

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2025/293

Zitting van 26/11/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Jan Fonderie, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck,

Sofie Crauwels, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Patricia

Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Guido Vaganée, Dirk Keuleers, gemeenteraadsleden

Ruimtelijke ordening - Definitieve vaststelling stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Op 03/07/2023 werd het Instrumentendecreet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit Decreet voerde onder meer een vernieuwde, geoptimaliseerde regeling in betreffende stedenbouwkundige lasten, welke in werking is getreden op 01/01/2024.

Specifiek wat betreft de financiële lasten, bepaalt het Instrumentendecreet dat na 01/01/2024 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 19/08/2025 heeft het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van deze stedenbouwkundige verordening principieel goedgekeurd, waarna een openbaar onderzoek werd georganiseerd en het advies van het Departement Omgeving, de Deputatie en de GECORO werd ingewonnen.

De adviezen en ontvangen bezwaren werden behandeld, zodat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen definitief kan worden vastgesteld.

Voorgeschiedenis

- 14/12/2022: Besluit van de gemeenteraad houdende goedkeuring tot het toetreden tot de raamovereenkomst juridische dienstverlening IGEMO;
- 26/05/2023: Het Vlaamse Parlement keurt het Instrumentendecreet goed;
- 03/07/2023: Publicatie van het Instrumentendecreet in het Belgisch Staatsblad;

- 01/10/2023: Mail van IGEMO met de raming voor de opmaak van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen;
- 10/10/2023: Beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring tot opmaak verordening stedenbouwkundige lasten bij het verlenen van omgevingsvergunningen door IGEMO;
- 19/08/2025: Beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen;
- 05/09/2025 tot en met 10/10/2025: Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd en de vereiste adviezen (Departement, Deputatie en GECORO) werden ingewonnen.

Feiten en context

Op 03/07/2023 werd het Instrumentendecreet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit decreet voerde onder meer een vernieuwde, geoptimaliseerde regeling in betreffende stedenbouwkundige lasten, welke in werking is getreden op 01/01/2024.

In het verleden werden bij omgevingsvergunningen bepaalde lasten opgelegd in functie van de aanvraag, dit zonder dat hiervoor een reglementair kader was vastgesteld. De lasten kunnen zowel in financiële vorm als in natura worden opgelegd.

Specifiek wat betreft de financiële lasten, bepaalt het Instrumentendecreet evenwel dat na 01/01/2024 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). Door het Instrumentendecreet heeft de gemeente derhalve een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nodig, die als basis dient voor het opleggen van financiële lasten bij omgevingsvergunningen. Voor lasten in natura is dergelijke stedenbouwkundige verordening niet vereist.

Naast de verplichting dat de gevallen waarin een financiële last kan worden opgelegd omschreven dienen te zijn in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, gelden een aantal decretale voorwaarden en verplichtingen waaraan een stedenbouwkundige last dient te voldoen.

Overeenkomstig artikel 75, §2 van het Omgevingsvergunningendecreet vinden lasten hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit de vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt. De lasten dienen redelijk te zijn in verhouding tot het vergunde project (proportionaliteitsbeginsel) en ze moeten kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager. De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

Artikel 75, §1, lid 2 van het Omgevingsvergunningendecreet voorziet een aantal gevallen waarin de bevoegde overheid verplicht is in de omgevingsvergunning een last op te nemen. Dit kan hetzij een financiële last zijn, hetzij een last in natura. De gevallen waarbij een last verplicht moet worden opgelegd zijn:

1. de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg;

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;
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;
4. de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4 van de VCRO:
 - a. de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO;
 - b. de basisrechten voor zonevrije constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;
 - c. de zonevrije functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

Naast de verplichte stedenbouwkundige lasten, kan de gemeente eveneens lasten opnemen in het kader van deelmobiliteit, duurzaamheid, etc.

