

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN	
VERORDENENDE BEPALINGEN	TOELICHTING
<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	
<p>Artikel 1. §1. In deze verordening wordt verstaan onder:</p> <p>1° bevoegde overheid: de overheid bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>2° bruto volume: het bovengronds volume uitgedrukt in m<sup>3</sup> zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket, het ondergronds volume wordt niet meegerekend voor zover dit voorzien is als een gebruikelijke onderkeldering, in ander geval wordt het bruto ondergronds volume van dat deel van de onderkeldering dat geen dienst doet als gebruikelijke onderkeldering meegerekend in het bruto volume. <b>Deze definitie sluit aan bij artikel 4.1.1 2° van de VCRO die het begrip bouwvolume toelicht.</b></p> <p>3° bovengrondse nuttige vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte uitgedrukt in m<sup>2</sup> zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket;</p> <p>4° decreet betreffende de omgevingsvergunning: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>5° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform artikel 1.1.2, 7° VCRO;</p> <p>6° VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>7° verharding: De natuurlijke bodem (plaatselijk) op een kunstmatige manier afdekken om het weerstandsvermogen of gebruiksgemak van de bodem te vergroten, maar waardoor de natuurlijke toestand en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem wordt beperkt.</p> <p>8° woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.</p>	<p>§1. Dit zijn een paar definities. Voor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte en het bruto volume wordt verwezen naar het omgevingsloket.</p> <p><b>artikel 4.1.1 2° van de VCRO definieert het begrip bouwvolume als:</b>  <i>“het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”;</i></p>
<p>§2. Deze verordening heeft tot doel om op uniforme wijze minimale stedenbouwkundige lasten te verbinden aan aanvragen. 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.</p>	<p>§2. Het doel van de verordening wordt in dit artikel weergegeven. Hierbij wordt de nadruk gelegd op uniformiteit en voorspelbaarheid voor de ontwikkelaar. Ook betreft het slechts minimale normen.</p>
<p>§3. Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden zal de gemeente steeds een financiële stedenbouwkundige last opleggen aan de vergunningverkrijger.</p> <p>De bevoegde overheid kan bijkomend aan de financiële stedenbouwkundige last steeds lasten in natura opleggen.</p>	<p>§3. Stedenbouwkundige lasten in natura en financiële stedenbouwkundige lasten kunnen gecombineerd worden.</p>
<p>§4. Wanneer in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in functie van groepswoningbouw of het oprichten van meergezinswoningen het aantal woningen niet bepaald is, is de belasting verschuldigd door de aanvrager van de omgevingsvergunning tot het bouwen van de woningen.</p>	
<p>§5. De volgende stedenbouwkundige lasten worden bij de toepassing van artikel 3 en volgende van deze verordening buiten beschouwing gelaten:</p> <p>1° lasten die de aanleg of renovatie van infrastructuur, noodzakelijk voor de realisatie van een project, zoals openbare wegen en nutsvoorzieningen, inhouden;</p> <p>2° lasten die de kosteloze overdracht van de infrastructuur, vermeld in punt 1°, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, inhouden.</p>	<p>§5. Sommige projecten kunnen slechts gerealiseerd worden (en zijn slechts vergunbaar) als er wegnis wordt aangelegd of als een hoogspanningscabine, waterinfiltratiebekken of waterzuiveringsinstallatie wordt voorzien. De aanleg of renovatie van dergelijke noodzakelijke infrastructuur wordt niet gevat door de verordening. Het opleggen van die infrastructuur is uiteraard wel ook een stedenbouwkundige last, maar de verordening behandelt ze niet, behalve in artikel 3.</p> <p>Voorbeelden van niet noodzakelijke infrastructuur die wel wordt gevat, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiets- en voetgangersverbindingen</li> <li>- Groenzones</li> <li>- Speelpleinen</li> <li>- ...</li> </ul>
<p>§6. Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Aartselaar.</p>	

