

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 196

van **EMMILY TALPE**

datum: 15 december 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Instrumentendecreet - Verplichting stedenbouwkundige last omgevingsvergunning

De wijzigingen rond de stedenbouwkundige last in omgevingsvergunningen treedt via het Instrumentendecreet in werking op 1 januari 2024. Het Instrumentendecreet wijzigt bepaalde regels rond de inzet van (financiële) lasten. Zo wordt bepaald dat er een last kan worden opgelegd en is aangegeven dat een verordening noodzakelijk is bij het opleggen van financiële lasten wanneer dat gebeurt.

Hoewel de tekst duidelijk is, heerst er bij een aantal lokale besturen onduidelijkheid rond het al dan niet verplichte karakter van het opleggen van een stedenbouwkundige last in de omgevingsvergunning. Die onduidelijkheid is terug te brengen op een FAQ van het Departement Omgeving.

Volgens een FAQ van 23 september 2023 van het Departement Omgeving geldt er in het algemeen geen verplichting rond het opleggen van een stedenbouwkundige last. Enkel voor een specifieke limitatieve lijst, zoals opgenomen in artikel 75, paragraaf 1, tweede lid Omgevingsvergunningsdecreet, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, zou er wel een verplichting gelden tot een stedenbouwkundige last, met name in de volgende gevallen:

[...] De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in -artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- b) de basisrechten voor zonevreedde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;
- c) de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.



**Vlaams
Parlement**

Concreet zou dat bijvoorbeeld betekenen dat, volgens de interpretatie van het Departement Omgeving, een gemeente verplicht stedenbouwkundige lasten moet opleggen voor elke aanvraag voor zonevreemde woningen.

Daarnaast wordt door middel van de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet een duidelijke rechtsgrond gegeven aan de last in de vorm van een financiële bijdrage. Het louter opleggen van financiële lasten in het kader van een individuele vergunningsaanvraag zal pas mogelijk zijn nadat een verordening daarover nadere regels bepaalt. Gemeenten kunnen daarvoor als ondersteuning gebruikmaken van een 'modelverordening lasten' van het Departement Omgeving. Dat impliceert echter niet dat lokale besturen verplicht zijn om een dergelijke verordening uit te vaardigen. Kiest een lokaal bestuur niet voor een verordening, dan moet ze bij elke afwijkingsaanvraag een last in natura opleggen, ongeacht de 'omvang' van de aanvraag.

Hoewel het uitvaardigen van een verordening lasten onder de discretionaire bevoegdheid valt van het bevoegde niveau (gewest, provincie, gemeente), krijgen lokale besturen de indruk dat de opmaak van een stedenbouwkundige verordening verplicht is. In de verordenende bepalingen van de modelverordening wordt bijvoorbeeld onder hoofdstuk 2 verwezen naar 'door het decreet betreffende de omgevingsvergunning verplichte lasten'.

1. Onderschrijft de minister bovenvermelde interpretatie van het Departement Omgeving rond het verplichte karakter van de stedenbouwkundige last voor de gevallen opgesomd in artikel 75, §1, tweede lid Omgevingsvergunningsdecreet, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023?
 - a) Zo niet, zal de minister haar administratie daarop wijzen?
 - b) Graag een verdere toelichting rond het al dan niet verplichte karakter van het opleggen van een stedenbouwkundige last in omgevingsvergunningen vanaf 1 januari 2024.
 - c) Is de minister van oordeel dat een omgevingsvergunning onrechtmatig wordt verleend in geval de aanvraag betrekking heeft op de basisrechten voor zonevreemde constructies en er geen stedenbouwkundige lasten worden opgelegd?
2. Kan de minister bevestigen dat alle niveaus (gewest, provincie, gemeente) beschikken over een volledige keuzevrijheid om een stedenbouwkundige verordening lasten uit te vaardigen, tenzij het lokale bestuur ervoor opteert om een last in de vorm van een financiële bijdrage op te leggen?
3. Acht de minister het noodzakelijk om haar administratie de opdracht te geven om lokale besturen adequater te informeren omtrent de aankomende wijzigingen rond de stedenbouwkundige last? Zo ja, op welke wijze zal dat gebeuren en binnen welke concrete timing?

ANTWOORD

op vraag nr. 196 van 15 december 2023

van **GWENNY DE VROE**

1-2. Ik verwijs naar mijn antwoord op de schriftelijke vraag nr. 107 (2023-2024) van de heer Koen Van den Heuvel.

Artikel 75, § 1, tweede lid van het Omgevingsvergunningendecreet zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet, heeft betrekking op de verplichte stedenbouwkundige lasten bij omgevingsvergunningen. Dit wordt ook bevestigd in de Verantwoording van het Amendement op het Ontwerp van Decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (*Parl. St.*, VI.Parl. 2019-2020, nr. 7, p. 94):

"In het tweede lid wordt opgenomen welke lasten de vergunningverlenende overheid verplicht moet opnemen: (...)" (eigen onderlijning)

Ik bevestig hierbij het antwoord in de FAQ, zoals het gepubliceerd werd op de website van het Departement Omgeving. De bedoeling van de FAQ is net om eenduidig en uniform over interpretaties en knelpunten richting te geven aan de lokale besturen.

Het feit dat mijn administratie een modelverordening op de website heeft gepubliceerd, is ter ondersteuning van de lokale besturen. Het staat de gemeenten vrij om deze verordening over te nemen of een eigen verordening op te maken, uiteraard binnen de krijtlijnen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Omgevingsvergunningendecreet, zoals gewijzigd met het Instrumentendecreet.

Zoals in de FAQ vermeld staat, zijn omgevingsvergunningen met betrekking tot deze afwijkingsregels, waarbij geen lasten (financieel of in natura) opgelegd zijn vanaf 1 januari 2024, onrechtmatig verleend. Daarmee wordt gewaarschuwd voor het feit dat zowel tegenstanders van een vergunning als de rechter zelf (ambtshalve op basis van artikel 159 GW) deze onrechtmatigheid kunnen opwerpen. Geen rekening houden met bovenstaande verplichting maakt deze vergunningen dus bijzonder kwetsbaar.

3. Ik verwijs naar mijn antwoord op de schriftelijke vraag nr. 107 (2023-2024) van de heer Koen Van den Heuvel.