

MODEL BESLISSING SCHEPENCOLLEGE

EERSTE GOEDKEURING

PROVINCIE **KEMPEN**
GEMEENTE **ZONNEDORP**

Besluit tot eerste principiële goedkeuring van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2, dat de rechtsgrond voor deze verordening biedt;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 75 en 77;

Overwegende dat artikel 75, paragraaf 3, 4°, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 bepaalt dat financiële lasten slechts kunnen worden opgelegd als dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening; dat deze regeling op 1 januari 2024 in werking treedt; dat het daarom aangewezen is dat de gemeente zo spoedig mogelijk over een definitief goedgekeurde stedenbouwkundige verordening beschikt;

Overwegende dat artikel 2.3.2 van de VCRO de goedkeuringsprocedure voor gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vastlegt; dat de relevante delen hiervan luiden:

"§ 2. (...)

Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het departement en de deputatie geven advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in paragraaf 2/1, derde lid, 1° tot en met 5°. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en wordt minstens aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse Regering stelt nadere regels voor het openbaar onderzoek vast.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement."

(N.V.D.R. Enkel de rechtelijke macht kan met zekerheid uitmaken of een plan-mer-screening voor een bepaalde concrete verordening nodig is. Maar de volgende twee passages lijken ons van toepassing als het model gevolgd wordt en zeker niet te generaliseren als de verordening bijvoorbeeld wel randvoorwaarden voor de vergunningverlening zou omvatten).

Overwegende dat sommige gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen onderworpen moeten worden aan een plan-m.e.r.-screening; dat stedenbouwkundige verordeningen in bepaalde gevallen geen kader vormen voor de vergunningverlening; dat voorliggende verordening inzake lasten geen randvoorwaarden voor de toekenning van vergunningen omvat; dat deze verordening weliswaar zal toegepast worden bij de afgifte van omgevingsvergunningen, maar geen beoordelings- of toetsingskader vormt bij de vraag of een vergunning al dan niet kan verleend worden; dat er immers een duidelijk juridisch onderscheid in de wetgeving wordt gemaakt tussen enerzijds voorwaarden, die wel dienen om een aanvraag vergunbaar te maken, en anderzijds lasten, die dat oogmerk niet hebben; dat de vraag of een ontwerp voor vergunning in aanmerking komt en bijvoorbeeld voldoende openbaar domein of andere infrastructuur voorziet in de vergunningverlening (en de milieueffectbeoordeling (project-MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening) van de vergunningsaanvraag) wordt bekeken en niet in deze verordening wordt vastgelegd; dat de getallen inzake de last in natura een louter mathematische doelstelling van kostenafweging tussen natura en financiële last hebben; dat een plan-mer-screening aldus niet vereist is omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp "lasten";

Overwegende deze verordening inzake lasten geen kader vormt om te bepalen of een vergunning verleend kan worden, wat de finaliteit is van voorwaarden, maar ertoe strekt om de financiering mogelijk te maken van de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van een vergunning op zich moet nemen; dat deze verordening as such geen significante effecten heeft op beschermde soorten en habitattypes in habitat- en vogelrichtlijngebieden; dat een passende beoordeling aldus niet vereist is omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp "lasten";

Overwegende dat de redenen waarom bepaalde opties gekozen worden, uiteengezet worden in de rechterkolom van de verordening zelf;

Overwegende dat een stedenbouwkundige verordening in werking treedt 10 dagen na de publicatie, bij uittreksel, van de definitieve goedkeuring ervan in het Belgisch Staatsblad;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten, zoals in bijlage gevoegd bij deze beslissing, wordt principieel goedgekeurd.

Art. 2. De decretaal voorziene goedkeuringsprocedure wordt aangevat:

1° de organisatie van het openbaar onderzoek dat minstens dertig dagen loopt, overeenkomstig artikel 2.3.2 van de VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2017 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen, en bekend te maken:

- a) in het Belgisch Staatsblad;
- b) via een bericht op de website van de gemeente, en;
- c) via een bericht in lokaal drukwerk dat minstens in alle brievenbussen van de gemeente wordt verspreid. Als het lokaal drukwerk als publiciteit wordt beschouwd, hoeft het niet te worden verspreid in de brievenbussen waarop een aanduiding is aangebracht dat de bewoners geen publiciteit wensen te ontvangen.