<p><b>HOOFDSTUK 2. TOEPASSINGSGBIED</b></p> <p>Artikel 2. De volgende vergunningsplichtige handelingen worden geacht steeds bijkomende taken mee te brengen voor de gemeente, zodat bij de afgifte van de omgevingsvergunning steeds een stedenbouwkundige last wordt opgelegd:</p> <p>1° het verkavelen van een goed voor een verkaveling van minstens 2 onbebouwde kavels;</p> <p>2° het bouwen of herbouwen van een of meerdere gebouwen met minstens 2 bijkomende woongelegenheden;</p> <p>3° het verbouwen of uitbreiden van een of meerdere gebouwen waardoor het aantal woongelegenheden met minstens 2 toeneemt;</p> <p>4° het bouwen of herbouwen van gebouwen met andere functies dan wonen, landbouw en industrie of bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens 200 vierkante meter;</p> <p>5° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met andere functies dan wonen, landbouw en industrie of bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens 200 vierkante meter toeneemt;</p> <p>6° het bouwen of herbouwen van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens 200 vierkante meter;</p> <p>7° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens 200 vierkante meter toeneemt;</p> <p>8° het uitvoeren van een vergunningsplichtige zone-eigen functiewijziging met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van 200 vierkante meter.</p> <p>9° het aanbrengen van verhardingen die niet onder het vrijstellingenbesluit vallen en meer dan 80 m<sup>2</sup> bedragen in zij- en achtertuin.</p> <p>Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder de drempels van dit artikel te blijven.</p> <p>Hetgeen vervat is in het aangevraagde en de mogelijkheden tot ontwikkeling op aanpalende terreinen die qua eigendomsstructuur een band hebben met de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld in functie van de berekening vermeld in het eerste lid.</p>	<p>Het is niet verantwoord om kleine projecten te bezwaren met een stedenbouwkundige last. Deze projecten leveren weliswaar een meerwaarde op voor de initiatiefnemer, maar de bijkomende kosten die gegenereerd worden voor de overheid zijn eerder beperkt te noemen bij zone-eigen projecten. Bij zonevremde projecten voorziet artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning een eigenstandige regeling, ook voor kleine projecten. Zie hieromtrent het volgende artikel.</p> <p>De gemeente kiest dan ook voor de ondergrenzen zoals hiernaast bepaald.</p> <p>Ook voor de niet-woonfuncties wordt er enkel een stedenbouwkundige last gevraagd voor de grotere projecten. Kleinere projecten hebben een kleinere ruimtelijke impact op de omgeving. Daarnaast kunnen kleinere projecten een plaats vinden in de kernen van de gemeente waardoor ze voor kernversterking en voor een levendige kern zorgen. Op die manier dragen ze reeds bij tot het realiseren van een aangename leefomgeving.</p> <p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen functies als kantoren, diensten, detailhandel, horeca (en andere) enerzijds en industrie en bedrijvigheid anderzijds. Voor industrie en bedrijvigheid wordt gekozen voor een andere ondergrens.</p> <p>Voor projecten met de functie landbouw worden zelfs geen lasten opgelegd. De meerkost die ze genereren voor de gemeente is immers klein en grote winsten worden niet vaak gerealiseerd.</p>
