

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE FINANCIËLE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Doel

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

Onderhavige verordening biedt tevens een kader voor het opleggen van bepaalde lasten in natura. Lasten in natura kunnen door de bevoegde overheid ook buiten de gevallen genoemd in deze verordening, geval per geval, worden opgelegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden.

Artikel 2. Aard

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. Definities

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 en waarvan geen afstand is gedaan;
- 3° Omgevingsvergunningendecreet: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- 4° woon- en/of verblijfgelegenheid: een woning of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een 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. Stedenbouwkundige ontwikkelingskost

§1. De volgende vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden geacht steeds bijkomende taken mee te brengen voor de gemeente, zodat bij de afgifte van de omgevingsvergunning door de bevoegde overheid steeds een financiële last wordt opgelegd:

- 1) Het verrichten van de hiernavolgende bouwwerken, met uitzondering van onderhoudswerken:
 - a. het optrekken of plaatsen van een constructie;
 - b. het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat;
 - c. het herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
- 2) Het opsplitsen van een woning of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande vermeerderen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 3) Het verkavelen van een stuk grond voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, dan wel voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

Artikel 5. Afwerkingsregel

Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4° 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 6. Basisrechten zonevrije 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 zonevrije 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 zonevrije constructies binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden, ongeacht de toepassing van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 7. Zonevrije 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 zonevrije functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8. Ondergrondse bergingssystemen bij woonontwikkeling (OCT)

De bevoegde overheid legt een financiële last op voor het plaatsen van een ondergronds bergingssysteem (sorteerstraat) wanneer het gaat om een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen waarbij de plaatsing van een ondergronds bergingssysteem is opgenomen in de omgevingsvergunning of als stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarde is opgenomen. De bevoegde overheid beoordeelt elk aanvraag of een ondergronds bergingssysteem al dan niet wenselijkheid is.

Het ondergronds bergingssysteem voor restafval kan door de bevoegde overheid, al dan niet op verzoek van de vergunningsaanvrager en mits akkoord van IVAREM, worden uitgebreid met een of meer sectie(s) voor andere afvalfracties dan restafval. Zonder dergelijke uitbreiding worden deze andere fracties aangeboden aan het openbaar domein. Hiervoor moet een centrale plaats worden voorzien in het ontwerp van de buitenruimte, die goed bereikbaar is voor de ledigingswagons.

In uitzondering op het bepaalde in het eerste lid, kan de bevoegde overheid, in uitzonderlijke gevallen en indien de plaatselijke gesteldheid in functie van de situatie op het terrein en/of de restcapaciteit van een ondergronds bergingssysteem in de onmiddellijke omgeving daartoe noopt, bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor woonprojecten een financiële last opleggen met als doel het aansluiten bij een ondergronds bergingssysteem (sorteerstraat) in de onmiddellijke omgeving van het vergunde woonproject.

Als de titularis (of diens rechtsverkrijger, dan wel een met de titularis verbonden of geassocieerde vennootschap in de zin van Deel I, Boek 1, Titel 4, Hoofdstuk 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) van de omgevingsvergunning, ongeacht het feit of deze aanleiding heeft gegeven tot het opleggen van onderhavige financiële last of niet, binnen een termijn van vijf 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 dat 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.

Artikel 9. Parkeren en duurzame mobiliteitsoplossingen

§1. Wanneer de bevoegde overheid overeenkomstig de bepalingen van een goedgekeurd BPA, RUP of stedenbouwkundige verordening een afwijking toestaat van de minimum autoparkeernorm zoals deze voortvloeit uit de stedenbouwkundige voorschriften van het betreffende BPA, RUP of de betrokken stedenbouwkundige verordening, legt zij bij de afgifte van de omgevingsvergunning een financiële last op per ontbrekende autoparkeerplaats.

§2. Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden die handelen over 10 of meer woon- en/of verblijfsgelegenheden of kavels voor woningbouw, legt de bevoegde overheid in de omgevingsvergunning een financiële last op ter financiering van de opstart-, het beheer en de exploitatie van duurzame mobiliteitsoplossingen (vb. autodeelsysteem, fietsdeelsysteem, collectief personenvervoer).

