

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.</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.</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 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><u>1° zonevreemde functiewijziging conform artikel 4.4.23 van de VCRO:</u> De financiële last bedraagt:</p> <p>Gebouwen € 0,1euro per m³ zonevreemd bijgebouw die van functie wijzigt.</p> <p>Woning De functiewijziging van woning volgens artikel 4.4.23 VCRO bedraagt ongeacht de grens € 50.</p> <p>Constructies (m.u.v. gebouwen) € 0,1 per m² zonevreemde constructies (m.u.v. gebouwen) die van functie wijzigt (de erftoegang/dreef tot de eerste erfgebouwen wordt buiten beschouwing gelaten).</p> <p><u>2° 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:</u></p> <p>Bijgebouw Indien een zonevreemd bijgebouw wordt herbouwd wordt een financiële last opgelegd van € 100 per te herbouwen bijgebouw.</p> <p>Woning Als een zonevreemde woning wordt herbouwd bedraagt de last steeds € 100.</p> <p><u>3° Uitbreiden van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO:</u></p> <p>Bijgebouw Indien een zonevreemd bijgebouw wordt uitgebreid wordt een financiële last opgelegd van € 50 per uit te breiden bijgebouw.</p> <p>Woning Als een zonevreemde woning wordt uitgebreid bedraagt de last steeds € 50.</p> <p><u>4° Verbouwen van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO:</u></p> <p>Bijgebouw Indien een zonevreemd bijgebouw wordt verbouwd wordt een financiële last opgelegd van € 50 per te verbouwen bijgebouw.</p> <p>Woning Als een zonevreemde woning wordt verbouwd bedraagt de last steeds € 50.</p> <p><u>5° verbouw, herbouw- of uitbreiding van een zonevreemde constructie, conform de artikelen 4.4.16, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.19 van de VCRO:</u> Indien een zonevreemde constructie wordt verbouwd, herbouwd of uitgebreid wordt een financiële last opgelegd van € 50 per te verbouwen/herbouwen of uitbreiden zonevreemde constructie. De te slopen gebouwen of constructies zijn vrijgesteld van deze last. Gebouwen en verhardingen die op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staan, beschermd zijn als monument of binnen beschermde stads-of dorpszichten liggen, en die behouden en gerestaureerd worden, worden vrijgesteld van deze last.</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>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.</p> <p>De last voor de woning is fix en onafhankelijk van de bepaalde grens.</p> <p>De gemeente Alveringem beslist om de lasten minimaal te houden omwille van volgende redenen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veel zonevreemde woningen zijn historisch en het betaamt niet om ze te sanctioneren omwille van die historische ligging. Voor de wet op de zonevreemdheid in voege kwam waren ze woningen tout court. De verbouwingen die tegenwoordig moeten gebeuren aan die veelal oude woningen kosten al genoeg om ze niet nog eens extra te belasten. <p>De functiewijzigingen van kleine hoevecomplexen naar residentieel wonen laten toe om het woningbestand in een landelijk woongebied te behouden en die complexen op te waarderen. Ook hier is een sanctionerend beleid geen goede maatregel om die reconversie te bekomen.</p>

HOOFDSTUK 3. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING	
<p>Artikel 3. 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>
HOOFDSTUK 4. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING	
<p>Artikel 4. § 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 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 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>§ 4. 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 regelt de modaliteiten van de betaling van de last.</p>
HOOFDSTUK 5. SLOTBEPALINGEN	
<p>Artikel 5. 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> <ul style="list-style-type: none"> 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 6. De verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf de inwerkingtreding ervan.</p>	