<p><b>HOOFDSTUK 3. DOOR HET DECREET BETREFFENDE DE OMGEVINGSVERGUNNING VERPLICHTE LASTEN</b></p> <p>Artikel 3. §1. Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning die los van de minimale drempels van artikel 2 van kracht zijn:</p> <p>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 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>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;</p> <p>3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, §4, van de VCRO heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;</p> <p>4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de VCRO:</p> <p>a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO;</p> <p>b) de basisrechten voor zonevremde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;</p> <p>c) de zonevremde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.</p> <p>§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4°, bedragen:</p> <p>1° 10 euro per m<sup>3</sup> bruto volume per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;</p> <p>2° 5 euro per m<sup>3</sup> bruto volume voor het herbouwen van een zonevremd gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 200 vierkante meter of van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;</p> <p>3° 2,5 euro per m<sup>3</sup> bruto volume voor het herbouwen van een zonevremd gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 200 vierkante meter, in toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO;</p> <p>4° 2,5 euro per m<sup>3</sup> bruto volume voor het uitbreiden van een zonevremd gebouw of van een zonevremde woning, met een minimum van 250 euro, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO;</p> <p>5° 15 euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte voor het verbouwen van een zonevremd gebouw of van een zonevremde woning met een minimum van 250 euro, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;</p>	<p>Door te spreken over “bevoegde overheid”, is ook de deputatie gebonden door de verordening.</p> <p>De algemene bepaling over de mogelijkheid tot het opnemen van lasten in vergunningen wordt opgenomen in het eerste lid van paragraaf 1 van het nieuwe artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning. In het tweede lid wordt opgenomen welke lasten de vergunningverlenende overheid <b>verplicht</b> moet opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de lasten opgelegd door de gemeenteraad in het kader van gemeentewegen (1°);</li> <li>- de lasten voor het verwezenlijken van een bescheiden woonaanbod (2°);</li> <li>- de eventuele lasten opgelegd door de gemeenteraad bij een vrijgave van een woonreservegebied (3°);</li> <li>- de lasten gekoppeld aan de toepassing van afwijkingsregels (4°)</li> </ul> <p>Punt 3° is gelinkt aan het decreet Woonreservegebieden. Volgens dit decreet zijn er geen rechtstreekse vergunningen in woonreservegebied meer mogelijk en kan daarin alleen gebouwd of verkaveld worden nadat de gemeenteraad het gebied in kwestie heeft “vrijgegeven” (vrijgavebesluit). Zo’n vrijgavebesluit kan lasten opleggen om de omgevingskwaliteit van een woonreservegebied en de omgeving ervan te verhogen. Als dat het geval is, dan moeten die lasten (verplicht) worden overgenomen in de vergunningen die naderhand in het vrijgegeven gebied worden afgeleverd.</p>

