

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN	TOELICHTING
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	
<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° decreet betreffende de omgevingsvergunning: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>3° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform art. 1.1.2,7° VCRO;</p> <p>4° VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>5° woongelegenheid: een woning of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.</p> <p>6° bovengrondse nuttige vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket;</p>	<p>§1. Dit zijn een paar definities. Woongelegenheid wordt gebruikt zoals bedoeld in de VCRO (art. 4.2.1, 7°).</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 uiteengezet, waarbij de nadruk ligt op uniformiteit en voorspelbaarheid voor de ontwikkelaar. Deze verordening stelt slechts minimale normen vast en richt zich op situaties waarin sprake is van hogere natuurwaarden, aanzienlijke natuurschade of acties in het kader van het gemeentelijk natuurplan.</p>
<p>§3. De verordening betreft steeds een financiële last. De last kan geheel of deels in natura worden uitgevoerd. Dit gezien de aanvraag dient bij te dragen aan de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.</p>	
<p>§4. 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</p>	<p>§4. Sommige projecten kunnen slechts gerealiseerd worden (en zijn slechts vergunbaar) als er wegenis wordt aangelegd of als een hoogspanningscabine,</p>

<p>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>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 2. Voorbeelden van niet noodzakelijke infrastructuur die wel wordt gevat, zijn: Fiets- en voetgangersverbindingen, Groenzones, Speelpleinen</p>
---	---

HOOFDSTUK 2. DOOR HET DECREET BETREFFENDE DE OMGEVINGSVERGUNNING VERPLICHTE LASTEN	
<p>Artikel 2. §1. Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:</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 zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;</p> <p>c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.</p>	<p>Door te spreken over “bevoegde verheid”, 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 verplicht moet opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de lasten opgelegd door de gemeenteraad in het kader van gemeentewegen (1°); • de lasten voor het verwezenlijken van een bescheiden woonaanbod (2°); • de eventuele lasten opgelegd door de gemeenteraad bij een vrijgave van een woonreservegebied (3°); • de lasten gekoppeld aan de toepassing van afwijkingsregels (4°) <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</p>

	<p>“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>Punt 4° bepaalt dat er lasten moeten worden opgelegd als bepaalde zonevreedde 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.</p>
<p>§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4°, bedragen:</p> <p>1° 10.000 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;</p> <p>2° 5.000 euro voor het herbouwen van een zonevreedde gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevreedde 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° 1.000 euro voor het herbouwen van een zonevreedde gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500 vierkante meter, in</p>	

<p>toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO;</p> <p>4° 2.500 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;</p> <p>5° 1.000 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;</p> <p>6° 10 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</p>	
---	--

HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGEBIED	
<p>Artikel 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:</p> <p>1° zone-vreemde woningen zoals bedoeld in artikel 2. §1.</p> <p>2° zone-eigen projecten vanaf dat deze in de gehele aanvraag drie woonheden of meer bevatten.</p> <p>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 aanvraag, worden bij elkaar opgeteld in functie van de berekening vermeld in het eerste lid.</p>	<p>De verordening geldt voor het hele grondgebied, niet enkel voor de dorpskernen. Dit omdat projecten van deze grootteorde buiten de dorpskernen minstens evenveel kosten meebrengen voor de gemeente en minstens een even grote dreiging vormen voor het groene, landelijke karakter van de gemeente. Deze last niet opleggen voor projecten buiten de dorpskernen zou een oneerlijk voordeel voor hen opleveren, terwijl ze niet bijdragen aan een kwalitatieve verdichting. Het is niet verantwoord om kleine projecten te bezwaren met een stedenbouwkundige last. De bijkomende kosten die gegenereerd worden voor de overheid zijn eerder beperkt bij zone-eigen projecten van deze schaal. De gemeente kiest dan ook voor de ondergrens zoals hiernaast bepaald.</p>

HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN	
<p>Artikel 4. De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura:</p> <p>1° De woongelegenheden die onder het begrip “sociale woning” vallen, gebouwd in</p>	<p>Het is aangewezen om bepaalde projecten, die een meerwaarde realiseren voor de samenleving, of die gepaard gaan met aanzienlijke extra kosten voor de</p>

