



Gemeenteraad

Uittreksel uit de notulen

GOEDGEKEURD

Zitting van 29 november 2022

13 **2022_GR_00216** **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening -
Meldingsplicht wordt vergunningsplicht - Vaststelling**

Aanwezig:

de heer Georges Lenssen, voorzitter; de heer Raf Terwingen, burgemeester; de heer Herbert Coox, schepen; mevrouw Tanja Imbornone, schepen; de heer Mustafa Uzun, schepen; mevrouw Marleen Kortleven, schepen; mevrouw Inge Opsteijn, schepen; mevrouw Corrie Bemelmans, schepen; de heer Johan Wolk, schepen; de heer Rik Aussems; mevrouw Nicole Claesen; mevrouw Kim Claessens; de heer Gerard Colson; mevrouw Alice Deckers; de heer Daan Deckers; de heer Eren Dokmeci; de heer Freddy Dolmans; mevrouw Alyssa Gallo; mevrouw Ingrid Gutschoven; de heer Romain Hamers; mevrouw Eef Hermans; de heer Serdar Karali; mevrouw Zehra Kolkiran; de heer Jos Lambrichts; mevrouw Elvire Martens; de heer Mike Maussen; de heer Mario Quagliara; mevrouw Mieke Ramaekers; de heer Bernd Smeets; de heer Stefan Thorez; de heer Erik Ver Berne; de heer Ronny Westhovens; mevrouw Sabine Bervaes, algemeen directeur

Afwezig en/of verontschuldigd:

de heer Alex Vossen

Argumentatie

Gelet op de bepalingen in het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en inzonderheid de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen (artikel 56 en artikel 57);

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;

Gelet op het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen, en latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen (hierna afgekort als VCRO);

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, en latere wijzigingen;

Gelet op art. 4.2.5 Vlaamse Codex RO dat het mogelijk maakt om via een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vergunningsplichtige werken aan te vullen, voor meldingsplichtige handelingen een stedenbouwkundige vergunningsplicht in te voeren en voor vrijgestelde handelingen een meldingsplicht in te voeren;

Gelet op art. 4.4.1 Vlaamse Codex RO dat de mogelijkheid biedt aan de gemeenteraad om in een stedenbouwkundige verordening een lijst vast te stellen van gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingsvergunningen of delen ervan waarbinnen onderhoudswerken en/of handelingen die zijn vrijgesteld van een vergunningsplichtig niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften, voor zover het telkens om hoofdzakelijk vergunde constructies gaat;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 juli 2010 en zijn latere wijzigingen, tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, hierna het Vrijstellingenbesluit genoemd;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 juli 2010 en zijn latere wijzigingen betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna het Meldingsbesluit genoemd;

Gelet op het gegeven dat bovenstaande besluiten bepaalde handelingen vrijstelt van een stedenbouwkundig vergunningsplicht of afhankelijk maakt van een voorafgaandelijke melding;

Gelet op het gegeven dat sommige van deze handelingen wel degelijk een stedenbouwkundige impact hebben op de onmiddellijke omgeving;

Gelet op de taak van het college om te oordelen over de goede plaatselijke ordening met het oog op het algemeen belang;

Gelet op het gegeven dat een voorafgaande beoordeling de enige manier is om op dwingende wijze en tijdig de goede plaatselijke ordening te organiseren;

Gelet op de mogelijkheid van de gemeente om lokale voorschriften in te voeren die bepaalde handelingen weer meldingsplichtig of vergunningsplichtig maken;

Gelet op de definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' door de gemeenteraad van Maasmechelen op 25 januari 2011;

Gelet op de aanneming en goedkeuring van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' door de Bestendige Deputatie bij besluit van 16 maart 2011;

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' van 25 januari 2011 geldt voor alle stedenbouwkundige handelingen;

Overwegende de aanpassingen van de VCRO, met name artikel 4.1.1, 18°; 4.2.4; 4.4.1, §2, 2°; 4.4.12 t.e.m. 4.4.15; 4.4.21, 4° van 16 augustus 2021 en overwegende dat met deze aanpassingen het zorgwonen als functie in de VCRO werd verankerd als een stedenbouwkundige handeling;

