

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE  
GEMEENTERAAD  
van woensdag 21 mei 2025**

- Aanwezig: Erik O, voorzitter  
Irina De Knop, burgemeester  
Geert De Cuyper, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, schepenen  
Yves De Muylder, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien De Slagmeulder, Jo Massaer, Karen De Waele, Karel Van Belle, Stefaan Jans, Ine Vandenberghen, Marie Vetsuypens, Dirk De Smedt, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre, Cindy De Greef, raadsleden  
Anaïs Nies, algemeen directeur
- Verontschuldigd: Filip Rooselaers, raadslid
- Afwezig: /

**Omgeving - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten voor zonevreemde woningen - Goedkeuring**

***Aanleiding:***

Artikel 75, paragraaf 3, 4<sup>o</sup>, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, bepaalt dat financiële lasten slechts kunnen worden opgelegd als dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening. Sinds 1 januari 2024 is deze regelgeving in werking getreden, het is daarom aangewezen dat de gemeente zo spoedig mogelijk over een definitief goedgekeurde stedenbouwkundige verordening beschikt.

***Regelgeving:***

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 56 betreffende de bevoegdheden van het college.
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2, dat de rechtsgrond voor deze verordening biedt
- het decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 75 en 77
- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 oktober 2023, waarbij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten principieel werd goedgekeurd.

***Feiten, context en argumentatie:***

Artikel 2.3.2 van de VCRO legt de goedkeuringsprocedure voor gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vast. De relevante delen hiervan luiden: "§ 2. (...) *Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak. Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het departement en de deputatie geven advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in paragraaf*

*2/1, derde lid, 1° tot en met 5°. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en wordt minstens aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse Regering stelt nadere regels voor het openbaar onderzoek vast. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.”*

Sommige gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen moeten worden onderworpen aan een plan-m.e.r.-screening. In bepaalde gevallen vormen stedenbouwkundige verordeningen geen kader voor de vergunningverlening. De voorliggende verordening inzake lasten omvat geen randvoorwaarden voor de toekenning van omgevingsvergunningen. Deze verordening zal weliswaar worden toegepast bij de afgifte van omgevingsvergunningen, maar vormt geen beoordelings- of toetsingskader bij de vraag of een vergunning al dan niet kan worden verleend. Er wordt een duidelijk juridisch onderscheid in de wetgeving gemaakt tussen enerzijds voorwaarden, die wel dienen om een aanvraag vergunbaar te maken, en anderzijds lasten, die dat oogmerk niet hebben. De vraag of een ontwerp voor vergunning in aanmerking komt en bijvoorbeeld voldoende openbaar domein of andere infrastructuur voorziet in de vergunningverlening (en de milieueffectbeoordeling (project-MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening) van de vergunningsaanvraag) wordt bekeken en niet in deze verordening wordt vastgelegd. De getallen inzake de last in natura een louter mathematische doelstelling van kostenafweging tussen natura en financiële last hebben. Een planmer-screening is aldus niet vereist omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp “lasten”.

Deze verordening inzake lasten vormt geen kader om te bepalen of een vergunning verleend kan worden, wat de finaliteit is van voorwaarden, maar strekt ertoe om de financiering mogelijk te maken van de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van een vergunning op zich moet nemen. Deze verordening heeft als such geen significante effecten op beschermde soorten en habitattypes in habitat- en vogelrichtlijngebieden. Een passende beoordeling is aldus niet vereist omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp “lasten”.

De redenen waarom bepaalde opties gekozen worden, zijn uiteengezet en gemotiveerd in de rechterkolom van de verordening zelf.

Een openbaar onderzoek van minstens 30 dagen werd gehouden van 24 juni 2024 tot en met 24 juli 2024. Dit openbaar onderzoek werd bekend gemaakt: het Belgisch Staatsblad op 14 juni 2024, via een bericht op de website van de gemeente op 24 juni 2024, en via een bericht in het infomagazine van de gemeente Lennik dat in alle brievenbussen van de gemeente werd verspreid de laatste week van juni 2024.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden twee standpunten, opmerkingen en bezwaren geformuleerd. Deze worden als volgt besproken:

De leden van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening hebben kennis genomen van het ontwerp van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Lasten bij Omgevingsvergunningen en geven op 28 juni 2024 een gunstig advies met volgende opmerkingen: De Gecoro geeft een positief advies over voorliggende verordening zonevremde lasten, maar benadrukt dat de Vlaamse Regering zonevremde woningen niet hoeft te belasten.