2° het inwinnen van het advies van het Departement, van de deputatie en van de GECORO;

MODEL GEMEENTERAADSBSLISSING

DEFINITIEVE GOEDKEURING

PROVINCIE **KEMPEN**
GEMEENTE **ZONNEDORP**

Besluit tot definitieve goedkeuring van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2, dat de rechtsgrond voor deze verordening biedt;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 75 en 77;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van **XXX**, waarbij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten principieel werd goedgekeurd;

Overwegende dat artikel 75, paragraaf 3, 4°, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 bepaalt dat financiële lasten slechts kunnen worden opgelegd als dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening; dat deze regeling op 1 januari 2024 in werking treedt; dat het daarom aangewezen is dat de gemeente zo spoedig mogelijk over een definitief goedgekeurde stedenbouwkundige verordening beschikt;

Overwegende dat artikel 2.3.2 van de VCRO de goedkeuringsprocedure voor gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vastlegt; dat de relevante delen hiervan luiden:

"§ 2. (...)

Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het departement en de deputatie geven advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in paragraaf 2/1, derde lid, 1° tot en met 5°. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en wordt minstens aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse Regering stelt nadere regels voor het openbaar onderzoek vast.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.”

(N.V.D.R. Enkel de rechtelijke macht kan met zekerheid uitmaken of een plan-mer-screening voor een bepaalde concrete verordening nodig is. Maar de volgende twee passages lijken ons van toepassing als het model gevolgd wordt en zeker niet te generaliseren als de verordening bijvoorbeeld wel randvoorwaarden voor de vergunningverlening zou omvatten).

Overwegende dat sommige gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen onderworpen moeten worden aan een plan-m.e.r.-screening; dat stedenbouwkundige verordeningen in bepaalde gevallen geen kader vormen voor de vergunningverlening; dat voorliggende verordening inzake lasten geen randvoorwaarden voor de toekenning van vergunningen omvat; dat deze verordening weliswaar zal toegepast worden bij de afgifte van omgevingsvergunningen, maar geen beoordelings- of toetsingskader vormt bij de vraag of een vergunning al dan niet kan verleend worden; dat er immers een duidelijk juridisch onderscheid in de wetgeving wordt gemaakt tussen enerzijds voorwaarden, die wel dienen om een aanvraag vergunbaar te maken, en anderzijds lasten, die dat oogmerk niet hebben; dat de vraag of een ontwerp voor vergunning in aanmerking komt en bijvoorbeeld voldoende openbaar domein of andere infrastructuur voorziet in de vergunningverlening (en de milieueffectbeoordeling (project-MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening) van de vergunningsaanvraag) wordt bekeken en niet in deze verordening wordt vastgelegd; dat de getallen inzake de last in natura een louter mathematische doelstelling van kostenafweging tussen natura en financiële last hebben; dat een plan-mer-screening aldus niet vereist is omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp “lasten”;

Overwegende deze verordening inzake lasten geen kader vormt om te bepalen of een vergunning verleend kan worden, wat de finaliteit is van voorwaarden, maar ertoe strekt om de financiering mogelijk te maken van de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van een vergunning op zich moet nemen; dat deze verordening as such geen significante effecten heeft op beschermde soorten en habitattypes in habitat- en vogelrichtlijngebieden; dat een passende beoordeling aldus niet vereist is omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp “lasten”;

Overwegende dat de redenen waarom bepaalde opties gekozen worden, uiteengezet en gemotiveerd worden in de rechterkolom van de verordening zelf;

Overwegende dat een openbaar onderzoek van minstens 30 dagen werd gehouden van XXX tot en met XXX; dat dit openbaar onderzoek werd bekend gemaakt:

- a) het Belgisch Staatsblad, op XXX;
- b) via een bericht op de website van de gemeente, en;
- c) via een bericht in lokaal drukwerk dat minstens in alle brievenbussen van de gemeente wordt verspreid. Als het lokaal drukwerk als publiciteit wordt beschouwd, hoeft het niet te worden verspreid in de brievenbussen waarop een aanduiding is aangebracht dat de bewoners geen publiciteit wensen te ontvangen.

