

## Verslag vergadering GECORO

<u>Vergaderdatum:</u> 7/02/2024		<u>Verslagdatum:</u> 21/02/2024	
<u>Vergaderuur:</u> 19.00 tot 22u00			
<u>Vergaderplaats:</u> Vergaderzaal ACM /2.01		<u>Opgesteld door:</u> Frederic Stragier (wn.secretaris GECORO)	
<b>Deelnemers:</b>			
<u>Aanwezig:</u>			
<i>Secretaris:</i>	Frederic Stragier (wn);		
<i>Effectieve leden:</i>	Firmin Mees (voorzitter); Sarah Aers (deskundige); Ruben Verstraeten (deskundige) Carlo Mas (deskundige) Cindy Vandebogaerde (deskundige) Olivier Herberigs (werkgevers- zelfstandigen); Richard Eeckhout (vereniging landbouwers) Luc Demey (vereniging van handelaars); Johan Dendauw (sociale huisvestingsmaatschappij)		
<i>Plaatsvervangers:</i>	Nancy De Meulemeester (vereniging van werknemers) Joris Van Garsse (milieu- en natuurverenigingen)		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Steven Bettens (Groen)		
<i>Externe genodigden:</i>	Dimitri Dewolf (omgevingsambtenaar)		
<u>Afwezig:</u>			
<i>Secretaris:</i>	///		
<i>Effectieve leden:</i>			
<i>Plaatsvervangers:</i>			
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>			
<i>Externe genodigden:</i>	///		
<u>Verontschuldigd:</u>			
<i>Secretaris:</i>	///		
<i>Effectieve leden:</i>	Lien Van Breusegem (deskundige); Michaël De Mol (deskundige)		
<i>Plaatsvervangers:</i>	Sofie Van Steenbrugge (deskundige)		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Mathieu De Cock (CD&V) Andy Vandekerkhove (NVA) Guy Hove (VLD)		
<i>Externe genodigden:</i>	Marnic Demeulemeester(burgemeester bevoegd voor ruimtelijke ordening);		

## Agenda:

1. Goedkeuren verslag GECORO 3 oktober 2023;
2. Bevraging
  - Voorlopige aanduiding WORG's
  - verplichte stedenbouwkundige lasten vanuit het Instrumentendecreet (zonevreemde vergunningen)
3. Varia.

## Verslag:

### 0. Algemeen;

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen.

### 1. Vraagstelling – Ontvangen stukken - Bespreking;

#### 1.1. Goedkeuren verslagen vergadering 26 juni 2023;

Er worden geen opmerkingen gemaakt

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### 1.2. Advies :

A) Bevraging omtrent de voorlopige aanduiding van de WORG's"

##### 1.2.1. Vraagstelling –

Overeenkomstig artikel 5 van het huishoudelijk reglement van de GECORO heeft de omgevingsambtenaar gevraagd advies uit te brengen.

##### 1.2.2. Ontvangen stukken –

Verwijzing naar de uitnodiging waarin de GECORO wordt gevraagd naar een advies op officieel verzoek vanuit de Coördinatiecommissie Integraal waterbeleid omtrent de voorlopige aanduiding van de WORG's.

Volgende documenten worden aangeleverd:

Uittreksel uit de beraadslagingen van het schepencollege met betrekking tot de WORG's van 05.02.2024

##### 1.2.3. Bespreking –

De voorzitter verwelkomt iedereen en geeft het woord aan de omgevingsambtenaar /Diensthofd Ruimtelijke Ordening en stadsontwikkeling om het 1<sup>ste</sup> agendapunt toe te lichten.

*De voorlopige aanduiding van de WORG's situeren zich voor Oudenaarde op 3 plaatsen*

- Nonnemolen
- Centrum melden
- Schapendries

*Er is een officieel verzoek tot advies door de Gecoro vanuit de Coördinatiecommissie Integraal waterbeleid.*

*De huidige aanduiding van de WORG's kent een voortraject van ruim 10jaar. In 2014 werd in Vlaanderen een oefening gehouden tot het afbakenen van enkele zones, hoofdzakelijk onbebouwde gebieden, waar een bouwstop werd ingevoerd tot er een definitieve beslissing over de bestemming van deze gebieden zou worden genomen. De afgebakende gebieden werden aangeduid als signaalgebieden.*

*In 2017 werd een decretale regeling uitgewerkt met wijziging aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het navolgend uitvoeringsbesluit van 15 juni 2018 voorziet in nadere regels betreffende de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden.*

*Procedure:*

- Voorlopige aanduiding
- Openbaar onderzoek

- *Definitieve aanduiding*

*Door een herziening van het Instrumentendecreet dewelke landde in 2023 wordt ook een financiële regeling uitgewerkt voor eigenaars van de gronden. Er wordt een financiële compensatie uitgewerkt vanuit Vlaanderen en niet vanuit de gemeente.*