De ontvangsten van de financiële stedenbouwkundige lasten dienen te worden bestemd voor het ruimtelijk beleid. Dit dient ruim te worden begrepen en kan gaan om de aanleg van een speelplein, groenzones en dergelijke meer.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO binnen 10 dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de Deputatie en het Departement Omgeving, dit overeenkomstig artikel 2.3.2, §2, laatste lid VCRO.

Advies

Het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/08/2025, werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en de volgende adviesinstanties werden bevraagd: Departement Omgeving; Deputatie; GECORO.

- Het Departement Omgeving heeft geen advies verstrekt.
- De Deputatie bracht op 25/09/2025 een positief advies uit omtrent de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen. De Deputatie vindt het positief dat de gemeente werk maakt van een stedenbouwkundige verordening inzake lasten en hiermee tegemoet wil komen aan de gewijzigde wetgeving (cf. Instrumentendecreet).

De Deputatie stelt in haar advies vast dat in het ontwerp van verordening enkele decretaal verplicht op te leggen lasten, inzonderheid de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod en 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, niet zijn opgenomen. De Deputatie wijst erop dat de gemeente zich bewust moet zijn van de omstandigheid dat in voorkomend geval een last in natura moet opgelegd worden, ongeacht de omvang ervan. Indien de gemeente voor deze gevallen alsnog een financiële last wenst op te leggen, dient dit in de verordening opgenomen te worden.

De gemeente is zich hier terdege van bewust en zal evalueren of in de toekomst een wijziging naar een financiële last voor een of meer van deze gevallen zich opdringt.

- De GECORO heeft tijdens haar vergadering van 29/09/2025 het ontwerp van stedenbouwkundige verordening besproken en een advies uitgebracht. De opmerkingen/suggesties van de GECORO en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan, worden hieronder toegelicht:
 - De GECORO merkt vooreerst op dat de verwijzing naar artikel 2.3.2, §2 van de VCRO in artikel 2 van het ontwerp van verordening niet langer accuraat is.
Dit werd rechtgezet in de verordening.
 - De GECORO adviseert verder om in artikel 4, §1, 1), c. van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening het begrip “verbouwen” te schrappen, omdat dit geen bijkomende lasten met zich brengt voor het bestuur.
Op dit punt wordt het advies van de GECORO bijgetreden. Bij verbouwingswerken binnen het bestaande volume wordt geen stedenbouwkundige ontwikkelingskost opgelegd. Artikel 4, §1, 1), c van de verordening werd in die zin aangepast. Bij het verbouwen van een zonevreemde woning (art. 4.4.12 VCRO) of een andere zonevreemde constructie (art. 4.4.16 VCRO) wordt de zonevreemde toestand bestendigd, waardoor er wel bijkomende lasten voor de gemeente zijn. In deze laatste gevallen is wel een financiële last verschuldigd overeenkomstig artikel 6 van de stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen.
 - Verder adviseert de GECORO om in artikel 9 van de verordening (parkeren en duurzame mobiliteitsoplossingen) expliciet te vermelden dat het artikel ook van toepassing is wanneer toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden beschreven in de artikelen 4.4.1 en 4.4.6 van de VCRO.
Dit advies wordt gevolgd, althans wat betreft de afwijking van de parkeernorm bedoeld in artikel 9, §1 van de stedenbouwkundige verordening. Wat betreft de financiële last ter financiering van duurzame mobiliteitsoplossingen (art. 9, §2) is een soortgelijke aanpassing niet aan de orde.
 - De GECORO adviseert om de financiële last bij ontbossing te laten wegvallen, aangezien de boscompensatie reeds op Vlaams niveau is geregeld.
Deze opmerking ligt in lijn met een bezwaar dat omtrent artikel 10, §2 van het ontwerp van verordening werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Er kan dan ook worden verwezen naar de bespreking aldaar (zie supra).
 - De GECORO suggereert tevens om te onderzoeken hoe kernverdichting en gestapeld wonen kunnen worden ondersteund. In dat verband merkt de GECORO op dat de vrijstelling van de stedenbouwkundige ontwikkelingskost voor de eerste 170 m² bruto vloeroppervlakte vooral eengezinswoningen stimuleert. Vanuit dezelfde optiek wordt gevraagd om voor cohousingprojecten een vrijstelling te voorzien per unit.

