

Gemeente MENEN
**Stedenbouwkundige verordening
verplichte lasten bij omgevingsvergunningen**



maart 2024, ontwerp

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk T
+32 56 24 16 16 - www.leiedal.be
stedenbouw@leiedal.be

ontwerpers:
Elyne Dewulf

in samenwerking met:

opdrachtgever:

de burgemeester Eddy Lust

de schepen van Ruimtelijke Ordening Mieke Sysauw

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.	5	1.1.
	Context en motivatie	5	
1.2.	Juridisch kader	5	
1.3.	Dossiersamenstelling aanvraag omgevingsvergunning	6	
1.4.	Leeswijzer	6	
1.5.	Definities	6	
2.	Door het decreet betreffende		
	de omgevingsvergunning verplichte lasten..	9	

1. Inleiding

1.1. Context en motivatie

Conform art. 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een omgevingsvergunning lasten opleggen.

Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4° van het Omgevingsvergunningendecreet moet de bevoegde overheid bij de afgifte van een omgevingsvergunning een last opleggen wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. De afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2. De basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
3. De zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vanaf 1 januari 2024 is het verplicht om bij bovenvermelde projecten een last op te leggen in de omgevingsvergunning. Deze verordening heeft tot doel om die “verplichte lasten” op uniforme wijze te verbinden aan de aanvragen.

Daarnaast is het belangrijk dat een bouwproject op zich al voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt 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. De betaling of uitvoering van een last is in geen geval bepalend voor de vergunbaarheid van een project.

1.2. Juridisch kader

- Artikel 40 en artikel 56, §3, 7° van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, BS 15 februari 2018
- Artikel 75 – 77 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014.

1.3. Definities

Bevoegde overheid: De overheid bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15/05/2009 en latere wijzigingen.

BVR inzake zonevrije functiewijzigingen: Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen dd. 28/11/2003 en latere wijzigingen.

Woongelegenheden: 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.

Bebouwde oppervlakte: De totale grondoppervlakte van één of meerdere gebouwen. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn, worden niet meegerekend.

Bruto-vloeroppervlakte (BVO): De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw grenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- Uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 vierkante meter
- Nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50 vierkante meter
- Uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 vierkante meter
- Vides groter dan 4,00 vierkante meter
- Holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw
- Kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50 meter
- (Dak-)terrassen en daken
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw

Hoofdzakelijk vergund: Een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

- Bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- Overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

•

2. Door het decreet betreffende de omgevingsvergunning verplichte lasten

VERORDENING	TOELICHTING
1. Toepassingsgebied Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning: - 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; - 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; - 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; - de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de VCRO: - de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO - de basisrechten voor zonevrije constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO - de zonevrije functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO	Door te spreken over “bevoegde overheid”, is ook de deputatie gebonden door de verordening. 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. Punt 4 bepaalt dat er lasten moeten worden opgelegd als bepaalde zonevrije vergunningen worden afgegeven. Het decreet bepaalt evenwel niet de hoogte van deze lasten. Om uniformiteit te verkrijgen, ook in beroep, wordt in deze verordening de hoogte van de last vastgelegd waarbij rekening wordt gehouden met de impact van de afgegeven vergunning op de gemeente.

VERORDENING	TOELICHTING
2. Inhoud van de last	
De inhoud van de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 1, 2 en 3 worden gespecificeerd in de geldende wetgeving of in het betreffende besluit van de gemeenteraad. Deze lasten worden dan ook niet verder gedetailleerd in deze verordening. De inhoud van de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 4 betreffende de afwijkingsregels zijn niet gespecificeerd in de geldende wetgeving en worden in deze verordening verder bepaald. Voor die lasten kan het gemeentebestuur kiezen om te werken met een financiële last of een last in natura.	Er wordt bewust gekozen om de hoogte van de lasten bij zonevreemde vergunningen vast te leggen in deze verordening omwille van volgende redenen: • Bewaken van de uniformiteit van de last tussen de verschillende aanvragen tot omgevingsvergunning voor gelijkaardige handelingen. • De hoogte van de last werd bepaald in verhouding tot de ruimtelijke impact van de aangevraagde handelingen. Zo wordt bijvoorbeeld voor het bouwen van een nieuwe woning via de afwerkingsregel een hogere last gevraagd dan voor het verbouwen van een zonevreemde woning. • Soms is het uitvoeren van een last in natura niet mogelijk bij de aanvragen die gespecificeerd zijn onder punt 4. Om een financiële last te kunnen opleggen, is volgens de geldende wetgeving een verordening vereist.
3. Last in natura	
3.1. Hoogte van de last in natura	
Voor de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 4 kan het gemeentebestuur kiezen om te werken met een financiële last of een last in natura. De kost van de last in natura staat in verhouding tot de hoogte van de financiële last zoals bepaald in “4. Financiële last” van deze verordening.	
Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last ‘in natura’ die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.	