Overwegende dat tijdens dit openbaar onderzoek XXX aantal standpunten, opmerkingen en bezwaren werden geformuleerd; dat deze als volgt worden besproken:
XXX

Overwegende dat op XXX het advies van de GECORO werd ingewonnen;
dat de GECORO op XXX volgend advies heeft uitgebracht: XXX
dat hierover het volgende standpunt wordt ingenomen: XXX

Overwegende dat op XXX het advies van het departement Omgeving werd ingewonnen;
dat het departement Omgeving op XXX volgend advies heeft uitgebracht: XXX
dat hierover het volgende standpunt wordt ingenomen: XXX

Overwegende dat op XXX het advies van de deputatie werd ingewonnen;
dat de deputatie op XXX volgend advies heeft uitgebracht: XXX
dat hierover het volgende standpunt wordt ingenomen: XXX

Overwegende dat de verdere procedure als volgt geregeld wordt in de VCRO:

“Art. 2.3.2. § 2/1. De deputatie en de Vlaamse Regering beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening, vermeld in paragraaf 2, achtste lid, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk

zijn. De Vlaamse Regering kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgestelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ook geheel of gedeeltelijk vernietigen. Een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

Binnen de ordetermijn, vermeld in het eerste lid, bezorgt de Vlaamse Regering een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit aan de deputatie. Als de deputatie een schorsingsbesluit neemt, bezorgt ze daarvan binnen de voormelde ordetermijn een afschrift aan het departement.

Het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan alleen worden geschorst:

1° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een optie uit het gemeentelijk beleidsplan ruimte waarbij de Vlaamse Regering of de deputatie voorbehoud heeft gemaakt overeenkomstig artikel 2.1.11, § 2, tweede lid;

2° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een beleidskader van het gemeentelijk beleidsplan ruimte dat de Vlaamse Regering niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.5, § 2, tweede lid, of dat de provincieraad niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.8, § 2, tweede lid;

3° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kennelijk onverenigbaar is met een beleidskader of, in voorkomend geval, een ontwerp van beleidskader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen of het provinciaal beleidsplan ruimte;

4° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met een gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening of, in voorkomend geval, een ontwerp van gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening;

5° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met artikel 2.3.1 of 4.2.5;

6° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;

7° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

De Vlaamse Regering gaat alleen over tot vernietiging als ze van oordeel is dat de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in het derde lid, niet kan worden hersteld, weggewerkt of opgelost door het volgen van de procedure, vermeld in paragraaf 2/2.

§ 2/2. In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan het college van burgemeester en schepenen, om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van de verordening kunnen ten opzichte van de geschorste verordening alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

Als de gemeenteraad binnen de voormelde termijn van negentig dagen geen nieuw besluit tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening neemt, vervallen het geschorste gemeenteraadsbesluit en het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.”

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten, zoals in bijlage gevoegd bij deze gemeenteraadsbeslissing, wordt definitief goedgekeurd.

Art. 2. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het verder zetten van de decretaal voorziene goedkeuringsprocedure.

