

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>Deze lasten hebben tot doel de leef- en verblijfskwaliteit van de inwoners van de Stad Veurne te verhogen. Nieuwe en grotere ontwikkelingen hebben immers tot gevolg dat er bijkomende druk ontstaat op de bestaande omgeving van deze ontwikkelingen. We denken hierbij aan bijkomend gebruik van infrastructuur, bijkomende druk op het openbaar domein, bijkomende nood aan groenblauwe voorzieningen, etc. Zonevreemde sites hebben dan weer een hoge maatschappelijke kost inzake infrastructuur (wegenis, nutsvoorzieningen, riolering, auto-afhankelijkheid, telefonie, etc.)</p> <p>De lasten zullen bijdragen aan de realisatie van beleidsmatige doelstellingen in de buurt, zoals het burgemeesterconvenant, het leefkwaliteitsplan Veurne, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het klimaatpact, etc.</p> <p>Concreet kunnen lasten bijdragen aan de opwaardering van het openbaar domein, bijkomende publieke groen/blauwe voorzieningen, (deel-)mobiliteitsoplossingen als antwoord op verhoogd ruimtegebruik, ondersteunende infrastructuur, en uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen. (Vb.(her-)aanleg speelpleinen, parken, pleinen, straten, deelwagens, hoppinpunten, etc.). Door dit in een stedenbouwkundige verordening te verankeren wordt het zowel voor de aanvrager als voor de vergunningverlener duidelijk welke lasten er bij een vergunning worden opgelegd.</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>3° louter privatieve-voorzieningen (zoals een privatieve binnentuin, speeltuin, fiets- en voetgangersverbindingen)</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 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"> - Openbare Fiets- en voetgangersverbindingen - Openbare Groenzones - Openbare 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 (zonevreemde wetgeving):</p> <p>Er wordt een grens bepaald voor het volume van zonevreemde bijgebouwen en zonevreemde constructies. Deze grens wordt bepaald op 3000m³ voor zonevreemde bijgebouwen (cumulatief, de volumes van alle bijgebouwen wordt samengeteld) en 500m² voor zonevreemde constructies, andere dan gebouwen (cumulatief, de m² van alle constructies m.u.v. gebouwen wordt samengeteld). De opgelegde financiële last is substantieel lager onder deze grens dan erboven.</p> <p>1° zonevreemde functiewijziging conform artikel 4.4.23 van de VCRO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De financiële last bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> Gebouwen <ul style="list-style-type: none"> ○ 0.1 euro per m³ zonevreemd bijgebouw die van functie wijzigt tot aan de grens van 3000m³ zonevreemd bijgebouw ○ 2 euro per m³ zonevreemd bijgebouw die van functie wijzigt vanaf de grens van 3000m³ zonevreemd bijgebouw Woning <ul style="list-style-type: none"> ○ De functiewijziging van woning volgens artikel 4.4.23 VCRO bedraagt ongeacht de grens 50 euro Constructies (m.u.v. gebouwen) <ul style="list-style-type: none"> ○ 0.2 euro per m² zonevreemde constructies (m.u.v. gebouwen) die van functie wijzigt tot aan de grens van 500m² zonevreemde constructies (de erftoegang/dreef tot de eerste erfgebouwen wordt buiten beschouwing gelaten. Een vuistregel is 3 meter tussen de openbare weg en het eerste erfgebouw) ○ 5 euro per m² zonevreemde constructies (m.u.v. gebouwen) die van functie vanaf de grens van 500m² zonevreemde constructies • Deze bedragen worden los van elkaar berekend. Er is geen verrekening mogelijk tussen constructies en gebouwen <p>2° 5000 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;</p> <p>3° Herbouw van een zonevreemde woning of zonevreemd bijgebouw, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;</p> <p>Bijgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien een zonevreemd bijgebouw wordt herbouwd wanneer het gezamenlijke volume van alle zonevreemd bijgebouwen op de site de 3000m³ niet overschrijdt, wordt een financiële last opgelegd van 100 euro per te herbouwen bijgebouw. • Indien een zonevreemd bijgebouw wordt herbouwd wanneer het gezamenlijke volume van alle zonevreemd bijgebouwen op de site de 3000m³ overschrijdt, wordt een financiële last opgelegd van 1000 euro per te herbouwen bijgebouw. <p>Woning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als een zonevreemde woning wordt herbouwd bedraagt de last steeds 100 euro <p>4° 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>Bijgebouw</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 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. Voor functiewijzigingen wordt omwille van de impact rekening gehouden met de oppervlakte van de functiewijziging.</p> <p>We werken met een grens van 3000m³ en 500m² (cumulatief: De m³ worden samengeteld voor de bijgebouwen en de m² worden samengeteld voor de constructies m.u.v. gebouwen). Dit laat toe om te gaan diversifiëren in de hoogte van de financiële last. Sites die onder deze grens liggen kunnen immers beschouwd worden als relatief kleinere sites die nog inpasbaar zijn of kunnen gemaakt worden. Sites boven deze grens hebben een grotere impact op het open landschap. Op deze manier wordt ook een <i>incentive</i> gecreëerd om kritisch na te denken over deze volumes en constructies en belonen we aanvragers die inspanningen leveren om de impact van de voorliggende site te gaan milderden via sloop. Dit principe geldt zowel bij functiewijzigingen als bij aanvraag tot herbouw, verbouw of uitbreiding.</p> <p>De termen tot aan en vanaf betekent dat de volumes en oppervlaktes onder de grenzen berekend worden aan het laagste bedrag, en de</p>