Op 19 juni 2024 werd het advies van de deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant ingewonnen. De deputatie bracht op 16 juli 2024 een gunstig advies uit met volgende opmerkingen:

- Artikel 1, §2: “Geval per geval kunnen, in toepassing van artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, grotere stedenbouwkundige lasten dan voorzien in deze verordening worden opgelegd, zowel financieel als in natura.” Toelichtend wordt dit aangevuld met: “Ook betreft het slechts minimale normen”. Het is juridisch onduidelijk of men willekeurig (‘geval per geval’) hogere financiële lasten op kan leggen dan diegene die zijn bepaald binnen de verordening zelf. Verder ontbreekt het kader om een hogere financiële last toe te kennen dan diegene die zijn bepaald in de verordening (art.2, §2 en art.6) ontbreekt. Bespreking: Deze paragraaf wordt uit de verordening geschrapt.
- Artikel 1, §3: “Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden zal de gemeente een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.” ‘De gemeente’ dient hier aangepast te worden naar ‘de bevoegde overheid’ zodat ook de deputatie correct gebruik kan maken van de stedenbouwkundige verordening. Bespreking: Deze aanpassing werd doorgevoerd

Op 19 juni 2024 werd het advies van het departement Omgeving ingewonnen. Het departement bracht geen advies uit.

De verdere procedure wordt als volgt geregeld in de VCRO: "Art. 2.3.2. § 2/1. De deputatie en de Vlaamse Regering beschikken over een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening, vermeld in paragraaf 2, achtste lid, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn. De Vlaamse Regering kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgestelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ook geheel of gedeeltelijk vernietigen. Een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Binnen de ordetermijn, vermeld in het eerste lid, bezorgt de Vlaamse Regering een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit aan de deputatie. Als de deputatie een schorsingsbesluit neemt, bezorgt ze daarvan binnen de voormelde ordetermijn een afschrift aan het departement. Het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan alleen worden geschorst: 1° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een optie uit het gemeentelijk beleidsplan ruimte waarbij de Vlaamse Regering of de deputatie voorbehoud heeft gemaakt overeenkomstig artikel 2.1.11, § 2, tweede lid; 2° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een beleidskader van het gemeentelijk beleidsplan ruimte dat de Vlaamse Regering niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.5, § 2, tweede lid, of dat de provincieraad niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.8, § 2, tweede lid; 3° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kennelijk onverenigbaar is met een beleidskader of, in voorkomend geval, een ontwerp van beleidskader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen of het provinciaal beleidsplan ruimte; 4° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met een gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening of, in voorkomend geval, een ontwerp van gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening; 5° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met artikel 2.3.1 of 4.2.5; 6° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening; 7° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste. De Vlaamse Regering gaat alleen over tot vernietiging als ze van oordeel is dat de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in het derde lid, niet kan worden hersteld, weggewerkt of opgelost door het volgen van de procedure, vermeld in paragraaf 2/2. § 2/2. In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan het college van burgemeester en schepenen, om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van de verordening kunnen ten opzichte van de geschorste verordening alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement. Als de gemeenteraad binnen de voormelde termijn van negentig dagen geen nieuw besluit tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening neemt, vervallen het geschorste gemeenteraadsbesluit en het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad."

### **Financiële impact:**

De financiële weerslag van dit besluit is voorzien in het meerjarenplan:

- De geraamde opbrengst voor zonevreemde woningen tussen 2.500,00 en 5.000,00 euro jaarlijks. (art. 2).

### **Stemming:**

Met 14 stemmen voor (Erik O, Irina De Knop, Geert De Cuyper, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, Yves De Muylder, Christel O, Jo Massaer, Karen De Waele, Ine Vandenberghen, Marie Vetsuypens, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre), 6 onthoudingen (Kristien Van Vaerenbergh, Lien De Slagmeulder, Karel Van Belle, Stefaan Jans, Dirk De Smedt, Cindy De Greef)

**Besluit:**

Artikel 1:

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten voor zonevreemde woningen, zoals in bijlage gevoegd bij deze gemeenteraadsbeslissing, wordt definitief goedgekeurd.

Artikel 2:

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het verder zetten van de decretaal voorziene goedkeuringsprocedure.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,  
Anaïs Nies  
Voor éénsluidend afschrift,  
GEMEENTE LENNIK, 22 mei 2025

De voorzitter,  
Erik O

[SIG01]

[SIG02]