



Artikel 1: Voorwerp

Artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997 (hierna *Natuurbesluit*) bepaalt welke **vegetaties als “verboden te wijzigen”** worden beschouwd. Deze vegetaties mogen niet worden gewijzigd, ongeacht de bestemmingszone waarin ze zich bevinden, tenzij er een individuele afwijking wordt verleend.

Struisgrasland wordt benoemd als één van de verboden te wijzigen vegetaties. Dit zijn soortenrijke graslanden die een belangrijke rol spelen in het behoud van biodiversiteit en bieden habitat aan een verscheidenheid aan planten- en diersoorten die afhankelijk zijn van deze specifieke vegetatie.

De **Biologische Waarderingskaart (BWK)** is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking van Vlaanderen en vormt het referentiekader om na te gaan of een perceel struisgrasvegetatie bevat. De BWK wordt op regelmatige basis geactualiseerd. Daardoor kan het gebeuren dat gronden die voorheen niet als “verboden te wijzigen vegetatie” waren gekarteerd, later toch gekarteerd worden en vervolgens enkel nog kunnen worden aangewend voor behoud van de vegetatie. In deze situaties kan een individuele afwijking aangevraagd worden bij Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) om de grond te mogen aanwenden voor andere doeleinden.

Volgens artikel 9, 2° van het Natuurbesluit geldt de voormelde verbodsbepaling **niet** wanneer:

- er voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 (zorgplicht), artikel 16 (vermijden van vermijdbare natuurschade) of artikel 36ter (bescherming van speciale beschermingszones) van het Natuurdecreet;
- én de activiteit wordt uitgevoerd op basis van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, afgeleverd na advies van het Agentschap voor Natuur en Bos;
- én, indien van toepassing, een afwijking werd toegestaan volgens artikel 10 van het Natuurbesluit.

De **individuele afwijking** op het verbod tot wijziging kan op basis van artikel 10 Natuurbesluit worden aangevraagd bij het ANB. De aanvragen worden individueel beoordeeld. Daarbij moet rekening worden gehouden met artikel 36 van het Natuurdecreet, dat stelt dat een afwijking enkel mogelijk is als er **compenserende maatregelen** worden genomen die een evenwaardige habitat opleveren van vergelijkbare oppervlakte. De regelgeving legt geen beperkingen op aan de bestemmingszone waarin die compenserende maatregelen mogen worden genomen.

Omdat steeds meer percelen gekarteerd worden als struisgrasland, is het wenselijk een duidelijk kader vast te leggen waarbinnen stadsgronden **uitzonderlijk** ter beschikking kunnen worden gesteld aan derden als compensatiegebied en onder welke voorwaarden dit kan. Hierbij wordt vanzelfsprekend in overweging genomen dat Groep Genk zelf over voldoende compensatiemogelijkheden moet blijven beschikken voor toekomstige projecten en dat er door Groep Genk geen garantie kan worden geboden dat de stadsgronden die thans door ANB



werden aangeduid als mogelijk compensatiegebied ook effectief hiervoor kunnen worden aangewend.

Artikel 2: Toepassingsgebied

Dit reglement heeft als doel om een kader te bepalen waarbinnen een aanvraag kan worden ingediend bij de stad om een perceel stadsgrond ter beschikking te stellen voor compenserende vegetatie in het kader van een vraag tot individuele afwijking op het verbod tot wijziging van vegetatie.

Artikel 3: Definities

Te compenseren grond: grond die in de Biologische Waarderingskaart als struisgrasland werd gekarteerd.

Leden van Groep Genk: Groep Genk bestaat uit Stad Genk, OCMW Genk en AGB Genk.

Onder bezwarende titel: Een handeling is onder bezwarende titel wanneer het voor elk van de partijen een voordeel oplevert.