<p>6° 10 euro per m<sup>3</sup> bruto volume die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen naar wonen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.</p> <p>7° 10 euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen, andere dan wonen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.</p> <p>8° 15 euro per vierkante meter nuttige vloeroppervlakte voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiding van een zonevreemde lage en niet overdekte constructie, conform de artikelen 4.4.16, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.19 van de VCRO.</p> <p>9° 10 euro per vierkante meter verharding aangebracht bij een zonevreemd gebouw of zonevreemde woning die niet onder het vrijstellingenbesluit valt.</p> <p>Bij verbouwen en uitbreiden wordt enkel dat deel van de constructie in rekening gebracht dat effectief verbouwd en/of uitgebreid wordt. Verbouwen en uitbreiden zijn twee afzonderlijke handelingen en worden cumulatief toegepast.</p>	<p>Punt 4° bepaalt dat er lasten moeten worden opgelegd als bepaalde zonevreemde vergunningen worden afgegeven. Het decreet bepaalt evenwel niet de hoogte van deze lasten. Om uniformiteit te verkrijgen, ook in beroep, worden in deze verordening bedragen vastgelegd die rekening houden met de impact van de afgegeven vergunning op de gemeente. Een nieuwe woning (afwerkingsregel) krijgt dan ook de grootste financiële last opgelegd. De verdere cascade van aflopende bedragen gaat van herbouwen, over uitbreiden naar verbouwen. Bij herbouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen herbouwen van grote gebouwen en woningen enerzijds, en herbouwen van kleine niet woongebouwen anderzijds. Voor functiewijzigingen wordt omwille van de impact rekening gehouden met de oppervlakte van de functiewijziging. Punt 8 en 9 is van belang om bijkomende verhardingen te ontmoedigen bij zonevreemde gebouwen en woningen. Het gaat hier over de verhardingen niet onder het vrijstellingenbesluit vallen</p>
<p><b>HOOFDSTUK 4. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE</b></p>	
<p>Artikel 4. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid steeds een financiële stedenbouwkundige last opleggen.</p> <p>De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:</p>	<p>Ook in beroep kan de deputatie een last opleggen. Dit artikel berekent de hoogte van de financiële last met toepassing van het evenredigheidsbeginsel.</p>
<p>1° Bijkomende kavels die worden gecreëerd in een verkaveling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 bijkomende kavel: 0 euro, de eerste bijkomende kavel is vrijgesteld;</li> <li>• Vanaf de 2° bijkomende kavels: 5.000 euro per kavel;</li> </ul>	<p>De eerste bijkomende kavel wordt vrijgesteld. Vanaf de 2e bijkomende kavel (bv. een verkaveling met 3 loten heeft 2 bijkomende kavels, waarvan er maar 1 een last zal hebben). Het opsplitsen van een kavel in twee percelen is dus vrijgesteld.</p>
<p>2° Bijkomende nuttige vloeroppervlakte met de functie wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 bijkomende wooneenheid: 0 euro, de eerste bijkomende woning is vrijgesteld;</li> <li>• Vanaf de 2° bijkomende wooneenheid: 5.000 euro per wooneenheid.</li> </ul>	<p>De eerste bijkomende wooneenheid wordt vrijgesteld. Vanaf de 2° bijkomende wooneenheid (bv. een nieuw appartementsgebouw met 3 wooneenheden heeft 3 bijkomende wooneenheden, waarvan er 1 vrijgesteld is en twee een last zullen hebben).</p> <p>Bij een verbouwing, herbouw, regularisatie of uitbreiding wordt het bedrag berekend op het aantal bijkomende wooneenheden ten opzichte van wat er in de bestaande toestand vergund is.</p>
<p>3° 30 euro per begonnen vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid. De eerste 200 m<sup>2</sup> nuttige vloeroppervlakte zijn vrijgesteld.</p> <p>4° 20 euro per begonnen vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid. De eerste 200 m<sup>2</sup> nuttige vloeroppervlakte zijn vrijgesteld.</p> <p>5° 10 euro per begonnen vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen. De eerste 200 m<sup>2</sup> nuttige vloeroppervlakte zijn vrijgesteld.</p> <p>6° 5 euro per begonnen vierkante meter verharding die niet onder het vrijstellingenbesluit valt en waarbij het totaal aan verhardingen meer dan 80 m<sup>2</sup> bedraagt in zij- en achtertuin.</p>	<p>Kantoren, diensten, horeca, detailhandel en recreatie zijn meer publiekstrekkende functies dan bedrijvigheid waardoor ze ook een grotere impact hebben op de omgeving. Om de kleinere detailhandel in de kern en kleinere ondernemingen niet te zwaar te willen belasten stellen we de eerste 200 m<sup>2</sup> vrij van financiële last. Daarenboven is er gekozen om het bedrag per m<sup>2</sup> van de last voor bedrijvigheid lager te houden omdat de impact per begonnen m<sup>2</sup> nuttige oppervlakte lager ligt dan deze voor andere gebouwen. Bij een nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of regularisatie wordt het bedrag berekend op de totale vloeroppervlakte die wordt gerealiseerd. Bij een verbouwing of uitbreiding wordt het bedrag berekend op de bijkomende vloeroppervlakte ten opzichte van wat er in de bestaande toestand vergund is.</p> <p>Verhardingen krijgen hierbij de laagste last opgelegd omdat hun impact lager is dan een gebouw of functiewijziging.</p>