MODEL VERORDENING

BIJLAGE BIJ HET BESLUIT VAN XXXX

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° bovengrondse nuttige vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket;</p> <p>3° decreet betreffende de omgevingsvergunning: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>4° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform artikel 1.1.2, 7° VCRO;</p> <p>5° VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>6° 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>§1. Dit zijn een paar definities. Voor bovengrondse nuttige vloeroppervlakte wordt verwezen naar het omgevingsloket. 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 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 een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.</p> <p>Stedenbouwkundige lasten in natura en financiële stedenbouwkundige lasten kunnen gecombineerd worden.</p>	<p>§3. De last in natura draagt steeds de voorkeur van de gemeente weg. Sommige projecten zijn zo klein of hebben zo'n specifieke ligging dat een last in natura onmogelijk of onwenselijk is. Openbare groenzones bijvoorbeeld hebben een bepaalde grootte nodig om zinvol te zijn. Het heeft ook geen zin om een speelplein te eisen als er 200 meter verder al een speelplein is. Ook kan een last in natura soms een onvoldoende inspanning van de ontwikkelaar inhouden. Twee openbare zitbanken in een verkaveling van 50 kavels is in redelijkheid bijvoorbeeld duidelijk onvoldoende.</p> <p>Een combinatie van beide soorten lasten is mogelijk. Dit zal vooral voorkomen wanneer de last in natura onvoldoende is.</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 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>§4. Sommige projecten kunnen slechts gerealiseerd worden (en zijn slechts vergunbaar) als er wegenis wordt aangelegd of als een hoogspanningscabine, waterinfiltratiebekken of waterzuiveringsinstallatie wordt voorzien. De aanleg of renovatie van dergelijke noodzakelijke</p>

	<p>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.</p> <p>Voorbeelden van niet noodzakelijke infrastructuur die wel wordt gevat, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiets- en voetgangersverbindingen - Groenzones - Speelpleinen - ...
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>§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4°, bedragen:</p> <p>1° (2500 - 5000 - 10000)¹ euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;</p> <p>2° (1000 - 2500 - 5000) 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;</p> <p>3° (250 - 500 - 750) 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;</p> <p>4° (500 - 1000 - 2500) 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° (250 - 500 - 750) 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° (2 - 5 - 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>	<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 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 "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</p>

¹ De gemeente kiest telkens voor slechts één van de fluo-gele getallen.

	<p>naderhand in het vrijgegeven gebied worden afgeleverd.</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.</p> <p>Voor functiewijzigingen wordt omwille van de impact rekening gehouden met de oppervlakte van de functiewijziging.</p>
<p>HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGBIED</p>	
<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>ALTERNATIEF 1²</p> <p>1° het verkavelen van een terrein voor een verkaveling van minstens (3 - 5 - 10 - 15) onbebouwde kavels;</p> <p>2° het bouwen of herbouwen van een of meerdere gebouwen met minstens (3 - 5 - 10 - 15) woongelegenheden;</p> <p>3° het verbouwen of uitbreiden van een of meerdere gebouwen waardoor het aantal woongelegenheden met minstens (3 - 5 - 10 - 15) 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 (250 - 500 - 1000) 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 (250 - 500 - 1000) vierkante meter toeneemt;</p> <p>6° het bouwen of herbouwen van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens (500 - 1000 - 2000) vierkante meter;</p> <p>7° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens (500 - 1000 - 2000) vierkante meter toeneemt;</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 zonevreemde projecten voorziet artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning een eigenstandige regeling, ook voor kleine projecten. Zie hieromtrent het vorige 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</p>

² Het model voorziet hier in twee alternatieven: een alternatief waarbij gewerkt wordt met aantal woongelegenheden en een alternatief waarbij gewerkt wordt met de oppervlakte van de woonfunctie. De gemeente kiest één van beide alternatieven of werkt een derde alternatief uit.

De gemeente kiest ook telkens voor een van de fluo-gele getallen of kiest een eigen waarde. Uit het pilootproject rond lasten bleek dat kleinere gemeenten geneigd zijn om ook voor kleine projecten lasten op te leggen, terwijl grotere steden eerder een hogere ondergrens verkiezen.