*Voor de stad Oudenaarde zijn er 3 afgebakende zones:*

- *Centrum Melden*
- *De Nonnemolen*
- *Schapendries*

*Vanuit de administratie wordt de voorlopige aanduiding gunstig geadviseerd, waarvan door het college van burgemeester en schepenen kennis werd genomen in zitting van 05.02.2024. Het gunstig advies dient nog ter goedkeuring naar de gemeenteraad.*

De voorzitter en de leden nemen het woord, onderstaande opmerkingen worden gegeven:

1) Afbakening

- *Het overstromingsgebied is veel ruimer dan de zone die wordt afgebakend door de WORG's. de woningen in het overstromingsgebied zijn er ui gelaten om de financiële kost te beperken. Woningen binnen de afbakening krijgen een zonevreemd statuut.*
- *Enkele percelen die werden opgenomen in het riviercontract zijn niet meegenomen in de afbakening van de WORG's (driehoekig perceel langs de Schapendries Afdeling 7 sectie A nr. 331/L onbebouwd en de kantine en loods binnen de zone aan de Nonnemolen Afdeling 7 sectie C 1642/G2 Afdeling 7 sectie C 1642/H.).Deze gebieden hadden beter ook onderdeel uitgemaakt van de afgebakende zone. Discussie of er al dan niet nog kan gebouwd worden op de percelen en problemen inzake de watertoets hadden kunnen worden voorkomen.*

2) Landbouw

- *Er worden bezorgdheden geuit over de mogelijkheden voor de landbouw binnen de afgebakende zone.de bezorgdheden zijn ongegrond aangezien binnen de aangeduide WORG's waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies toegelaten zijn. Er wordt gekozen voor breed gamma aan functies die weliswaar compatibel moeten zijn met het overstromingsregime van de WORG's.*

3) Meanderen van de waterloop

- *Er worden eveneens bezorgdheden geuit in verband met het meanderen van de waterloop. Ook deze opmerkingen zijn ongegrond gezien binnen een WORG maatregelen kunnen worden getroffen inzake waterbeheer. Voor de meandering is wel een omgevingsvergunning vereist.*

4) Financiële compensatie

- *Binnen de huidige signaalgebieden is er rechtsonzekerheid betreffende de percelen binnen de afgebakende zone. Door de WORG's is de situatie duidelijk. Er kan niet langer worden gebouwd. De overheid voorziet ook een financiële compensatie die door eigenaars weliswaar zelf moet worden aangevraagd. .Er volgt nog een uitvoeringsbesluit die dit nader zal regelen.*

### **1.3. Advies :**

B) Bevraging omtrent verplichte stedenbouwkundige lasten vanuit het Instrumentendecreet”

#### 1.2.1. Vraagstelling –

Overeenkomstig artikel 5 van het huishoudelijk reglement van de GECORO heeft de omgevingsambtenaar gevraagd advies uit te brengen.

#### 1.2.2. Ontvangen stukken –

Verwijzing naar de uitnodiging waarin de GECORO wordt gevraagd naar een advies met betrekking hoe in de toekomst met deze lasten om te gaan en een duidelijke keuze tussen:

- ofwel financiële last

- ofwel last in natura.

Volgende documenten worden aangeleverd:

- Uittreksel uit de beraadslagingen van het college burgemeester en schepenen over de lasten bij zonevreemde omgevingsvergunningen dd. 29.01.2024
- Handleiding Solva naar aanleiding van het Burgermeesteroverleg Vlaamse Ardennen.

### **1.2.3. Bespreking –**

De voorzitter geeft opnieuw het woord aan de omgevingsambtenaar /Diensthoofd Ruimtelijke Ordening en stadsontwikkeling om het 2<sup>ste</sup> agendapunt toe te lichten:

*De lasten zijn opgenomen in het Instrumentendecreet goedgekeurd door de Vlaamse regering dd. 26.05.2023. Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen voorwaarden en lasten.*

- *Voorwaarden zijn een middel om een aanvraag vergunbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening*
- *Lasten: Vormen een compensatie voor de maatschappelijke last die door de aanvraag ontstaat.*

*Sinds 1 januari 2024 moet volgende last worden opgenomen*

**4° de 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 zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;**

**c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.”**

*De verplichte lasten kunnen twee vormen aannemen:*

- *Last in natura*
- *Financiële last*

*Bovendien moet aan de last in natura een financiële waarborg worden gekoppeld met een borgstelling via een overschrijving op de deposito- en consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het geraamde bedrag. De waarborg wordt vrijgegeven eens de last in natura is uitgevoerd*