## HOOFDSTUK 5. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA

Artikel 5. De kosten van de stedenbouwkundige last in natura voor de aanvrager worden geraamd door de bevoegde overheid. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- 1° de eenmalige kosten van de aanleg van gemeenschappelijke infrastructuur zoals speelpleinen, zitbanken, gemeenschappelijk groen;
- 2° het verlies aan verkoopwaarde doordat deze oppervlakte niet verkocht wordt maar overgedragen wordt aan de overheid;
- 3° het verlies aan verkoopwaarde door de bouw van andere gebouwen dan deze die de aanvrager normalerwijze zou voorzien (bijvoorbeeld een buurtcentrum in plaats van appartementen) of het verlies aan verkoopwaarde doordat de grond voor deze gebouwen niet verkocht wordt maar overgedragen wordt aan de overheid.

Voor het ramen van de kosten onder punt 1° en 2° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:

- 1° tot en met de 2000<sup>ste</sup> vierkante meter: 200 euro per vierkante meter;
- 2° vanaf de 2001<sup>ste</sup> vierkante meter tot en met de 5000<sup>ste</sup> vierkante meter: 150 euro per vierkante meter;
- 3° vanaf de 5001<sup>ste</sup> vierkante meter tot en met de 10000<sup>ste</sup> vierkante meter: 120 euro per vierkante meter;
- 4° vanaf de 10001<sup>ste</sup> vierkante meter: 100 euro per vierkante meter.

Voor het ramen van de kosten onder punt 3° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:

- 1° als de gebouwen of overdekte constructies worden opgericht door de ontwikkelaar: 2000 euro per vierkante meter;
- 2° als enkel de grond voor de gebouwen afgestaan wordt aan de overheid: 600 euro per vierkante meter;

Voor zover de aanvrager in zijn aanvraag reeds handelingen integreert die de bijkomende taken voor de gemeente die voortvloeien uit de vergunde verkaveling of het vergunde project verminderen of voor zover daaromtrent een overeenkomst wordt gesloten met de aanvrager, wordt hiermee rekening gehouden bij de berekening van de resterende financiële stedenbouwkundige last. De handelingen die de bijkomende taken voor de gemeente verminderen en die reeds geïntegreerd zijn in het gevraagde of waartoe de aanvrager zich geëngageerd heeft in een overeenkomst gesloten met de gemeente, worden op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële stedenbouwkundige last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de financiële last, wordt geen financiële last opgelegd.

De verordening moet er voor zorgen dat er een tegemoetkoming is ten aanzien van de bijkomende, generieke taakstelling die de gemeente heeft door de uitvoering van het project. Projecten kunnen daarnaast ook specifieke bijkomende taakstellingen met zich meebrengen die inherent zijn aan het project zoals bijvoorbeeld de noodzakelijke aanleg en kosteloze overdracht van wegenis en ondergrondse infrastructuur, openbaar groen, recreatieve inrichting, .... Deze worden niet beschouwd als stedenbouwkundige last in natura

Ieder bouwproject moet op zich voldoende ruimtelijke kwaliteit bieden zodat het project voldoet aan de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De noodzakelijke ingrepen hiervoor worden niet als een last in natura beschouwd maar zijn een voorwaarde om het project te kunnen vergunnen.

## HOOFDSTUK 6. VRIJSTELLINGEN

Artikel 6. De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura:

- 1° alle vergunningsaanvragen waarbij minstens 30% van de gerealiseerde bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bestemd is voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° (het deel van) vergunningsaanvragen die niet gepaard gaan met een winst oogmerk en die bestemd zijn voor de realisatie van kinderopvang, scholen, ziekenhuizen en andere soortgelijke collectieve zorginstellingen;
- 3° vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen ter uitvoering van een project of verkaveling waarvoor reeds een stedenbouwkundige last is opgelegd bij de aflevering van een voorgaande vergunning voor zover de stedenbouwkundige last hetzelfde voorwerp zou hebben als de stedenbouwkundige last die werd opgelegd bij de aflevering van de voorgaande vergunning;
- 4° het creëren van een zorgwoning cfr. de voorschriften van de VCRO;
- 5° woonentiteiten en kavels die ontwikkeld worden door of in opdracht van het OCMW, de gemeente of andere overheid;
- 6° woonentiteiten ontwikkeld door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij bestemd voor verhuur;

Het is aangewezen om bepaalde projecten, die een meerwaarde realiseren voor de samenleving, of die gepaard gaan met aanzienlijke extra kosten voor de ontwikkelaar, vrij te stellen van de stedenbouwkundige last. Deze vrijstellingen worden in dit artikel opgenomen.

Project waarin een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd: een project dat door een private ontwikkelaar wordt gerealiseerd en later verhuurd zal worden via een sociaal verhuurkantoor valt niet onder deze vrijstelling.