Overwegende dat met de recente wijzigingen in de VCRO, met name de wijzigingen van de VCRO artikel 4.1.1, 18°; 4.2.4; 4.4.1, §2, 2°; 4.4.12 t.e.m. 4.4.15; 4.4.21, 4° dat het inrichten van zorgwonen in basis een vergunningsplichtige handeling is geworden, waarbij onder specifieke voorwaarden de meldingsplicht kan volstaan;

Overwegende dat het zorgwonen in basis op te delen is in 6 typologieën:

1. Zorgwonen in een bestaande en vergunde woning, waarbij geen verbouwwerken worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;
2. Zorgwonen in een bestaand en vergund bijgebouw bij een woning, waarbij geen verbouwwerken worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;
3. Zorgwonen in een verplaatsbare woonunit, voor een periode van maximaal 3 jaar met de mogelijkheid voor een eenmalige verlenging;
4. Zorgwonen in een verplaatsbare woonunit, voor een periode langer dan 3 jaar;
5. Zorgwonen in een bestaande en vergunde woning of bijgebouw, waarbij er verbouwwerken worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;
6. Zorgwonen in een bestaande en vergund bijgebouw bij een woning, waarbij er verbouwwerken worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;

Overwegende de praktijkervaring opgedaan in het recente verleden via de nauwe samenwerking tussen OCMW Maasmechelen en de gemeente Maasmechelen rond zorgwonen;

Overwegende de typologieën 4, 5 en 6 van zorgwonen;

Overwegende dat volgens de VCRO voor de typologieën 4, 5 en 6 altijd de vergunningsplicht geldt en dat voor deze aanvragen een melding nooit zal kunnen volstaan;

Overwegende dat deze vormen van zorgwonen in basis zullen worden aangevraagd als de zorg niet dringend is en deze vraag naar zorgwonen niet voorzien is op tijdelijkheid;

Overwegende dat dit in basis dus aanvraagdossiers zal betreffen die worden aangevraagd voor een permanentere vorm van zorgwonen, waarbij de kosten voor het aanstellen van een architect en de lange doorlooptijd (4 of 6 maanden zonder beroepsprocedures) voor het verkrijgen van een vergunning geen probleem vormen;

Overwegende de praktijkervaring opgedaan in het recente verleden via de nauwe samenwerking tussen OCMW Maasmechelen en de gemeente Maasmechelen rond zorgwonen;

Overwegende de typologieën 1, 2 en 3 van zorgwonen;

Overwegende dat volgens de VCRO voor de typologieën 1, 2 en 3 (onder specifieke voorwaarden) de meldingsplicht kan gelden;

Overwegende dat in Maasmechelen de meldingsplicht voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgesloten en dat hiervoor ook de vergunningsplicht geldt;

Overwegende dat deze vormen van zorgwonen in de praktijk aangevraagd worden vanuit een acute noodzaak met veelal eerder een tijdelijk karakter en beperkte financiële mogelijkheden;

Overwegende dat de vraag voor deze vorm van zorgwonen dus in feite ontstaat vanuit noodzaak en niet vanuit wenselijkheid;

Overwegende dat voor dergelijke aanvragen de doorlooptijd van een vergunningsaanvraag vaak problematisch is, net als de kosten voor het aanstellen van een architect voor het opstellen van een uitgebreid dossier;

Overwegende dat de termijn voor de aktenaam van een Melding van stedenbouwkundige handelingen werd vastgelegd op 30 dagen;

Overwegende dat binnen dit kader het aangewezen lijkt om voor deze nieuwe stedenbouwkundige handeling rond het zorgwonen de Vlaamse regelgeving te volgen en voor het zorgwonen de meldingsplicht niet volledig uit te sluiten.

Overwegende de bekrachtiging van het college van burgemeester en schepenen van 22 april 2022 voor het besluit 'Gem. stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' - Vraag voor aanpassing vanwege nieuwe stedenbouwkundige handeling: Zorgwonen';

Overwegende dat er een conceptontwerp van een nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022' werd opgemaakt, waarin het zorgwonen werd opgenomen, die de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' van 25 januari 2011 zal gaan vervangen;

Overwegende dat er een MER-screening werd uitgevoerd, met als doel om een ontheffing van de MER-plicht te verkrijgen voor voorliggende verordening;