Artikel 4: Voorwaarden om in aanmerking te komen voor toepassing van het reglement

4.1. Voorwaarden waarbinnen de aanvraag kan worden ingediend

Een aanvraag kan enkel worden ingediend als de aanvrager aantoont dat hij zich in één van de hiernavolgende situaties bevindt:

4.1.1 Een aanvraag tot het ter beschikking stellen van stadsgrond als compensatiegebied aan derden kan, in geval van een private ontwikkeling (vb. voor wonen, bedrijvigheid, ...), ingediend worden mits het project voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de te compenseren grond werd in volle eigendom en onder bezwarende titel verkregen van één van de leden van Groep Genk of er werd een zakelijk recht toegekend (al dan niet onder bezwarende titel) op de te compenseren grond door één van de leden van Groep Genk;
- de akte van verwerving/toekenning zakelijk recht werd verleden binnen een periode van 2 jaar te rekenen vanaf 7/11/2023, zijnde de datum van publicatie van de meest recente versie van de Biologische Waarderingskaart op het moment van vaststelling van onderhavig reglement;
- pas na de akte van verwerving van de te compenseren grond/toekenning van een zakelijk recht op de te compenseren grond werd vastgesteld dat er struisgrasland aanwezig is op de te compenseren grond en dit op basis van een kartering in de Biologische Waarderingskaart - versie 2 zoals gepubliceerd op 7/11/2023;

4.1.2 Een aanvraag tot het ter beschikking stellen van stadsgrond als compensatiegebied aan derden kan, in geval van een private ontwikkeling (vb. voor wonen, bedrijvigheid, ...), ingediend worden mits het project voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:



- het project dat zal worden uitgevoerd op de te compenseren grond, heeft een uitgesproken maatschappelijke meerwaarde die wordt aangetoond door de aanvrager (vb. wetenschappelijk onderzoek, werkgelegenheid, betaalbaar wonen voor kwetsbare doelgroepen, ...);
- het project heeft betrekking op te compenseren grond waarvan één van de leden van Groep Genk eigenaar is of een zakelijk recht op heeft, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (vb. als aandeelhouder in een rechtspersoon) *OF* waarvan één van de leden van Groep Genk eigenaar of houder van zakelijke rechten van was, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, in een periode van minder dan 2 jaar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de private ontwikkeling (zowel voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als voor stedenbouwkundige handelingen of voor een ingedeelde inrichting of activiteit);
- het project past binnen een gedragen visie op de ontwikkeling van het gebied waarop het project betrekking heeft;
- Het project beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening (zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke draagkracht, functionele inpasbaarheid...);

4.1.3 Een aanvraag tot het ter beschikking stellen van stadsgrond als compensatiegebied aan derden kan ingediend worden mits aan volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- één van de leden van Groep Genk draagt te compenseren grond in volle eigendom en onder bezwarende titel over aan een derde of staat hierop een zakelijk recht toe (al dan niet onder bezwarende titel) met het oog op het ontwikkelen van deze grond;
- de kartering als verboden te wijzigen vegetatie is reeds gebeurd en is bijgevolg duidelijk op moment van de overeenkomst of akte van overdracht/vestiging zakelijk recht;

4.2. Voorwaarden met betrekking tot de te compenseren grond

a) Ligging

De te compenseren grond is gelegen binnen het grondgebied van stad Genk.

b) Kartering in de biologische waarderingskaart

De aanvrager toont aan dat de te compenseren grond volgens de meest recente biologische waarderingskaart als struisgrasland is gekarteerd en zich daardoor in een gebied met beschermde vegetatie bevindt waar wijzigingen niet zijn toegestaan, zodat voor het bekomen van een individuele afwijking compenserende maatregelen verplicht zijn

c) Compensatiegebied

De aanvrager motiveert dat hij zelf niet beschikt over gronden die in aanmerking komen voor compenserende vegetatie.

d) Maatschappelijke meerwaarde



Indien de aanvrager zich in de situatie zoals vermeld in artikel 4.1.2 bevindt, motiveert de aanvrager wat de maatschappelijke meerwaarde van het project is.

e) Individuele afwijking toegestaan door het Agentschap voor Natuur en Bos

De aanvrager bekomt bij het Agentschap Natuur en Bos een individuele afwijking voor de te compenseren grond overeenkomstig artikel 10 Natuurbesluit. Dit kan zowel voorafgaand als na het indienen van de aanvraag tot terbeschikkingstelling, evenwel rekening houdend met het feit dat de individuele afwijking er moet zijn op moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

f) Bekomen van een omgevingsvergunning

De aanvrager bekomt een omgevingsvergunning voor ontwikkeling van de te compenseren grond (voor woningbouw, bedrijvigheid, ...).

