

# STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE FINANCIËLE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

## HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1

Onderhavige verordening legt een algemeen en uniform verordenend kader vast voor de financiële stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 75, § 3, 4° van het Omgevingsvergunningendecreet.

### Artikel 2

Onderhavige verordening betreft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 2.3.2, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op grond waarvan aan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden financiële lasten kunnen worden opgelegd.

## HOOFDSTUK 2. DEFINITIES

### Artikel 3

In deze verordening wordt verstaan onder:

1° bevoegde overheid: de vergunningverlenende overheid bedoeld in artikel 15 van het Omgevingsvergunningendecreet;

2° definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning: een verleende omgevingsvergunning waartegen geen administratief beroep bij een hogere vergunningverlenende overheid meer open staat of hangende is;

3° Omgevingsvergunningendecreet: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

4° woon- en/of verblijfsgelegenheden: een woning of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één of meer personen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een appartement, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

## HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGBIED

### Artikel 4. Ontwikkelingskost

De bevoegde overheid legt bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden die betrekking hebben op:

1. een nieuwe verkaveling voor woningbouw;
2. de bijstelling van een verkaveling waarmee meer kavels worden gecreëerd dan in de oorspronkelijke vergunning voorzien;

3. een groepswoningbouwproject;
4. het oprichten van appartementen of studio's;
5. het verbouwen van appartementen of studio's waarbij meer woon- en/of verblijfsgelegenheden worden gecreëerd dan de bestaande toestand;

#### **Artikel 5. Sorteestraat**

De bevoegde overheid legt bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden met als voorwerp het plaatsen van één of meer ondergrondse afvalcontainers in woonprojecten vanaf 30 woon- of verblijfsgelegenheden, waarbij de plaatsing van deze ondergrondse afvalcontainer(s) (sorteestraat) is opgenomen in de omgevingsvergunning, al dan niet als stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarde.

Als de titularis (of diens rechtsverkrijger) van de omgevingsvergunning, ongeacht deze aanleiding heeft gegeven tot het opleggen van onderhavige financiële last of niet, binnen een termijn van drie jaar na het afleveren van die omgevingsvergunning opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient die betrekking heeft op hetzelfde of een aanpalend perceel ten opzichte van de vorige omgevingsvergunning, wordt rekening gehouden met het totaal aantal woon- en/of verblijfsgelegenheden die via de vorige omgevingsvergunning en de nieuwe omgevingsvergunning werden vergund, om te bepalen of een financiële last moet worden opgelegd naar aanleiding van de aflevering van de nieuwe omgevingsvergunning, en in voorkomend geval de begroting van de financiële last.

Op die manier wil de gemeente vermijden dat omgevingsvergunningaanvragen worden opgedeeld om buiten het toepassingsgebied van onderhavige financiële last te blijven of om in een lagere heffingscategorie te vallen.

De bevoegde overheid kan een uitzondering op het bepaalde in lid 2 toestaan indien er verschillende woon- en/of verblijfsgelegenheden in een nabije omgeving van elkaar worden gerealiseerd, indien wordt aangetoond dat deze projecten onderling onvoldoende samenhang vertonen voor het gezamenlijk plaatsen van één of meer ondergrondse afvalcontainer(s) (sorteestraat). De aanvrager die op deze uitzondering een beroep wenst te doen, vermeldt in zijn omgevingsvergunningsaanvraag de redenen waarom deze uitzondering toepassing zou vinden.

#### **Artikel 6. Wegenis en/of aanleg openbaar domein**

§1. Indien de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, legt de bevoegde overheid bij de afgifte van een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 1° van het Omgevingsvergunningendecreet de lasten op die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31, §1, lid 2 van het Omgevingsvergunningendecreet.

§2. De bevoegde overheid legt bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden waarbij de uitvoering van de vergunning de aanleg van of aanpassingswerken aan het openbaar domein vergt welke niet als last in natura door de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende worden uitgevoerd.

De in dit artikel bedoelde aanleg van of aanpassingswerken aan het openbaar domein, zijn in ruime zin te verstaan en omvatten onder meer de aanleg van of werken aan wegenis (inclusief nutsleidingen en riolering), infrastructuur ten behoeve van het watersysteem (wadi's, baan- en/of buffergrachten, etc.), groenvoorzieningen, locaties voor deelmobiliteit, etc.

## **Artikel 7. Bescheiden woonaanbod**

§1. Indien de aanvraag een bouw- of verkavelingsproject betreft dat onderworpen is aan de norm bedoeld in artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, legt de bevoegde overheid overeenkomstig de artikelen 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en 75, §1, lid 2, 2° van het Omgevingsvergunningendecreet bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, respectievelijk van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in de omgevingsvergunning een last op opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage bepaald overeenkomstig artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod bedoeld in het eerste lid wordt uitgevoerd in natura overeenkomstig de artikelen 5.100 tot en met 5.102 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, tenzij de vergunningverlenende overheid instemt met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente.