Aan deze opmerking van de GECORO wordt deels tegemoetgekomen. De vrijstelling wordt beperkt tot 100 m² bruto vloeroppervlakte per woon- en/of verblijfsgelegenheden. Aldus wordt bij meergezinswoningen de vrijstelling meermaals toegepast (nl. per woon- en/of verblijfsgelegenheden), waardoor efficiënt wonen wordt gestimuleerd. Een aparte vrijstelling voor cohousing wordt niet voorzien, aangezien cohousing impliceert dat er geen feitelijke opsplitsing van de woongelegenheden plaatsvindt (zie Handhavingscollege 19/06/2025, nr. HH-M-2425-0030). Na de vergunningverlening is er dan ook geen enkele garantie dat de betrokken woning effectief voor cohousing wordt gebruikt, waardoor een vrijstelling van de lastenregeling niet wenselijk is.

- De GECORO acht de afwijkingsmogelijkheden in artikel 14 van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening onduidelijk en potentieel willekeurig. Om die reden vraagt de GECORO de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 14, §1, lid 2, 1° en 2° te schrappen.

Deze afwijkingsmogelijkheden waren gebaseerd op de individuele afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de door het Departement Omgeving opgemaakt modelverordening financiële lasten. Er wordt voor geopteerd de afzonderlijke afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 14, §1, lid 2, 1° en 2° van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening niet te behouden. Dergelijke projecten kunnen, in uitzonderlijke gevallen, wel gevat blijven onder de meer algemeen geformuleerde afwijkingsgrond in artikel 14, §1, lid 2, 4° (thans hernummerd naar artikel 14, §1, lid 2, 2°) van de verordening.

- Tot slot formuleert de GECORO een algemene opmerking waarbij, om compact bouwen te stimuleren, wordt gevraagd het tarief voor commerciële gebouwen per vierkante meter te bepalen en niet per kubieke meter.

Dit aspect valt buiten de adviesbevoegdheid van de GECORO, daar het een element betreft dat niet geregeld is in de stedenbouwkundige verordening, doch in het daarmee samenhangende belastingreglement op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen. De GECORO heeft geen adviesbevoegdheid inzake belastingreglementen. Los van het voorgaande, wordt voor commerciële gebouwen vastgehouden aan een tarief per kubieke meter, aangezien de hoogte per verdieping bij deze gebouwen aanzienlijk variabel is dan bij woningen.

- Team-MER is van oordeel dat dit type van stedenbouwkundige verordening geen kader voor vergunningverlening van projecten vormt, waardoor dergelijke verordening niet onder het toepassingsgebied van de plan-MER-screeningsplicht valt.

Openbaar onderzoek

Het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/08/2025, werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en de volgende adviesinstanties werden bevestigd:

- Departement Omgeving;

- Deputatie;
- GECORO.

Het openbaar onderzoek liep van 05/09/2025 tot en met 10/10/2025. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ontvangen van een inwoner van de gemeente.

