STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is opgemaakt in toepassing van artikel 2.3.1. en 2.3.2 §2 van het decreet van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op ruimtelijke ordening.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een geschikt instrument om het gemeentelijk vergunningenbeleid inzake ruimtelijke ordening te ondersteunen met maatregelen van algemene stedenbouwkundige aard, die gelden voor een deel van of het gehele grondgebied. Deze verordening heeft tot doel om op uniforme wijze minimale stedenbouwkundige lasten te verbinden aan aanvragen zoals bepaald in artikel . 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.

Overeenkomstig artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur is de gemeenteraad bevoegd om deze verordening vast te stellen.

Art. 1 – §1. In deze verordening wordt verstaan onder:

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- bevoegde overheid: de overheid bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning;
- bovengrondse nuttige vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket;
- decreet betreffende de omgevingsvergunning: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform artikel 1.1.2, 7° VCRO;
- VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Verharding: de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan.

§2. 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.

Stedenbouwkundige lasten in natura en financiële stedenbouwkundige lasten kunnen gecombineerd worden.

§3. De volgende stedenbouwkundige lasten worden bij de toepassing van artikel 3 en volgende van deze verordening buiten beschouwing gelaten:
1° lasten die de aanleg of renovatie van infrastructuur, noodzakelijk voor de realisatie van een project, zoals openbare wegen en nutsvoorzieningen, inhouden;
2° lasten die de kosteloze overdracht van de infrastructuur, vermeld in punt 1°, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, inhouden.

HOOFDSTUK 2. DOOR HET DECREET BETREFFENDE DE OMGEVINGSVERGUNNING VERPLICHTE LASTEN

Art. 2 - §1. Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

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;

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;

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;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de VCRO:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4°, bedragen:

1° 2500 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;

2° 1000 euro voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;

3° 250 euro voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500 vierkante meter, in toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO;

4° 500 euro voor het uitbreiden van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO;

5° 250 euro voor het verbouwen van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;

6° 2 euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGEBIED

Art 3. 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:

1° het bouwen, verbouwen en herbouwen van gebouwen, met inbegrip van de bruikbare ondergrondse gedeelten, doch met uitsluiting van de eigenlijke grondvesten

2°het aanleggen van verharding

Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder de drempels van dit artikel te blijven. 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.

HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN

Art 4. De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura:

1° (het deel van) vergunningsaanvragen voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° de noodzakelijke toegangen in de voortuin en de eerste schijf van 80 m^2 verharding in de zij- en achtertuin.

HOOFDSTUK 5. AFWIJKINGEN

Art 5. §1. De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening, als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen.

De projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen, hebben betrekking op de volgende zaken:

1° de ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn;

2° de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling;

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;

§ 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.

HOOFDSTUK 6. FINANCIELE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE

Art 6. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.

De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

1° het bouwen, verbouwen en herbouwen van gebouwen, met inbegrip van de bruikbare ondergrondse gedeelten, doch met uitsluiting van de eigenlijke grondvesten wordt als volgt progressief vastgesteld:

Onderstaande tarieven werden vastgesteld door de gemeenteraad in zitting d.d. 19/12/2022 voor het aanslagjaar 2023 en vormen de basis voor de jaarlijkse indexering.

- 1 m^3 tot en met 600 m^3: 0,50 EUR per m^3 met een minimumbelasting van 50,00 EUR
- 601 m^3 tot en met 1.200 m^3: 1,50 EUR per m^3
- vanaf 1.201 m^3: 2,00 EUR per m^2.

2°het aanleggen van verharding: 2,00 EUR per m^2

Art 7. Vanaf het aanslagjaar 2024 worden de, in artikel 5 en artikel 6 genoemde tarieven, jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen. De las wordt als volgt berekend:

$$\text{bedrag last aanslagjaar X} = \frac{\text{bedrag aanslagjaar 2023 x index oktober jaar (X-1)}}{\text{index oktober 2022}}$$

HOOFDSTUK 7. FINANCIELE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING

Art 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.

HOOFDSTUK 8. FINANCIELE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING

Art 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.

§ 2. Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot afgifte van de vergunning met een administratief of jurisdictioneel 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 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.

Art 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.

HOOFDSTUK 9. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA

Art 11. 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 2000ste vierkante meter: 150 euro per vierkante meter;

2° vanaf de 2001ste vierkante meter tot en met de 5000ste vierkante meter: 100 euro per vierkante meter;

3° vanaf de 5001ste vierkante meter tot en met de 10000ste vierkante meter: 75 euro per vierkante meter;

4° vanaf de 10001ste vierkante meter: 50 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: 1500 euro per vierkante meter;

2° als enkel de grond voor de gebouwen afgestaan wordt aan de overheid: 500 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.

HOOFDSTUK 10. FINANCIELE WAARBORG BIJ LAST IN NATURA

Art 12. Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura geregeld.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.

§ 2. Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot afgifte van de vergunning met een administratief of jurisdictioneel 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.

HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN

Art 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.

Art 13. De verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf de inwerkingtreding ervan.