De vergunninghouder of diens rechtverkrijgende kan de last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente. Deze mogelijkheid geldt slechts indien de bevoegde overheid daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

## **Artikel 8. Vrijgave van woonreservegebied**

Indien het een aanvraag betreft gelegen binnen een door de gemeenteraad vrijgegeven woonreservegebied, legt de bevoegde overheid overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 3° van het Omgevingsvergunningendecreet bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, respectievelijk van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de lasten op die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van het betrokken woonreservegebied.

De in het eerste lid bedoelde lasten bestaan minstens uit een financiële last berekend op basis van het aantal vergunde kavels, dan wel het aantal vergunde woon- en/of verblijfgelegenheden in het vrijgegeven woonreservegebied, desgevallend door de bevoegde overheid aangevuld met een last in natura. Deze lasten beogen de omgevingskwaliteit van een woonreservegebied en zijn omgeving te verhogen en kunnen onder meer betrekking hebben op het versterken van de landschappelijke inpasbaarheid en de groenblauwe dooradering, de vrijwaring of de verwezenlijking van gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijk groen, de integrale toegankelijkheid, klimaatbestendigheid, energetische optimalisatie, een kwaliteitsvolle verweving van functies, en zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

## **Artikel 9. Afwerkingsregel**

Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4°, a) van het Omgevingsvergunningendecreet legt de bevoegde overheid bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## **Artikel 10. Basisrechten zonevreemde constructies**

§1. Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4°, b) van het Omgevingsvergunningendecreet legt de bevoegde overheid bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2. De bepalingen van §1 zijn van overeenkomstige toepassing op alle zonevreemde constructies binnen het grondgebied van de gemeente Berlaar, ongeacht de toepassing van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

## **Artikel 11. Zonevreemde functiewijzigingen**

Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4°, c) van het Omgevingsvergunningendecreet legt de bevoegde overheid bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen met betrekking tot zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## **Artikel 12. Cumul**

§1. De lasten bedoeld in de artikelen 4 tot en met 11 van deze verordening kunnen cumuleerbaar zijn indien het een omgevingsvergunningsaanvraag betreft die onder de toepassingsvoorwaarden van twee of meer van voormelde artikelen valt.

§2. Het opleggen van één of meer financiële lasten als vermeld in de artikelen 4 t.e.m. 11 van deze verordening, sluit het opleggen van een last in natura niet uit.

## **HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN**

### **Artikel 13**

§1. Van een financiële last zijn vrijgesteld de vergunningsaanvragen, bedoeld in artikel 4, ingediend door:

1. openbare instellingen en erkende instellingen van openbaar nut;
2. intergemeentelijke verenigingen waarin de gemeente Berlaar participeert;
3. woonmaatschappijen als bedoeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. Van een financiële last zijn (deels) vrijgesteld de omgevingsvergunningsaanvragen, bedoeld in artikel 5, wanneer het woonprojecten betreft waarin wordt voorzien in de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.3, §1, 46° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, althans in de mate van het aantal woon- en/of verblijfsgelegenheden die onder het sociaal woonaanbod ressorteren.

§3. De last bedoeld in artikel 7 van deze verordening wordt door de bevoegde overheid niet opgelegd indien:

- 1) de vergunningsaanvraag uitgaat van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- 2) Vlabinvest apb optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3) de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitvoering geeft aan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan de last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

De volgende categorieën van projecten zijn eveneens vrijgesteld van de last bedoeld in artikel 7 van deze verordening:

- 1) bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:
  - a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op 6 februari 2012;
  - b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;
  - c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
  - d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;
  - e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;
  - f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgings- tehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;
- 2) bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privéwoningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1), a) tot en met f), opgericht worden;
- 3) bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht die eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een VZW die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.

Met projecten als vermeld in het voorgaande lid worden gelijkgesteld de bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht waarover een samenwerkingsovereenkomst is gesloten tussen de bouwheer en een aldaar vermelde ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

- a) het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;
- b) de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;
- c) in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele studentenkamers opgenomen.

§4. De financiële last bedoeld in artikel 8 van deze verordening wordt door de bevoegde overheid niet opgelegd bij omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen indien eenzelfde last reeds werd opgelegd in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, althans voor zover op de betrokken kavel niet meer dan één woon- en/of verblijfsgelegenheid wordt vergund. Indien de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen op een betrokken kavel meer dan één woon- en/of verblijfsgelegenheid tot voorwerp heeft, geldt deze vrijstelling slechts voor de financiële last verbonden aan één woon- en/of verblijfsgelegenheid.