<p>8° het uitvoeren van een vergunningsplichtige zone-eigen functiewijziging met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van (250 - 500 - 1000) vierkante meter.</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>ALTERNATIEF 2</p> <p>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 terrein voor een verkaveling van minstens (3 - 5 - 10 - 15) onbebouwde kavels;</p> <p>2° het bouwen of herbouwen van gebouwen met de functie wonen met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens (250 - 500 - 1000) vierkante meter;</p> <p>3° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met de functie wonen waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens (250 - 500 - 1000) vierkante meter toeneemt;</p> <p>4° het bouwen of herbouwen van gebouwen met andere functies dan wonen, landbouw en industrie en bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens (250 - 500 - 1000) vierkante meter;</p> <p>5° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met andere functies dan wonen, landbouw en industrie en bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens (250 - 500 - 1000) vierkante meter toeneemt;</p> <p>6° het bouwen of herbouwen van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens (3500 - 1000 -2000) vierkante meter;</p> <p>7° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens (500 - 1000 -2000) vierkante meter toeneemt;</p> <p>8° het uitvoeren van een vergunningsplichtige zone-eigen functiewijziging met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van (250 - 500 - 1000) vierkante meter.</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 de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld in functie van de berekening vermeld in het eerste lid.</p>	<p>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>HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN</p>	
<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° (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;</p> <p>OF ALTERNATIEF⁴:</p> <p>1° alle vergunningsaanvragen waarbij minstens 20% 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;</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 ontwikkelaar, vrij te stellen van de stedenbouwkundige last. Deze vrijstellingen worden in dit artikel opgenomen.</p> <p>Project waarin een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd: een project dat door een private</p>

³ Voor industrie en bedrijvigheid wordt gekozen voor een andere ondergrens. Een gemeente kan er voor kiezen om deze ondergrens gelijk te houden t.a.v. de andere functies.

⁴ Voor punt 1° worden twee alternatieven gegeven. In het eerste (strengste) alternatief wordt enkel het deel sociale woningbouw vrijgesteld. In het tweede alternatief wordt een volledig project vrijgesteld als minstens één vijfde van de vloeroppervlakte bestemd is voor sociaal wonen. De gemeente kiest hier wat in haar geval het beste past.

<p>2° (het deel van) vergunningsaanvragen die niet gepaard gaan met een winstoogmerk en die bestemd zijn voor de realisatie van kinderopvang, scholen, ziekenhuizen, rusthuizen en andere soortgelijke collectieve zorginstellingen;</p> <p>3° vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen ter uitvoering van een project/verkavelingsproject waarvoor reeds een stedenbouwkundige last is opgelegd bij de aflevering van de vergunning voor het project/de verkavelingsvergunning, voor zover de stedenbouwkundige last hetzelfde voorwerp zou hebben als de stedenbouwkundige last die werd opgelegd bij de aflevering van de voorgaande vergunning;</p> <p>4° vergunningsaanvragen voor gebouwen met de functie wonen, als die 20 vierkante meter nieuw openbaar groen voorzien per bijkomende woongelegenheden.⁵</p>	<p>ontwikkelaar wordt gerealiseerd en later verhuurd zal worden via een sociaal verhuurkantoor valt niet onder deze vrijstelling.</p>
<p>HOOFDSTUK 5. AFWIJKINGEN</p>	
<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° 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° 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.⁶</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 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</p>

⁵ De gemeente kiest welke vrijstellingen ze opneemt. Zo was er slechts één gemeente in het pilootproject rond lasten die de vrijstelling van punt 4° wou opnemen. Een gemeente kan dus opteren om punt 4° te schrappen.

⁶ Punt 4° is geschreven om bij onvoorspelbare gevallen een afwijking te kunnen toestaan. Als de gemeente de formulering te vaag vindt, kan ze ervoor opteren om dit punt weg te laten of anders te formuleren.

	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.
HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE	
<p>Artikel 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.</p> <p>De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:</p>	Ook in beroep kan de deputatie een last opleggen. Dit artikel berekent de hoogte van de financiële last met toepassing van het evenredigheidsbeginsel.
ALTERNATIEF 1⁷	
1° (2000/5000/7500/10000) euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;	
<p>OF ALTERNATIEF 2:</p> <p>1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: (2000/5000) euro per bijkomende woongelegenheden;</p> <p>1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: (5000/7500) euro per bijkomende woongelegenheden;</p> <p>1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: (7500/10000) euro per bijkomende woongelegenheden;</p>	Er wordt in 3 trappen van bedragen gewerkt waarbij het bedrag wordt verhoogd naarmate de schaal van de projecten groter wordt. Grotere projecten zullen immers een grotere ruimtelijke impact hebben op de omgeving dan kleinere projecten. Bij een nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of regularisatie wordt het bedrag berekend op het totaal aantal woongelegenheden dat wordt gerealiseerd. Bij een verbouwing of uitbreiding wordt het bedrag berekend op het aantal bijkomende woongelegenheden ten opzichte van wat er in de bestaande toestand vergund is.
<p>OF ALTERNATIEF 3:</p> <p>1° (20/50/75/100) euro per vierkante meter bijkomende bovengrondse nuttige vloeroppervlakte woonfunctie;</p>	
<p>2° (200/500/1000) euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid.</p> <p>3° (100/200/500) euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.</p> <p>4° (50/100/200) euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen.</p>	Kantoren, diensten, horeca, detailhandel en recreatie zijn meer publiekstrekkende functies dan bedrijvigheid waardoor ze ook een grotere impact hebben op de omgeving. Bijgevolg is er gekozen om het bedrag per m ² van de last voor bedrijvigheid lager te houden. Bij een nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of regularisatie wordt het bedrag berekend op de totale vloeroppervlakte die wordt gerealiseerd. Bij