- Indien een zonevremd bijgebouw wordt uitgebreid wordt een financiële last opgelegd van 1000 euro per uit te breiden bijgebouw.

Woning

- Als een zonevremde woning wordt uitgebreid bedraagt de last steeds 50 euro

5° Verbouwen van een zonevremd gebouw of van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;

Bijgebouw

- Indien een zonevremd bijgebouw wordt verbouwd wanneer het gezamenlijke volume van alle zonevremde bijgebouwen op de site de 3000m³ niet overschrijdt, wordt een financiële last opgelegd van 50 euro per te verbouwen bijgebouw.
- Indien een zonevremd bijgebouw wordt verbouwd wanneer het gezamenlijke volume van alle zonevremde bijgebouwen op de site de 3000m³ overschrijdt, wordt een financiële last opgelegd van 500 euro per te verbouwen bijgebouw.

Woning

- Als een zonevremde woning wordt verbouwd bedraagt de last steeds 50 euro

6° verbouw, herbouw, aanpassingswerken of uitbreiding van een zonevremde constructie (zijnde een verharding), conform de artikelen 4.4.16, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.19 van de VCRO;

- Indien een zonevremde constructie wordt verbouwd, herbouwd; aangepast of uitgebreid wanneer de gezamenlijke oppervlakte van alle zonevremde constructies (m.u.v. bijgebouwen) op de site de 500m² niet overschrijdt, wordt een financiële last opgelegd van 50 euro per te verbouwen/herbouwen, aan te passen of uitbreiden zonevremde constructie.
- Indien een zonevremde constructie wordt verbouwd, herbouwd, aangepast of uitgebreid wanneer de gezamenlijke oppervlakte van alle zonevremde constructies (m.u.v. bijgebouwen) op de site de 500m² overschrijdt, wordt een financiële last opgelegd van 500 euro per te verbouwen/herbouwen, aan te passen of uitbreiden zonevremde constructie.

7° vrijstelling en afwijking

- De te slopen gebouwen of constructies zijn vrijgesteld van deze last.
- Sites die toepassing maken van artikel 4.4.6. (monumenten of gelegen in beschermde stads- of dorpszichten) zijn niet zonevremd en vallen aldus niet onder deze regelgeving
- Gebouwen en constructies die op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staan en beschermd worden, beschermd zijn als monument of binnen beschermde stads-of dorpszichten liggen, en die behouden en gerestaureerd worden, worden vrijgesteld van deze last. In dit geval zal een last in natura opgelegd worden.

volumes en oppervlaktes boven de grens aan de hoogste bedragen. Voorbeeld: Stel dat alle bijgebouwen samen 3500m³ groot zijn, dan wordt bij de functiewijziging 3000m³ aan 0.1 euro per m³ berekent en 500m³ aan 2 euro per m³.