Van de financiële last bedoeld in artikel 8 van deze verordening zijn tevens vrijgesteld de vergunningsaanvragen ingediend door openbare besturen, erkende instellingen van openbaar nut en de woonmaatschappijen als bedoeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## **HOOFDSTUK 5. HOOGTE VAN DE FINANCIËLE LAST**

### **Artikel 14**

§1. Het bedrag van de op te leggen financiële lasten bedoeld in de artikelen 4, 8, 9, 10 en 11 wordt bepaald in het belastingreglement van de gemeente Berlaar op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen.

§2. Het bedrag van de op te leggen financiële last bedoeld in artikel 5 wordt bepaald in het retributiereglement sorteerstraat van de gemeente Berlaar.

§3. Het bedrag van de financiële last bedoeld in artikel 6 wordt door de bevoegde overheid vastgesteld in functie van de aard en omvang van de door de overheid uit te voeren werken aan het openbaar domein en rekening houdende met het proportionaliteitsbeginsel, zoals omschreven in §5, lid 1 van dit artikel.

§4. Het bedrag van de financiële last bedoeld in artikel 7, lid 3 van deze verordening wordt berekend door het aantal woon- en/of verblijfsgelegenheden of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod dat niet in natura wordt uitgevoerd op één van de wijzen vermeld in de artikelen 5.100 tot en met 5.102 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning. Voormeld geïndexeed forfaitair bedrag wordt berekend en vastgesteld overeenkomstig de artikelen 5.38, §2, lid 2 en 5.47 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§5. Dit artikel geldt onverminderd de verplichting dat de lasten hun oorsprong dienen te vinden in het voordeel dat de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende uit de vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

Dit artikel geldt onverminderd de vrijstellingen vermeld in artikel 13 van deze verordening.

## **HOOFDSTUK 6. BESTEMMING VAN DE FINANCIËLE LAST**

### **Artikel 15**

§1. Overeenkomstig artikel 75, §4, tweede lid, Omgevingsvergunningendecreet worden de inkomsten van de financiële lasten, verworven op basis van deze verordening, door de gemeente aangewend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Het kan bijvoorbeeld gaan om:

- de aanleg of verbetering van wegenis, voet- en/of fietspaden;
- de realisatie, het onderhoud en de exploitatie van ondergrondse afvalcontainer(s) (sorteerstraat);
- de realisatie van openbare open ruimte en groen;
- de aanleg en inrichting van infrastructuur in functie van duurzame mobiliteit of deelmobiliteit;
- de (her)aanleg van publiek toegankelijke ruimte;
- de bouw van ruimtes voor gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs en buurtgerichte zorg.

De inkomsten uit de financiële last bedoeld in artikel 7, lid 3 van deze verordening worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.

§2. De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de financiële lasten van meerdere omgevingsvergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

## **HOOFDSTUK 7. BETALINGSMODALITEITEN**

### **Artikel 16**

§ 1. De financiële last wordt door de vergunningshouder of diens rechtsverkrijger betaald na afgifte van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan, dit overeenkomstig de modaliteiten bepaald in het respectieve belasting- of retributiereglement van de gemeente Berlaar.

Wanneer de omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend namens meerdere aanvragers, zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de financiële last.

§2. De omgevingsvergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële last, de betalingstermijn en betalingsmodaliteiten, alsmede de vermelding dat het niet betalen van de financiële last leidt tot het verval van de omgevingsvergunning.

§3. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.

§4. De financiële lasten bedoeld in artikelen 6 en 7, lid 3 van deze verordening zijn betaalbaar binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning, dit onverminderd het bepaalde in §1, lid 1 van dit artikel. Indien de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende niet tijdig overgaat tot betaling van de financiële last, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel overeenkomstig artikel 177 van het Decreet over het lokaal bestuur.

§5. De financiële lasten bedoeld in de artikelen 4, 5, 8, 9, 10 en 11 van deze verordening worden geënd en desgevallend ingevorderd overeenkomstig de modaliteiten bepaald in het belastingreglement van de gemeente Berlaar betreffende bepaalde financiële lasten bij omgevingsvergunningen en het retributiereglement sorteerstraat.

#### **Artikel 17**

Het niet uitvoeren van de last leidt tot het verval van de omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 99, §1, eerste lid, 6° van het Omgevingsvergunningendecreet.

### **HOOFDSTUK 8. OPHEFFING**

#### **Artikel 18**

Middels onderhavige stedenbouwkundige verordening wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 16 januari 2024, integraal opgeheven.

### **HOOFDSTUK 9. INWERKINGTREDING**

#### **Artikel 19**

§1. Deze verordening treedt in werking overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze verordening treedt in werking op de dag van haar publicatie in het Belgisch Staatsblad.

§2. Omgevingsvergunningsaanvragen waarbij door de bevoegde overheid wordt beslist over het verlenen van de vergunning op of na de datum van inwerkingtreding zijn onderworpen aan de bepalingen van deze verordening.