

## College van Burgemeester en Schepenen

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 25 april 2024  
Ruimte - Publieke Ruimte

---

**23**      **2024\_CBS\_00410**      **Opmaak en opvolging van aktes en verordeningen - Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen - goedkeuring**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Walter Horemans, burgemeester; Jan Hendrickx, eerste schepen; Nadine Boekaerts, voorzitter BCSD; Stefaan Lambrechts, tweede schepen; Suzy Put, derde schepen; Willy Beullens, vierde schepen; Anja Neels, algemeen directeur

### Beschrijving

---

#### Aanleiding en context

Op 3 juli 2023 werd het Instrumentendecreet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit decreet voert onder meer een vernieuwde, geoptimaliseerde regeling in betreffende stedenbouwkundige lasten, welke in werking is getreden op 1 januari 2024.

Specifiek wat betreft de financiële lasten, bepaalt het Instrumentendecreet dat na 1 januari 2024 de gemeenten maar financiële lasten kunnen opleggen wanneer ze hiervoor een gemeentelijke verordening hebben opgemaakt. Dergelijke verordening neemt de vorm aan van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 2.3.2, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

In zitting van 16 januari 2024 heeft de gemeenteraad van Berlaar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen goedgekeurd. In deze verordening wordt de financiële last bij omgevingsvergunningen geregeld voor:

1. nieuwe verkavelingen, het bijstellen van verkavelingen, groepswoningbouwprojecten, het oprichten van appartemeten en studio's en het verbouwen van appartementen of studio's waarbij meer woon- en/of verblijfsgeligheden worden gecreëerd dan de bestaande toestand;
2. het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers (sorteerstraat).

Deze stedenbouwkundig verordening werd op \*\*\* gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De hoogte van voormelde financiële lasten werd vastgesteld in het gewijzigde belastingreglement n.a.v. het afleveren van omgevingsvergunningen voor verkavelingen, bijstellen van verkavelingen, groepswoningbouwprojecten, appartementen en studio's voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025, goedgekeurd en het gewijzigde retributiereglement sorteerstraat, beide goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 april 2024.

Artikel 75 ,§1, lid 2 van het Omgevingsvergunningendecreet, zoals dat vanaf 1 januari 2024 van kracht is, somt echter bijkomend een aantal gevallen op waarin de vergunningverlenende overheid verplicht lasten, financieel of in natura, dient op te leggen. Deze gevallen werden niet opgenomen in de oorspronkelijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 16 januari 2024. Het bestuur

had er bij de goedkeuring van voormelde verordening voor gekozen deze verplichte lasten in beginsel in natura op te leggen.

Gelet op de eigenheid van iedere omgevingsvergunningsaanvraag en teneinde de mogelijkheid tot het opleggen van een financiële last in geval van voormelde decretaal verplichte gevallen open te houden, heeft de gemeente Berlaar beslist deze decretaal verplichte lasten alsnog mee op te nemen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen. Middels onderhavige verordening wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen dd. 16 januari 2024 bijgevolg gewijzigd en integraal vervangen en opgeheven.

### **Argumentatie**

Artikel 104 van het Instrumentendecreet, waarbij artikel 75 van het Omgevingsvergunningendecreet wordt gewijzigd, laat er niet de minste twijfel over bestaan dat vanaf 01/01/2024 een financiële last een verankering behoeft in een stedenbouwkundige verordening in de zin van de artikelen 2.3.1 en 2.3.2 van de VCRO.

Voor gemeenten waar momenteel lasten worden opgelegd op individuele basis (zonder algemeen kader) of op basis van een (louter interne) algemene richtlijn die bij de vergunningverlening wordt gehanteerd, betekent dit dat men een stedenbouwkundige verordening dient op te maken (dit omwille van de rechtszekerheid voor de vergunningsaanvrager).

### **Besluit**

---

#### **Artikel 1**

Het college keurt het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening, het belastingreglement en het retributiereglement goed zodat het openbaar onderzoek voor de stedenbouwkundige verordening kan worden opgestart.

algemeen directeur  
Anja Neels

burgemeester  
Walter Horemans