⁷ De gemeente kiest één van de alternatieven of werkt een vierde alternatief uit.

De gemeente kiest ook telkens voor één van de fluo-gele getallen of voor een ander getal.

	<p>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>HOOFDSTUK 7. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING</p>	
<p>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.</p>	<p>Art. 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (na wijziging Instrumentendecreet) bepaalt hieromtrent het volgende:</p> <p><i>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</i></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"> - De realisatie van beleidsmatige doelstellingen in de buurt inzake het verhogen van de woon- en leefkwaliteit van het project of zijn omgeving - 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 - Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen. Een nood die

	<p>logischerwijze voortvloeit uit de hogere dichtheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding, wadi's ...); - Realiseren, financieren, renoveren, beheren en subsidiëren van ondersteunende infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs en buurtgerichte zorg (vb. school, sportinfrastructuur, kinderopvang, ...); - 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; - Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek, ...)
<p>HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING</p>	
<p>Artikel 8. § 1. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald binnen een termijn van (drie/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 9. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8, 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>HOOFDSTUK 9. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA</p>	
<p>Artikel 10. De kosten van de stedenbouwkundige last in natura voor de aanvrager worden geraamd door de bevoegde overheid. Hierbij wordt rekening gehouden met:</p> <p>1° de eenmalige kosten van de aanleg van gemeenschappelijke infrastructuur zoals speelpleinen, zitbanken, gemeenschappelijk groen;</p> <p>2° het verlies aan verkoopwaarde doordat deze oppervlakte niet verkocht wordt maar overgedragen wordt aan de overheid;</p> <p>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.</p> <p>Voor het ramen van de kosten onder punt 1° en 2° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:</p>	<p>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,</p>

<p>1° tot en met de 2000^{ste} vierkante meter: (125 – 150 - 175) euro per vierkante meter; 2° vanaf de 2001^{ste} vierkante meter tot en met de 5000^{ste} vierkante meter: (75 – 100 - 125) euro per vierkante meter; 3° vanaf de 5001^{ste} vierkante meter tot en met de 10000^{ste} vierkante meter: (50 – 75 - 100) euro per vierkante meter; 4° vanaf de 10001^{ste} vierkante meter: (35 – 50 - 75) euro per vierkante meter.</p> <p>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: (1250 – 1500 - 1750) euro per vierkante meter; 2° als enkel de grond voor de gebouwen afgestaan wordt aan de overheid: (300 – 500 - 750) euro per vierkante meter;</p> <p>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.</p>	<p>recreatieve inrichting, Deze worden niet beschouwd als stedenbouwkundige last in natura</p> <p>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.</p>
<p>HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE WAARBORG BIJ LAST IN NATURA</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>De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van (drie/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 juridisch 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 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.</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> <p><i>"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.</i></p> <p><i>De waarborg dekt 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de</i></p>

	<p><i>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.</i></p> <p><i>§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.</i></p> <p><i>§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.</i></p> <p><i>§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.</i></p> <p><i>§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.”</i></p>
HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN	
<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>

	<p>a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;</p> <p>b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;</p> <p>c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.</p>
Artikel 13. Deze verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf 1 januari 2024.	