<b>HOOFDSTUK 7. AFWIJINGEN</b>	
<p>Artikel 7. §1. De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening, als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen.</p> <p>De projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen, hebben betrekking op de volgende zaken:</p> <p>1° de ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn;</p> <p>2° de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling;</p> <p>3° de renovatie van een onroerend goed dat beschermd is als onroerend erfgoed of dat voorkomt op de lijst van geïnventariseerd erfgoed, als aan het project een belangrijke renovatiekost verbonden is;</p> <p>4° functiewijzigingen die de leefbaarheid van de handelskern ten goede komen;</p> <p>5° andere projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking kunnen rechtvaardigen. Dit houdt in dat de aanvrager in het project reeds belangrijke en uitzonderlijke inspanningen levert om een project te realiseren dat positieve gevolgen heeft voor de gemeente of de gemeenschap, die zich in normale gevallen niet manifesteren zodat de combinatie daarvan met een stedenbouwkundige last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project.</p> <p>Een volledige afwijking houdt in dat geen financiële stedenbouwkundige last wordt opgelegd, behalve de decretaal verplichte lasten.</p> <p>Een gedeeltelijke afwijking houdt in dat een verminderde financiële stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Het bedrag van de vermindering staat in een evenredige verhouding tot de belangrijke en uitzonderlijke financiële inspanningen die de gedeeltelijke afwijking rechtvaardigen.</p>	<p>Het vorige artikel gaf een aantal duidelijke vrijstellingen weer. Maar in dit artikel worden een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Dat betekent dat geval per geval zal nagegaan worden of de situatie een afwijking op de verordening verantwoordt. Een voorbeeld: stel dat een gebouw van 20 m2 met een dak in asbestcementleien wordt afgebroken en op het terrein 10 appartementen worden gebouwd, dan is er geen belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling.</p> <p>Als richtwaarde kan meegegeven worden dat de kosten ten laste van de aanvrager toch minstens 10% van de casco bouwkost van het nieuwe project moeten bedragen, wil men van een belangrijke kost kunnen spreken.</p>
<p>§ 2. Een individuele afwijking kan alleen worden toegestaan wanneer dit op gemotiveerde wijze wordt gevraagd door de aanvrager. De aanvrager geeft hiervoor in de motivatienota bij de vergunningsaanvraag aan waarom de aanvraag in aanmerking komt voor een individuele afwijking met toepassing van de eerste paragraaf van dit artikel.</p>	<p>In de motiveringsnota van de architect wordt de afwijking gemotiveerd aangevraagd.</p> <p>Daarnaast berust ook bij de overheid een motiveringsverplichting. De bevoegde overheid motiveert zijn beslissing over de individuele afwijking die is aangevraagd met toepassing van dit artikel uitdrukkelijk in de vergunning. Daarvoor worden objectieve, afdoende en pertinente motieven opgegeven waarom de aanvraag wel of niet beantwoordt aan de criteria vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel. De bevoegde overheid motiveert tevens waarom een volledige dan wel een gedeeltelijke afwijking is toegestaan. In geval van een gedeeltelijke afwijking motiveert de bevoegde overheid het bedrag van de vermindering.</p>
<b>HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING</b>	
<p>Artikel 8. Overeenkomstig artikel 75, §4, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, worden de inkomsten van de financiële lasten, verworven op basis van deze verordening, door de gemeente aangewend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p>	<p>Art. 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (na wijziging Instrumentendecreet) bepaalt hieromtrent het volgende:</p> <p>De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied</p> <p>Er worden in dit artikel al twee voorbeelden gegeven van invulling van dit 'ruimtelijk beleid': het voldoen aan planschadevergoedingen en de inzet van 'planologische ruil'.</p>