De bedenkingen van de bezwaarindiener en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan, worden hieronder toegelicht:

- De bezwaarindiener formuleert vooreerst een aantal vragen en bedenkingen bij de artikelen 10, §2 en 15, §3 van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening. Deze artikelen handelden over de financiële last bij ontbossing. De bezwaarindiener vraagt zich af of de financiële last verschuldigd zal zijn boven op de Vlaamse boscompensatiebijdrage en, zo ja, of er dan geen sprake is van een dubbele heffing. De regeling opgenomen in het ontwerp van stedenbouwkundige verordening verbond een financiële last aan ontbossingsprojecten waarbij de compensatie niet volledig in natura binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden gebeurde. In dat geval zou er, boven op de Vlaamse compensatieregeling, ook een financiële last aan de gemeente Bonheiden verschuldigd zijn. Deze ontworpen regeling kaderde in de doelstelling om het bosrijke karakter van de gemeente te bewaren, maar zou inderdaad aanleiding kunnen geven tot het opleggen van een gemeentelijke financiële last in gevallen waar de aanvrager ook reeds een bijdrage betaalt aan het Vlaams boscompensatiefonds. Mede gelet op het advies van de GECORO (zie infra), wordt dergelijke dubbele heffing niet wenselijk bevonden. De op de financiële last bij ontbossing betrekking hebbende artikelen uit het ontwerp van stedenbouwkundige verordening, nl. artikel 10, §2, artikel 13, §3 en artikel 15, §3, werden daarom geschrapt. De financiële last wegens het vellen van bomen, los van een ontbossing, blijft wel behouden.
- Verder wenst de bezwaarindiener dat in artikel 11 van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening preciezer zou worden omschreven over welke aanleg van of aanpassingswerken aan het openbaar domein het kan gaan. De bezwaarindiener lijkt aan te sturen op een beperking van de last tot de effectieve kost van strikt noodzakelijke werken om te vermijden dat de gemeente een vrijgeleide zou krijgen “om alles door te schuiven naar de aanvrager”. Aan deze suggestie wordt geen gevolg gegeven. Het is correct dat dit artikel een ruim scala aan werken kan omvatten, maar dit is ook noodzakelijk aangezien de uitvoering van een omgevingsvergunning aanleiding kan geven tot tal van ingrepen aan het openbaar domein. Uit de bewoordingen van het artikel vloeit wél reeds voort dat het enkel kan gaan om werken aan het openbaar domein die worden “gevergd” ingevolge de uitvoering van de omgevingsvergunning. Het betreft derhalve geen vrijgeleide om eender welk werk aan het openbaar domein door te schuiven naar de aanvrager. Bovendien moet de bevoegde overheid bij het opleggen van de financiële last ook steeds rekening houden met de algemene verplichting, neergelegd in artikel 75, §2 van het Omgevingsvergunningendecreet en in artikel 15, §3 van de verordening, dat de last in een redelijke verhouding tot het vergunde project (en dus proportioneel) dient te zijn.
- Tevens suggereert de bezwaarindiener om in artikel 16 van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening, waar een niet-limitatieve opsomming is

gegeven van de mogelijke bestemmingen van de opbrengsten van de financiële lasten, toe te voegen dat deze middelen ook kunnen worden gebruikt ter financiering van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Het lijkt geen twijfel dat de opbrengsten van de financiële lasten inderdaad ook voor zulke initiatieven kunnen worden gebruikt. Aan het artikel werd daarom “de financiering van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of andere ruimtelijke beleidsinstrumenten” als mogelijke bestemming van de financiële lasten toegevoegd.

- Tot slot vraagt de bezwaarindiener om artikel 19 van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening aan te passen zodat de verordening niet toepasselijk zou zijn op reeds ingediende omgevingsvergunningsaanvragen waarover door de bevoegde overheid nog een beslissing dient te worden genomen.
- Deze opmerking wordt bijgetreden. Om lopende dossiers, die werden voorbereid, opgemaakt en ingediend vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwkundige verordening niet te bezwaren met een last die niet gekend was bij indiening van het dossier, is in artikel 19, §2 van de verordening bepaald dat de verordening slechts geldt voor vergunningsaanvragen ingediend na de datum van inwerkingtreding van de verordening.