Overwegende de ontheffingsaanvraag voor voorliggende verordening samen met de bijbehorende MER-screening aan de dienst-MER, waarbij de verordening ook ter advies werd voorgelegd aan het departement Omgeving en de provincie Limburg;

Overwegende de ontheffing van de MER-plicht, afgegeven door de dienst-MER op 23 augustus 2022;

Overwegende dat het Departement Omgeving, vanwege de beperkte aanpassing, heeft beslist geen advies te geven en dat het Departement Omgeving de gemeente Maasmechelen hierover heeft bericht op 2 augustus 2022:

Wij hebben de documenten goed ontvangen. De voorgestelde aanpassing lijkt ons zeer beperkt en ruimtelijk verantwoordbaar. Er zal geen advies worden uitgebracht.

Overwegende het advies van de Provincie Limburg van 14 juli 2022:

Op 5 juli 2022 heeft het provinciebestuur het voorontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende "Melding wordt vergunningsplicht_2022" voor het grondgebied van de gemeente Maasmechelen ontvangen.

Conform art. 2.3.2 52 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een advies worden uitgebracht aan het college van burgemeester en schepenen, over de onverenigbaarheid met opties en beleidskaders uit beleidsplannen, de strijdigheid met provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, de strijdigheid met artikel 2.3.1 en 4.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de strijdigheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening of de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

1. *Verenigbaarheid met de beleidsplannen:*
2. *Verenigbaarheid met een (ontwerp) gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige ruimtelijke verordening:*
3. *Strijdigheid met artikel 2.3.1 of 4.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*
4. *Verenigbaarheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening*
Naleving van substantiële vormvereisten:
 - *Uit het besluit blijkt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Meldingsplicht wordt vergunningsplicht" (25 januari 2011) wordt vervangen door voorliggende stedenbouwkundige verordening. Dit moet ook zo blijken uit de toelichting en de argumentatie en consequent meegenomen worden in de opbouw van de argumentatie. Een voorbeeld van deze onduidelijkheid is de eerste alinea van de toelichting "...betreft een aangepaste versie..."*

5. *Overige aandachtspunten:*

- *Voorliggende verordening wijzigt de bestaande verordening niet, maar vervangt ze. Hierom is het overbodig om de procedur stappen van de "oude" verordening op te nemen. De definitieve vaststelling door de gemeenteraad en de goedkeuring door de bestendige deputatie zijn feiten en kunnen dus best worden aangezet met "gelet op" en best boven de overwegingen worden geplaatst.*
- *"Overwegende de praktijkervaring opgedaan ..." wordt herhaald in de argumentatie.*

1. *Conclusie:*

- *Het voorontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende "Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022" voor het grondgebied van de gemeente Maasmechelen wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.*

Overwegende de aanpassingen van het conceptontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022' op basis van de opmerkingen in het advies van de provincie Limburg;

Overwegende de definitieve ontwerp tekst van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022';

Overwegende het gunstig advies van de GECORO van 19 september 2022:

Agendapunt 3: De nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022

Presentatie:

Momenteel is er in de gemeente Maasmechelen de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Meldingsplicht wordt vergunningsplicht van toepassing. Deze verordening zorgt ervoor dat voor alle stedenbouwkundige handelingen waarvoor de meldingsplicht geldt tocht de vergunningsplicht geldt. De melding werd dus voor stedenbouwkundige handelingen uitgesloten.

Met de aangepaste wetgeving rond zorgwonen werd het zorgwonen werkelijk een stedenbouwkundige functie/ handeling, die stedenbouwkundig aangevraagd en opgezegd dient te worden. Een drietal vormen van zorgwonen zijn in de Vlaamse wetgeving (onder voorwaarden) meldingsplichtig geworden en ook het afmelden van zorgwonen is meldingsplichtig geworden. Het betreft de volgende vormen van zorgwonen:

- *Zorgwonen in een bestaande en vergunde woning, waarbij geen verbouwingswerken worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;*
- *Zorgwonen in een bestaande en vergund bijgebouw bij een woning, waarbij geen verbouwingswerken worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;*
- *Zorgwonen in een verplaatsbare woonunit, voor een periode van 3 jaar;*
- *Afmelden van zorgwonen*

Door de geldende verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' vallen deze categorie van aanvragen in Maasmechelen onder de vergunningsplicht.