Artikel 10. Vellen van bomen en ontbossen

§1. De bevoegde overheid legt bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het vellen van bomen (al dan niet in combinatie met het verkavelen van gronden), en geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, in beginsel een last in natura op in de vorm van een heraanplant van bomen en/of struiken op het perceel waar de bomen geveld worden of, indien dit niet mogelijk is, binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden. Indien een last in natura op het betrokken perceel of binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is, legt de bevoegde overheid de last geheel of gedeeltelijk op als financiële last.

§2. De bevoegde overheid legt bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om een omgevingsvergunning voor ontbossing (al dan niet in combinatie met het verkavelen van gronden) van geheel of gedeeltelijk beboste terreinen, voor zover de vergunningsaanvrager niet voorziet in integrale boscompensatie in natura overeenkomstig artikel 90*bis*, §4, lid 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990 binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden.

Artikel 11. Aanleg of aanpassing van openbaar domein

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.), locaties voor deelmobiliteit, etc.

Artikel 12. Cumul

§1. De lasten bedoeld in de artikelen 4 t.e.m. 11 van deze verordening kunnen cumuleerbaar zijn indien het een omgevingsvergunningsaanvraag betreft die binnen eenzelfde artikel onder meerdere toepassingsvoorwaarden valt of onder de toepassingsvoorwaarden van twee of meer van voormelde artikelen valt.

§2. Stedenbouwkundige lasten in natura en financiële stedenbouwkundige lasten kunnen gecombineerd worden.

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 EN AFWIJKINGEN

Artikel 13. Vrijstellingen

§1. Van de financiële last bedoeld in artikel 4 en artikel 9, §2 van deze verordening zijn vrijgesteld:

- De omgevingsvergunningsaanvragen ingediend door openbare besturen of een intergemeentelijk samenwerkingsverband waarin de gemeente Bonheiden participeert;
- De omgevingsvergunningsaanvragen ingediend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, of de door haar erkende vennootschappen, evenals door de Vlaamse Landmaatschappij en haar gewestelijke en plaatselijke vennootschappen;
- De omgevingsvergunningsaanvragen met een openbaar nut, daaronder eveneens begrepen omgevingsvergunningsaanvragen die bestemd zijn voor de realisatie van o.a. kinderopvang, scholen, ziekenhuizen, rusthuizen en andere soortgelijke collectieve zorginstellingen;
- De omgevingsvergunningsaanvragen ingediend door woonmaatschappijen als bedoeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De omgevingsvergunningsaanvragen die een tijdelijk karakter hebben met een duurtijd van maximaal drie jaar of waarvan het voorwerp een tijdelijk karakter heeft en waarbij de vergunde, opgerichte constructie binnen drie jaar na de oprichting wordt gesloopt;
- De omgevingsvergunningsaanvragen voor alleenstaande niet omsloten afdaken;
- De omgevingsvergunningsaanvragen voor herstelwerken genoodzaakt door vernieling of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

§2. Van een financiële last zijn vrijgesteld, althans ten belope van 50 % van de retributiekost, de omgevingsvergunningsaanvragen bedoeld in artikel 8 van deze verordening wanneer het woonprojecten betreft die worden gerealiseerd door woonmaatschappijen als bedoeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Van een financiële last bedoeld in artikel 10 van deze verordening zijn vrijgesteld:

- 1) Omgevingsvergunningen voor ontbossing verleend voor ontbossing in functie van vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen, op voorwaarde dat die ontbossing opgenomen is in een beheerplan dat is goedgekeurd op grond van artikel 25, 43, § 1, 43, § 2, of 43, § 3, van het Bosdecreet van 13 juni 1990, van artikel 34, § 1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of opgenomen is in een natuurbeheerplan dat is goedgekeurd conform artikel 16octies van het voormelde Natuurbehoudsdecreet;
- 2) Omgevingsvergunningen voor ontbossing en/of het vellen van bomen op een terrein waarvoor door de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor diezelfde ontbossing en/of te vellen bomen reeds integraal werd gecompenseerd, dan wel een financiële last werd opgelegd conform artikel 10.

Artikel 14. Afwijkingen

§1. Onverminderd artikel 75, §1, lid 2 van het Omgevingsvergunningendecreet, kan de bevoegde overheid een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening, als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen. Het bedrag van de vermindering staat in een evenredige verhouding tot de belangrijke en uitzonderlijke financiële inspanningen die de vermindering rechtvaardigen.

De projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die dergelijke vermindering op de te betalen financiële last kunnen rechtvaardigen, hebben betrekking op:

1. de ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn;
2. de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling;
3. de renovatie van een onroerend goed dat beschermd is als onroerend erfgoed of dat voorkomt op de lijst van geïnventariseerd erfgoed, als aan het project een belangrijke renovatiekost verbonden is;
4. 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 heeft voor de gemeente of de gemeenschap, 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.

§2. Wanneer een aanvrager van een omgevingsvergunningsaanvraag een beroep wenst te doen op een volledige of gedeeltelijke vermindering van de te betalen financiële last, wordt dit gemotiveerd in de omgevingsvergunningsaanvraag. In deze motivering verduidelijkt de aanvrager op afdoende wijze welke bijzondere redenen een volledige of gedeeltelijke vermindering verantwoorden.

§3. De bevoegde overheid beoordeelt autonoom en rekening houdend met de motivatie of de aanvraag in aanmerking komt voor een volledige of gedeeltelijke vermindering van de te betalen financiële last. De beslissing daarover wordt gemotiveerd in de beslissing over de omgevingsvergunningsaanvraag.

HOOFDSTUK 5. HOOGTE VAN DE FINANCIËLE LAST

Artikel 15. Tarief

§1. Het bedrag van de op te leggen financiële lasten bedoeld in de artikelen 4, 5, 6, 7, 9 en 10, §1 van deze verordening wordt bepaald in het belastingreglement van de gemeente Bonheiden op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen.

§2. Het bedrag van de op te leggen financiële last bedoeld in artikel 8 van deze verordening wordt bepaald in het retributiereglement van de gemeente Bonheiden betreffende ondergrondse bergingssystemen bij woonontwikkelingen.

§3. Het bedrag van de op te leggen financiële last bedoeld in artikel 10§2 van deze verordening stemt overeen met een vergoeding per m² ontbossing die niet door de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende in natura binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden wordt gecompenseerd.

De vergoeding per m² bedoeld in het eerste lid, wordt berekend overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, waarbij, ongeacht het type bos, steeds boscompensatiefactor 1 wordt gehanteerd.

De in deze paragraaf bedoelde gemeentelijke stedenbouwkundige financiële last is verschuldigd bovenop de boscompensatie verschuldigd aan het Vlaamse Gewest (Agentschap voor Natuur en Bos).

§4. Het bedrag van de financiële last bedoeld in artikel 11 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.

§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 en afwijkingen vermeld in de artikelen 13 en 14 van deze verordening.

HOOFDSTUK 6. BESTEMMING VAN DE FINANCIËLE LAST

Artikel 16. Bestemming

§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 (niet-limitatief) gaan om:

- de aanleg of verbetering van wegenis, voet- en/of fietspaden;
- de realisatie van openbare open ruimte en groen (zoals bos);
- de aanleg en inrichting van infrastructuur in functie van duurzame mobiliteit of deelmobiliteit;
- de realisatie, het onderhoud en de exploitatie van ondergrondse bergingssystemen (sorteerstraat);
- de (her)aanleg van publiek toegankelijke ruimte;
- de opbouw van een grondfonds ter financiering van de bouwshift;
- de bouw van ruimtes voor gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs en buurtgerichte zorg.

§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 17. Betaling en invordering

§ 1. De financiële last wordt door de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende betaald na afgifte van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan, en vóór de aanvang der werken of de start van de uitvoering van de vergunde handeling.

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

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

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.

§2. De financiële lasten bedoeld in de artikelen 4, 5, 6, 7, 9 en 10, §1 van deze verordening worden geïnd en desgevallend ingevorderd overeenkomstig de modaliteiten bepaald in het belastingreglement van de gemeente Bonheiden op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen.

§ 3. De financiële lasten bedoeld in artikel 8 van deze verordening worden geïnd en desgevallend ingevorderd overeenkomstig de modaliteiten bepaald in het retributiereglement van de gemeente Bonheiden betreffende ondergrondse bergingssystemen bij woonontwikkelingen.

§4. De financiële last bedoeld in de artikelen 10§2 en 11 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 deze verordening. 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. Op verzoek van de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende kan het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerd verzoek van de vergunninghouder een verlenging van de termijn voor het betalen van de financiële last toestaan, tot uiterlijk 2 jaar na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning.

Artikel 18. Verval

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. INWERKINGTREDING

Artikel 19. Inwerkingtreding

§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.