4.3. Vergoeding

Voor het ter beschikking stellen van de grond en het uitvoeren van de compenserende maatregelen, met name het aangepast maaibeheer, is de aanvrager een **eenmalige vergoeding** verschuldigd aan de eigenaar van de grond die berekend wordt als volgt:

- **vijf euro vijftig cent (€5,50) per m² ter beschikking gestelde grond**; te vermeerderen met
- de meerkost voor het aangepast maaibeheer dat gedurende een periode van 5 jaar nodig is om tot compenserende vegetatie te komen ten opzichte van het normaal beheer van de grond. Deze meerkost bedraagt per jaar vierentwintig euro vijftig cent (€24,50) per are ter beschikking gestelde grond. Voor een periode van 5 jaar die nodig is om tot de compenserende vegetatie te komen, bedraagt de vergoeding bijgevolg 122,50 euro per are ter beschikking gestelde grond oftewel **1,23 euro per m² ter beschikking gestelde grond**.

Deze vergoeding wordt bepaald en betaald voorafgaand aan de ondertekening van de hierna vermelde overeenkomst.

Het totale bedrag van de vergoeding per m² (= zes euro en drieënzeventig cent of 6,73 euro) worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van de goedkeuring van het reglement, en dus voor het eerst op 24.02.2027, volgens de volgende formule:

Nieuwe vergoeding = 6,73 euro x nieuw indexcijfer / aanvangsindexcijfer

- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de goedkeuring van het reglement (voor de eerste indexatie het indexcijfer van de maand januari 2027, enz.)

- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke het reglement is goedgekeurd (januari 2026)

4.4. Overeenkomst over de voorwaarden m.b.t. de verplichte compensatie.



Er wordt een overeenkomst afgesloten tussen de aanvrager en het lid van Groep Genk die de voorwaarden van terbeschikkingstelling van het compensatiegebied vastlegt. Het college van burgemeester en schepenen/het vast bureau/directiecomité staan in voor het sluiten van de overeenkomst en de administratieve afhandeling/uitvoering ervan.

In de situatie zoals omschreven onder artikel 4.1.3 wordt deze overeenkomst afgesloten voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor omgevingsvergunning door de derde (voor woningbouw, bedrijvigheid, ...).

Als er op het moment van ondertekening van de overeenkomst nog geen omgevingsvergunning is verkregen, wordt de overeenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor de te compenseren grond wordt bekomen.

De overeenkomst zal onder volgende voorwaarden worden opgesteld:

4.4.1 De begunstigde geeft duidelijk aan welke oppervlakte gecompenseerd moet worden. Er wordt een plan opgesteld waarop duidelijk wordt aangeduid binnen welke zone de compenserende maatregelen zullen worden uitgevoerd.

4.4.2 De leden van Groep Genk blijven eigenaar van de grond. De grond wordt enkel in het voordeel van de begunstigde gevrijwaard met het oog op de systematische compensatie van de vegetatie. De begunstigde kan op basis van deze overeenkomst geen andere rechten doen gelden noch verwerven over de grond.

4.4.3 De grond wordt voor onbepaalde duur ter beschikking gesteld voor compenserende maatregelen met dien verstande dat het doel en de werking van het openbaar domein hierdoor niet in gedrang komen.

4.4.4 De leden van Groep Genk zullen volgende compenserende maatregelen uitvoeren op de compensatiegrond om zo te komen tot compenserende vegetatie. De compenserende maatregelen (frequentie,...) zullen bepaald worden in het besluit tot individuele afwijking van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Dit kan bestaan uit een aangepast maaibeheer of begrazing om tot struisgrasvegetatie te komen. Het reguliere onderhoudsbeheer voor de zones met droge heide bestaat uit het handmatig verwijderen van ongewenste vegetatie zoals opschot van bomen en struiken, evenals eenjarige onkruiden.

4.4.5 Kettingbeding

De eigenaar van de grond verbindt zich ertoe om bij overdracht van de grond (geheel of gedeeltelijk), het toestaan van zakelijke of persoonlijke rechten op de grond (geheel of gedeeltelijk), onder om het even welke titel (o.m. verkoop, inbreng, ruil, erfpacht, opstal, schenking), aan alle toekomstige rechtsopvolgers uitdrukkelijk op te leggen dat zij gebonden zijn door alle bepalingen, afspraken en maatregelen overeengekomen in de overeenkomst.