Het is van belang om te beseffen dat deze vormen van zorgwonen in Maasmechelen veelal aangevraagd worden vanuit een acute noodzaak met een tijdelijk karakter. De vraag voor zorgwonen ontstaat in feite vanuit noodzaak en niet vanuit wenselijkheid. Voor dergelijke

aanvragen is de doorlooptijd van een vergunningsaanvraag vaak problematisch, net als de kosten voor het aanstellen van een architect voor het opstellen van een uitgebreid dossier.

*Binnen dit kader lijkt het aangewezen om voor deze nieuwe stedenbouwkundige handeling rond het zorgwonen de Vlaamse regelgeving te volgen en voor het zorgwonen de meldingsplicht **niet** uit te sluiten. Om dit mogelijk te maken werd er een nieuwe verordening opgesteld die de oude verordening zal vervangen.*

De nieuwe ontwerpverordening werd ter advies voorgelegd aan het Departement Omgeving en de provincie Limburg. Er werd een ontheffing van de MER-plicht aangevraagd en verkregen. Momenteel loopt het openbaar onderzoek. Binnen dit kader wordt nu ook advies gevraagd aan de GECORO.

Na definitieve goedkeuring van voorliggende verordening zal de gemeentelijke stedelijke verordening Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022 de oude en momenteel nog geldende verordening Meldingsplicht wordt vergunningsplicht vervangen.

De verordening werd op voorhand beschikbaar gesteld aan de leden van de GECORO.

Beraadslaging:

De GECORO vindt de aanpassingen in de nieuwe verordening Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022 ten opzichte van de bestaande en geldende verordening een logische aanpassing, die past bij een lokale overheid die ten dienste moet staan van haar burgers.

Wanneer zorgwonen dringend ingericht moet kunnen worden is de doorlooptijd van een vergunningsprocedure te lang en kostelijk (aanstellen architect/ opstellen dossier), zeker omdat de ruimtelijke impact van de betreffende types van zorgwonen op de lokale omgeving zeer beperkt is of maar zeer tijdelijk (3 jaar) van aard is.

Dat voor het opheffen van zorgwonen ook de melding gebruikt kan worden is binnen dit kader ook vanzelfsprekend.

Advies: gunstig

De GECORO geeft een gunstig advies voor de gemeentelijke stedelijke verordening Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022.

Overwegende de organisatie van het openbaar onderzoek van 15 september 2022 tot en 15 oktober 2022;

Overwegende dat er geen bezwaarschriften of opmerkingen werden ingediend;

Overwegende de definitieve inhoud van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening `Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022`;

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening `Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022` na publicatie van de goedkeuring in het staatsblad de oude gemeentelijke stedenbouwkundige verordening `Meldingsplicht wordt vergunningsplicht` van 25 januari 2011 in zijn geheel zal vervangen;

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad bekrachtigt de definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening `Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022` waarbij, met uitzondering van zorgwonen, alle meldingsplichtige werken vergunningsplichtig worden, van toepassing op het grondgebied van de gemeente Maasmechelen.

Voor zorgwonen geldt dat de meldingsplicht gehandhaafd blijft indien een aanvraag handelt over:

1. Zorgwonen in een bestaande en vergunde woning, waarbij geen verbouwingen worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;
2. Zorgwonen in een bestaande en vergund bijgebouw bij een woning, waarbij geen verbouwingen worden uitgevoerd waarvoor de meldings- of vergunningsplicht geldt;
3. Zorgwonen in een verplaatsbare woonunit, voor een periode van 3 jaar met de mogelijkheid voor een eenmalige verlenging;

Artikel 2

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022' vervangt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 januari 2011.

Artikel 3

Het voorliggend besluit wordt overgemaakt aan het Departement Omgeving en aan de Deputatie van de provincie Limburg. Als deze instanties na 45 kalenderdagen geen opmerkingen geuit hebben, wordt de beslissing tot definitieve vaststelling van voorliggende verordening bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 4

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht_2022' treedt in werking na publicatie in het Belgisch Staatsblad. Met de inwerkingtreding van voorliggende verordening vervalt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Meldingsplicht wordt vergunningsplicht' goedgekeurd op 25 januari 2011.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad
algemeen directeur
Sabine Bervaes

voorzitter
Georges Lenssen