Deze redenering verder getrokken bij herbouw, uitbreiding of verbouwing. Een nieuwe woning (afwerkingsregel) krijgt dan ook de grootste financiële last opgelegd.

De last voor herbouw, verbouw of uitbreiding van een bijgebouw is steeds van toepassing per te herbouwen, verbouwen of uit te breiden bijgebouw. De kostprijs om in één aanvraag 3 gebouwen te herbouwen is dus gelijk aan de kostprijs om elk van de 3 bijgebouwen apart aan te vragen.

De last voor de woning is fix en onafhankelijk van de bepaalde grens.

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> <ol style="list-style-type: none"> 1) Het verkavelen van een terrein voor een verkaveling van minstens 6 bijkomende onbebouwde kavels 2) Het bouwen of herbouwen van één of meerdere gebouwen met minstens 6 bijkomende woonegelegenheden; 3) Het verbouwen of uitbreiden van één of meerdere gebouwen waardoor het aantal woonegelegenheden met minstens 6 toeneemt; 4) Ontwikkelingen of de functiewijziging van nieuwe kantoren, diensten, horeca, detailhandel of recreatie in woongebied met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van >500m² 5) Een combinatie van bovenstaande <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>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 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. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen functies als kantoren, diensten, detailhandel, horeca (en andere) enerzijds en industrie en bedrijvigheid anderzijds.</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>
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> <ol style="list-style-type: none"> 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) (Het deel van) vergunningsaanvragen die niet gepaard gaan met een winsttoogmerk en die bestemd zijn voor de realisatie van kinderopvang, scholen, ziekenhuizen, rusthuizen en andere soortgelijke collectieve zorginstellingen; 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>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 ontwikkelaar wordt gerealiseerd en later verhuurd zal worden via een sociaal verhuurkantoor valt niet onder deze vrijstelling.</p>

HOOFDSTUK 5. AFWIJINGEN	
<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 of een verharding dat beschermd is als onroerend erfgoed of dat voorkomt op de lijst van geïnventariseerd erfgoed en die beschreven wordt, als aan het project een belangrijke renovatiekost verbonden is;</p> <p>4° Renovatie of behoud van waardevolle gevels volgens de inventarislijst uit de verordening erfgoed, met renovatiekost;</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 heft 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 halt 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 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 motievennota 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>
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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 3500 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden 2) 500 euro per 100m² bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met de functie kantoren, diensten, horeca, detailhandel of recreatie in woongebied per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte 	<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.

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':

- 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 logischerwijze voortvloeit uit de hogere dichtheid;
- 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, ...)

HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING	
<p>Artikel 8. § 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 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>
HOOFDSTUK 9. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA	
<p>Artikel 10. De kosten van de stedenbouwkundige last in natura voor de aanvrager worden geraamd door de bevoegde overheid, op voorstel van de aanvrager. Hierbij wordt rekening gehouden met:</p> <p>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.</p> <p>Voor het ramen van de kosten onder punt 1° en 2° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tot en met de 2000^{ste} vierkante meter: 175 euro per vierkante meter; 2) vanaf de 2001^{ste} vierkante meter tot en met de 5000^{ste} vierkante meter: 125 euro per vierkante meter 3) vanaf de 5001^{ste} vierkante meter tot en met de 10000^{ste} vierkante meter: 100 euro per vierkante meter 4) vanaf de 10001^{ste} vierkante meter 75 euro per vierkante meter <p>Voor het ramen van de kosten onder punt 3° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Als de gebouwen of overdekte constructies worden opgericht door de ontwikkelaar: 1750 euro per vierkante meter; 2) Als enkel de grond voor de gebouwen afgestaan wordt aan de overheid: 750 euro per vierkante meter; <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>De verordening moet ervoor 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</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>

HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE WAARBORG BIJ LAST IN NATURA	
<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 zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan en voor de start van de werken.</p> <p>De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten.</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 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 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:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na</i></p>

	<p><i>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	
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>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; b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg; c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg</p>
Artikel 13. De verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf de inwerkingtreding ervan.	