<p>opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;</p> <p>2° Het herbouwen van een zonevreemd gebouw of zone-eigen woningen ten gevolgen van overmacht;</p> <p>3° Een ondergeschikte woongelegenheden in het kader van zorgwonen;</p>	<p>ontwikkelaar, vrij te stellen van de stedenbouwkundige last. Deze vrijstellingen worden in dit artikel opgenomen. De gemeente Schilde heeft nog een grote inhaalbeweging te doen voor de realisatie van sociale woningen.</p> <p>Een project dat door een private ontwikkelaar wordt gerealiseerd en later verhuurd zal worden via een sociaal verhuurkantoor valt niet onder deze vrijstelling.</p>
---	---

<h2>HOOFDSTUK 5. AFWIJKINGEN</h2>	
<p>Artikel 5. §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° 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 stedenbouwkundige last wordt opgelegd, behalve de decretaal verplichte lasten.</p> <p>Een gedeeltelijke afwijking houdt in dat een verminderde 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 20m² 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>3° Deze maatregel spoort de ontwikkelaar aan om het project een maatschappelijke meerwaarde te laten bieden naar de buurt en de gemeente toe. Dit kan gaan om een openbare groenzone, het herbergen van een buurtondersteunende functie, een publiek toegankelijke passage...</p> <p>Het is echter aan de bevoegde overheid om te bepalen in welke mate de inspanning een gedeeltelijke of volledige afwijking tot gevolg heeft.</p>

<p>§ 2. Een individuele afwijking kan alleen worden toegestaan wanneer dit op gemotiveerde wijze wordt gevraagd door de aanvrager. De aanvrager dient te motiveren 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. 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>
---	---

<p>HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE</p>	
<p>Artikel 6. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen voor projecten zoals bedoeld in artikel 3.</p> <p>De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal: 1° 2.500 euro per wooneenheid.</p> <p>De lasten in deze verordening zijn gekoppeld aan de consumptie index vooropgesteld door het Ministerie van Economische zaken. Als nieuw indexcijfer geldt de index van de maand voorafgaand aan de aanpassing van de belasting en bouwaks. Als basis geldt het indexcijfer van de maand september 2023, namelijk 2500 (basis 2013).</p> <p>De aanpassing van de belastingen en bouwaks gebeurt op de verjaardag van de inwerkingtreding van dit belastingreglement, dit is 1 januari.</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>

HOOFDSTUK 7. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING

Artikel 7. 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. Schilde is een groene gemeente en wenst dat karakter te behouden. De gemeente werkte daarom een natuurplan uit voor het verbinden en versterken van natuur, gekoppeld aan een onderbouwd aankoop- en beheerbeleid.

Art. 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (na wijziging Instrumentendecreet) bepaalt hieromtrent het volgende: *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*

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'.

Het begrip "ruimtelijk beleid" in de regelgeving is nieuw en laat bewust ruimte voor interpretatie.

Voorbeelden van aanwending voor het 'ruimtelijk beleid':

Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen. Een nood die logischerwijze voortvloeit uit de hogere dichtheid;

Uitvoeren van klimaat adaptieve ingrepen (vb. ontharding, wadi's...);

Realiseren en beheren van bijkomende publieke

	<p>groen/blauwe voorzieningen, als antwoord op verhoogd ruimtegebruik, ondersteunende infrastructuur; Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek, ...)</p>
--	---

HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING	
<p>Artikel 8. § 1. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de melding van de start der werken of feitelijke vaststelling van de start der werken.</p> <p>§ 2. 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>Artikel 9. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8, 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>

HOOFDSTUK 9. SLOTBEPALINGEN	
<p>Artikel 10. 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> <p>a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;</p>

	<ul style="list-style-type: none">b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;c) c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.
<p>Artikel 11. §1 Deze verordening treedt in werking 10 kalenderdagen na publicatie in het Belgische staatsblad.</p> <p>§2 Deze verordening is van toepassing op alle vergunningsaanvragen die vanaf dit ogenblik ingediend worden.</p>	