De begunstigde verbindt zowel zichzelf als haar rechtsopvolgers ertoe om de eigenaar van de grond schriftelijk in te lichten bij een toekomstige overdracht van een deel of het geheel van het perceel thans bestemd als verboden te wijzigen vegetatie. Dit kan per brief of per e-mail naar vastgoedontwikkeling@genk.be

Artikel 5: Aanvraagprocedure

De aanvraag om conform dit reglement in aanmerking te komen voor compensatiegebied dient samen met het daartoe bestemde aanvraagformulier te worden ingediend.

Het aanvraagformulier kan worden opgevraagd via de website van stad Genk of via volgende centrale contactgegevens:

Stadhuis Genk
Stadsplein 1
3600 Genk
vastgoedontwikkeling@genk.be

De aanvrager zorgt ervoor dat de nodige stukken worden toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Deze stukken zijn :

- het ingevuld aanvraagformulier;
- een kadasterplan met aanduiding van de te compenseren grond;
- motivatie met betrekking tot de maatschappelijke meerwaarde (indien van toepassing);
- motivatie met betrekking tot het compensatiegebied;
- Kopie van de individuele afwijking ANB (indien reeds bekomen);
- Kopie van de omgevingsvergunning (indien reeds bekomen);

De aanvraag kan zowel per e-mail (digitaal) als per brief (niet-digitaal) worden ingediend via voormelde centrale contactgegevens.

Door de aanvraag in te dienen en het daartoe bestemde aanvraagformulier te ondertekenen, aanvaardt de aanvrager dit reglement.

De aanvraag is pas geldig indien er vanuit de behandelende dienst bevestigd wordt dat de aanvraag volledig is en vergezeld is van alle noodzakelijke stukken. De aanvrager wordt hiervan in kennis gesteld per e-mail bij een digitale aanvraag en per brief bij een niet-digitale aanvraag.

Het aanvraagdossier wordt ambtelijk geadviseerd en voorgelegd aan het bevoegd orgaan van het lid van Groep Genk (college van burgemeester en schepenen/vast bureau/directiecomité) dat beslist over de toekenning.

Artikel 6: Toekenning van de aanvraag

Het bevoegd orgaan van Groep Genk beslist over de gegrondheid van de aanvraag en de aanvrager wordt van deze beslissing in kennis gesteld per post of e-mail.

De aanvraag kan worden toegekend dan wel afgewezen. Het bevoegd orgaan van het lid van Groep Genk motiveert haar besluit.



Een aanvraag kan slechts worden toegekend voor zover de leden van Groep Genk over voldoende compensatiegronden beschikken. De leden van Groep Genk dienen zelf over voldoende compensatiemogelijkheden te blijven beschikken voor toekomstige projecten. De leden van Groep Genk kunnen daarnaast geen garantie bieden dat de stadsgronden die als mogelijk compensatiegebied kunnen dienen, ook effectief hiervoor kunnen worden aangewend. Dit laatste blijft een overweging van het Agentschap voor Natuur en Bos en is onder meer afhankelijk van latere actualiseringen van de Biologische Waarderingskaart.

Tegen een afwijzingsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen staat geen beroep open.

Artikel 7: Overmacht

Indien er zich een geval van overmacht voordoet dat gevolgen heeft voor de uitvoering van dit reglement, kan het lid van Groep Genk niet aansprakelijk worden gesteld. Volgende situaties worden, zonder limitatief te zijn, o.a. als overmacht beschouwd: het opleggen van maatregelen door een hogere overheid i.h.k.v. een epidemie of pandemie, maatregelen van de burgemeester in het kader van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, beslissing van de stad/burgemeester/AGB/OCMW tot afgelasting van een evenement /activiteit waarop het reglement betrekking heeft of afhankelijk van is, een pandemie of epidemie, rellen, terroristische aanslagen, natuurrampen, beslissingen van de hogere overheid.

Artikel 8: Bekendmaking en inwerkingtreding

Dit reglement wordt bekendgemaakt conform art. 286- 287 DLB en treedt in werking conform art. 288 DLB.

Artikel 9: Afschrift

Een afschrift van dit reglement wordt conform art. 119 Nieuwe Gemeentewet overgemaakt aan de bestendige deputatie, de griffie van de politierechtbank en de griffie van de rechtbank van eerste aanleg.