*Het gebruik van een financiële last is de opmaak van een verordening vereist. De inkomsten gaan naar de gemeente.*

*Er is geen kader waarbinnen dit alles dient te worden toegepast.*

*De termijn 1 januari 2024 was tekort voor de opmaak van een verordening, aldus dient er in tussentijd gewerkt te worden met een last in natura.*

*De voorzitter en de leden nemen het woord, onderstaande opmerkingen worden gegeven:*

- *Ontradingsmechanisme*

*De ingevoerde lasten hebben toe doel om zonevreemde activiteiten te ontraden. Door de ingevoerde lasten wordt het ontradingsmechanisme integraal bij de gemeente gelegd. Om tot een efficiënte afbouw te komen dient de wetgeving, basisrechten voor zonevreemde constructies, te worden aangepast binnen de VCRO.*

- *- Willekeur*

*Het werken met een last in natura zorgt voor willekeur en is onwerkbaar, de last moet redelijk zijn, wat moet hier worden onder verstaan. Handleiding Solva is een leidraad maar geen oplossing.*

*Er wordt best zo snel mogelijk een verordening opgemaakt. Aangezien de financiële last integraal aan de gemeente toekomt, kan een financieel potje worden opgebouwd om aan een goed ruimtelijk beleid te werken.*

## **1.4. varia;**

### **1.4.1. Vraagstelling –**

Worden de GECORO-verslagen online geplaatst ?

### **1.4.2. Ontvangen stukken –**

/

### **1.4.3. Bespreking –**

De GECORO -verslagen worden op de zitting gebracht van het college van burgemeester en schepenen. Deze worden voorlopig niet geplaatst op de website of via een ander middel bekend gemaakt.

## **2. Advies – Stemming – Minderheidsstandpunten;**

### **2.1. Goedkeuren verslag vergaderingen 12 april 2023;**

#### **2.1.1. Beraadslaging –**

Het verslag 3 oktober 2023 wordt goedgekeurd.

#### **2.1.2. Stemming -**

Unaniem standpunt

#### **2.1.3. Minderheidsstandpunten -**

///

## **2.2. Advies ;**

### **2.2.1. Beraadslaging**

#### **A) Bevraging omtrent de voorlopige aanduiding van de WORG's**

De GECORO sluit zich unaniem aan bij het gunstig standpunt van de administratie en college van burgemeester en schepenen, De GECORO sluit zich aan bij de voorgestelde afbakening van de WORG's maar wil volgende bijkomende opmerking toevoegen:

De GECORO vindt het een gemiste kans dat enkele percelen die werden opgenomen in het riviercontract niet zijn meegenomen in de afbakening van de WORG's (driehoekig perceel langs de Schapendries Afdeling 7 sectie A nr. 331/L onbebouwd en de kantine en loods binnen de zone aan de Nonnemolen Afdeling 7 sectie C 1642/G2 Afdeling 7 sectie C 1642/H. De opname had toekomstig discussies over bebouwbaarheid en watertoets kunnen vermijden.

Het advies van de GECORO op de voorlopige aanduiding van de WORG's is **unaniem gunstig**.

#### **B) Bevraging omtrent verplichte stedenbouwkundige lasten vanuit het Instrumentendecreet**

De GECORO is van mening dat de ontrading van zonevreemde activiteiten dient aangepakt te worden op een hoger echelon door het aanpassen van de wetgeving met betrekking tot de basisrechten voor zonevreemde constructies. De voorliggende wetgeving mist haar doel, is niet uitvoerbaar en zorgt voor ongelijkheid en willekeur. De voorliggende lasten en verwerking ervan, zorgen voor een gigantische administratieve last voor de gemeenten.

Het advies van de GECORO is **unaniem** dat de volgende legislatuur best wordt geopteerd voor een verordening. De toepassing van een last in natura is op dit ogenblik logisch.

De GECORO vraagt, om zich een beter oordeel te kunnen vormen over de last in natura een overzicht van de opgelegde lasten bij reeds behandelde dossiers tegen de volgende zitting van de GECORO.

**2.2.2. Stemming -**

Unaniem standpunt

**2.2.3. Minderheidsstandpunten -**

**2.4. varia;**

**2.4.1. Beraadslaging –**

De GECORO vraagt dat de verslagen van de zittingen op het College van burgemeester en schepen, maar ook online worden geplaatst (website). Er wordt voorgesteld om hieromtrent te overleggen met de dienst communicatie van de stad.

**2.4.2. Stemming -**

Unaniem standpunt.

**2.4.3. Minderheidsstandpunten -**

/

Te Oudenaarde, 16/10/2023

De secretaris (get.)

De voorzitter (get.)

Frederic Stragier

Firmin Mees