VERORDENING	TOELICHTING
3.2. Financiële waarborg bij last in natura Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning regelt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. 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. 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.
4. Financiële last 4.1. Hoogte van de financiële last Voor de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 4 kan het gemeentebestuur kiezen om te werken met een financiële last. De hoogte van de financiële last wordt hieronder per categorie van werken bepaald: Afwerkingsregel conform VCRO art. 4.4.3: € 50 per m² bebouwde oppervlakte. Zonevreemde woning: - Herbouwen conform VCRO art. 4.4.13 en art. 4.4.14: € 30 per m² bebouwde oppervlakte - Uitbreiden conform VCRO art. 4.4.15: € 30 per bijkomende m² bebouwde oppervlakte - Verbouwen conform VCRO art. 4.4.12: maximum € 1.000	Verbouwingen kennen een grote diversiteit naar impact toe. Zo is bijvoorbeeld het wijzigen van een raamopening veel minder ingrijpend dan een totaalverbouwing met structurele aanpassingen. Bijgevolg wordt het bedrag voor verbouwingen gedifferentieerd volgens de omvang van de werken. De financiële last bij verbouwingen zal echter nooit hoger zijn dan € 1.000.

VERORDENING	TOELICHTING
Zonevreed gebou - geen woning: - Herbouwen conform VCRO art. 4.4.17 en art. 4.4.18: € 10 per m² bebouwde oppervlakte - Uitbreiden conform VCRO art. 4.4.19: € 10 per bijkomende m² bebouwde oppervlakte - Verbouwen conform VCRO art. 4.4.16: maximum € 1.000	Verbouwingen kennen een grote diversiteit naar impact toe. Zo is bijvoorbeeld het wijzigen van een raamopening veel minder ingrijpend dan een totaalverbouwing met structurele aanpassingen. Bijgevolg wordt het bedrag voor verbouwingen gedifferentieerd volgens de omvang van de werken. De financiële last bij verbouwingen zal echter nooit hoger zijn dan € 1.000.
Zonevreedde functiewijziging conform VCRO art. 4.4.23 en BVR zonevreedde functiewijzigingen: - Functiewijziging naar woning conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 5 of 11: € 10 per m² BVO - Functiewijziging naar woningbijgebouw conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 5 of 11: € 5 per m² BVO - Functiewijziging naar toeristische logies conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 4: € 5 per m² BVO - Functiewijziging naar luidruchtige binnenrecreatie conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 7: € 5 per m² BVO - Functiewijziging van landbouw naar manege, dierenasiel, tuinaanleg, kinderboerderij, jeugdlogies... conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 9: € 5 per m² BVO - Functiewijziging naar kantoor, dienstverlening, vrij beroep in een woning conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 3: € 2 per m² BVO - Functiewijziging naar kantoor, dienstverlening, vrij beroep in industriegebied conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 6: € 2 per m² BVO - Functiewijziging van landbouw naar opslag conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 8: € 2 per m² BVO - Functiewijziging bij een pand die is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 10: € 2 per m² BVO - Functiewijziging conform BVR zonevreedde functiewijzigingen art. 11/1 en 11/2: € 0 per m² BVO	

VERORDENING	TOELICHTING
De bedragen vermeld in deze verordening zijn gekoppeld aan de ABEX-index en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari. De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule: Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van november voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2024	
Indien een aanvraag tot omgevingsvergunning een combinatie van bovenstaande handelingen omvat, dan worden de bedragen van de financiële lasten per type handeling samengeteld.	Voorbeelden van een combinatie van werken: • Het verbouwen en uitbreiden van een zonevrije woning • Een zonevrije functiewijziging naar woning en het verbouwen van die woning • Een functiewijziging naar wonen en woningbijgebouwen
Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last 'in natura' die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd. 4.2. Bestemming van de financiële last	
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	Hieronder worden enkele voorbeelden opgesomd waarvoor de financiële stedenbouwkundige last bestemd kan worden: • Uitwerken van een duurzame visie voor het ruimtelijk beleid • Het voldoen aan planschadevergoedingen • Aanwending van het instrument planologische ruil • Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen • Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding...) • Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...) • Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...) • De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen (vb. investeren in deelmobiliteit, investeringen in verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker • ...

VERORDENING	TOELICHTING
Conform art. 75, §4, derde lid, kan de bevoegde overheid beslissen om de bedragen van de financiële lasten van meerdere omgevingsvergunningen te combineren om handelingen en werken te realiseren als geen enkele financiële last afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.	
4.3. Betaling en invordering van de financiële last	
De financiële last wordt opgelegd in de omgevingsvergunning en is verschuldigd door de aanvrager.	
De financiële last wordt betaald binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan. 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.	
De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële last, de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling).	Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.
Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig de bovenvermelde bepalingen, 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.	

VERORDENING	TOELICHTING
5. Afwijkingsbepalingen De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen. De bijzondere redenen die een afwijking kunnen rechtvaardigen, houden 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 en die zich in normale gevallen niet manifesteren zodat de combinatie daarvan met een financiële last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project. Een afwijking moet gemotiveerd worden aangevraagd door de aanvrager. De aanvrager voorziet hiervoor een grondige motivering in de beschrijvende nota. Indien een afwijking wordt toegestaan, wordt dit door de bevoegde overheid gemotiveerd in de omgevingsvergunning.	De genoemde belangrijke en uitzonderlijke inspanningen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op: • De renovatie en/of herbestemming van een vervallen onroerend goed met bijzondere erfgoedwaarden waaraan een belangrijke renovatiekost verbonden is • De ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn • De afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling • ... Indien een afwijking wordt toegestaan, wordt dit gemotiveerd in de omgevingsvergunning. De bevoegde overheid motiveert zijn beslissing over de afwijking in de omgevingsvergunning op basis van objectieve, afdoende en pertinente motieven.
6. Slotbepalingen 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.	Voorbeeld: Conform de artikelen 99 e.v. vervalt de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indien de lasten niet zijn uitgevoerd binnen de vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