Juridische grond

Artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Argumentatie

De gemeente Bonheiden heft op heden een belasting bij omgevingsvergunningen op basis van het belastingreglement op bouwen en verbouwen 2020-2025. Het is de bedoeling deze bestaande praktijk te verankeren in een stedenbouwkundige verordening, ten einde te voldoen aan de juridische verplichtingen voortvloeiend uit het Instrumentendecreet. Een stedenbouwkundige verordening is nodig om de financiële last te kunnen blijven opleggen bij omgevingsvergunningen. De bestaande belasting op bouwen en verbouwen wordt hervormd en vervangen door de stedenbouwkundige ontwikkelingskost.

Verder is het de bedoeling om in de stedenbouwkundige verordening een rechtsgrond te creëren voor het opleggen van financiële lasten in een aantal van de gevallen waarin artikel 75, §1, lid 2 van het Omgevingsvergunningendecreet vanaf 01/01/2024 voorziet in de verplichting voor de bevoegde overheid om aan de omgevingsvergunning een stedenbouwkundige last te verbinden. Dit is inzonderheid het geval voor omgevingsvergunningen waarbij toepassing wordt gemaakt van de afwerkingsregel, de basisrechten voor zonevreemde constructies en bij zonevreemde functiewijzigingen.

Tot slot biedt de stedenbouwkundige verordening een rechtsbasis voor financiële lasten in geval van ondergrondse bergingssystemen bij woonontwikkeling (OCT), bij het vellen van bomen, bij projecten die een mobiliteitsimpact hebben en bij projecten die aanpassingswerken aan of de aanleg van openbaar domein vergen. Dit betreft telkens gevallen waarbij in het verleden door de vergunningverlenende overheid reeds financiële lasten werden opgelegd, zonder dat hiervoor een verordenend kader

bestond. Ten einde deze praktijk te kunnen verderzetten, is sedert 01/01/2024 een verankering in een stedenbouwkundige verordening vereist.

Er wordt voor geopteerd in de stedenbouwkundige verordening de gevallen te omschrijven waarin een financiële last kan worden opgelegd en het tarief, behoudens wat betreft de last inzake aanleg of aanpassing van het openbaar domein, vast te stellen in afzonderlijke, met de stedenbouwkundige verordening samenhangende belasting- en/of retributiereglementen. Deze werkwijze wordt zowel door het Departement Omgeving als de Deputatie aanvaard en biedt het voordeel dat het bestuur de nodige flexibiliteit bewaart bij de tariefzetting (die voor de last inzake ondergrondse afvalcontainers bovendien fluctueert in functie van kosten aangerekend aan de gemeente door een derde partij, nl. de afvalintercommunale IVAREM). Het opnemen van het tarief in de stedenbouwkundige verordening zou nodeloos administratieve en procedurele lasten met zich brengen. Door ook het tarief in de stedenbouwkundige verordening op te nemen, zou immers elke toekomstige wijziging van de tariefregeling de zware procedure voor opmaak of wijziging van een stedenbouwkundige verordening vergen (met dus openbaar onderzoek, etc.). De decreetgever legt dit niet op en de doelstelling van rechtszekerheid en kenbaarheid vooraf van de financiële last, wordt evenzeer bereikt door opname van het tarief in een retributie- en/of belastingreglement in plaats van in de stedenbouwkundige verordening.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financieel gevolg. De verordening heeft tot doel om een financiële last te koppelen aan een omgevingsvergunning. Deze inkomsten hebben tot doel om ingezet te worden voor het ruimtelijk beleid in het algemeen en voor bijkomende taken die bij de gemeente terechtkomen door de afgeleverde vergunningen in het bijzonder.

De financiële lasten die zullen worden ontvangen, dienen op een aparte post bijgehouden te worden, specifiek bestemd voor het ruimtelijk beleid.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 - Keurt de stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, zoals toegevoegd in bijlage, goed.

Artikel 2 - Geeft de administratie de opdracht om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, het vaststellingsbesluit en het volledige advies van de GECORO over te maken aan de Deputatie en het Departement Omgeving.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]