	<p>Het begrip “ruimtelijk beleid” in de regelgeving is nieuw en laat bewust ruimte voor interpretatie.</p> <p>Voorbeelden van aanwending voor het ‘ruimtelijk beleid’:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van beleidsmatige doelstellingen in de buurt inzake het verhogen van de woon- en leefkwaliteit van het project of zijn omgeving</li> <li>- De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen; investeren in deelmobiliteit; uitvoeren van mobiliteitsondersteunende maatregelen voor een verbeterde ontsluiting van een bepaald gebied en voor de inrichting van verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker</li> <li>- Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen. Een nood die logischerwijze voortvloeit uit de hogere dichtheid;</li> <li>- Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding, wadi's ...);</li> <li>- Realiseren, financieren, renoveren, beheren en subsidiëren van ondersteunende infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs en buurtgerichte zorg (vb. school, sportinfrastructuur, kinderopvang, ...);</li> <li>- Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen, ...), bijkomende publieke groen/blauwe voorzieningen, als antwoord op verhoogd ruimtegebruik, ondersteunende infrastructuur;</li> <li>- Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek, ...)</li> </ul>
<p><b>HOOFDSTUK 9. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING</b></p>	
<p>Artikel 9. § 1. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>§ 2. Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot afgifte van de vergunning met een administratief of juridictioneel beroep wordt aangevochten, begint de betalingstermijn maar te lopen vanaf de afgifte van de gevraagde vergunning in beroep of vanaf de verwerping van het beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen of door de Raad van State.</p> <p>§ 3. De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële stedenbouwkundige last, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling). Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>	<p>Dit artikel regelt de modaliteiten van de betaling van de last.</p>
<p>Artikel 10. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 9, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.</p>	<p>Dit artikel bevat de stok achter de deur als niet tot betaling zou worden overgegaan.</p>
<p><b>HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE WAARBORG BIJ LAST IN NATURA</b></p>	
<p>Artikel 11. Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura geregeld.</p> <p>§ 1. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p>	<p>Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (toegevoegd door Instrumentendecreet) vermeldt omtrent de verplichte waarborg bij lasten in natura het volgende:</p>

§ 2. Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot afgifte van de vergunning met een administratief of juridictioneel beroep wordt aangevochten, begint de betalingstermijn maar te lopen vanaf de afgifte van de gevraagde vergunning in beroep of vanaf de verwerping van het beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen of door de Raad van State.

§ 3. De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de waarborg, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten. Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.

*“Art. 77. §1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, §3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.*

*De waarborg dekt in de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.*

*De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.*

*De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.*

*§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.*

*§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.*

*§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.*

*§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.”*

<b>HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN</b>	
<p>Artikel 12. Het niet uitvoeren van de last kan leiden tot het verval van de vergunning overeenkomstig de artikelen 99 en 102 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.</p>	<p>Via de wijziging van het decreet betreffende de omgevingsvergunning door het Instrumentendecreet wordt de niet-uitvoering van de lasten gekoppeld aan het verval en de termijnen van verval van de vergunning in dit decreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;</li> <li>b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;</li> <li>c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.</li> </ul>
<p>Artikel 13. De bedragen vermeld in deze verordening zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari. De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule: Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer)/basisindexcijfer. De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer vanaf januari 2025.</p>	<p>De bedragen worden geïndexeerd zodat ze de stijging in de levensduurte volgen conform de gezondheidsindex .</p>
<p>Artikel 14. De verordening treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.</p>	<p><b>SITUATIE</b></p> <p>De verordening treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt geen overgangsbepaling voor de vergunningsaanvragen voorzien. Dit heeft tot gevolg dat de verordening van toepassing is op lopende aanvragen.</li> <li>- Er wordt vanuit gegaan dat er al wat gekend is rond deze verordening, doordat het openbaar onderzoek reeds heeft plaatsgevonden. In het geval er vroeger geen verordening over lasten was, wist de aanvrager ook nog niets tenzij dit uit het vooroverleg zou gebleken zijn.</li> <li>- Als er verplichte lasten moeten opgelegd worden conform het instrumentendecreet (van kracht vanaf 1 januari 2024) kunnen er vooralsnog financiële lasten opgelegd worden.</li> <li>- De aanvrager kan nog een wijzigingsverzoek indienen als hij ‘verrast’ is door de verordening.</li> </ul>