

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° Een <u>wooneenheid</u> is elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt, hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt om autonoom te kunnen functioneren: een woon- of verblijfsruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette.</p> <p>Een <u>gebouw</u> is een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.</p> <p><u>Onder bijkomende wooneenheid wordt verstaan</u>: de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van een op 31 december 2022 vergunde wooneenheid.</p> <p>Als bijkomende wooneenheid wordt niet beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de in de verkavelingsvoorschriften voorziene aantal wooneenheid of wooneenheden wanneer deze worden gebouwd op een kavel of kavels die reeds deel uitmaakt(en) van een omgevingsvergunning die onder het toepassingsgebied van deze belasting op bijkomende wooneenheden en bouwpercelen viel; - het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een eerste wooneenheid op een vrij liggend perceel waarop een woning kan geplaatst worden langs een voldoende uitgeruste weg; - een bijkomende wooneenheid die onder de definitie van zorgwonen valt (zoals bedoeld in de Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2019). 	<p>§1. Dit zijn een paar definities. Voor bovengrondse nuttige vloeroppervlakte wordt verwezen naar het omgevingsloket.</p>

<p><u>Verkavelen</u>: een grond vrijwillig verdelen via een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of via een notariële splitsing in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.</p> <p>Onder <u>bijkomende</u> bouwpercelen wordt verstaan: een grond of perceel waarop een woning kan gebouwd worden via verkavelen of door een wijziging van een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan waardoor een grond de bestemming krijgt waar een nieuwe woning kan gebouwd worden.</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, zowel financieel als in natura.</p>	<p>§2. Het doel van de verordening wordt in dit artikel weergegeven. Hierbij wordt de nadruk gelegd op uniformiteit en voorspelbaarheid voor de ontwikkelaar. Ook betreft het slechts minimale normen.</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 naast een eventuele last in natura.</p> <p>Stedenbouwkundige lasten in natura en financiële stedenbouwkundige lasten kunnen gecombineerd worden.</p>	<p>De gemeente koppelt automatisch een financiële last aan stedenbouwkundige handelingen vermeld in hoofdstuk 3 Toepassingsgebied.</p> <p>Een combinatie van beide soorten lasten is mogelijk.</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 wegnis 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</p>

	<p>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"> - Fiets- en voetgangersverbindingen - Groenzones - 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° a) en b) , zijn gelijk als deze bepaald in hoofdstuk 3 toepassingsgebied en hoofdstuk 6 financiële stedenbouwkundige last: hoogte</p> <p>De financiële last, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4° c) vast te leggen op 10 euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt in toepassing van artikel 4.4.23. van de VCRO.</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

	<p>gemeenteraad bij een vrijgave van een woonreservegebied (3°); - de lasten gekoppeld aan de toepassing van afwijkingsregels (4°)</p> <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.</p> <p>Voor wat betreft het bouwen, herbouwen en uitbreiden van gebouwen worden de bedragen aangehouden zoals vermeld in</p>
--	--

	hoofdstuk 3 toepassingsgebied. Voor wat betreft de zonevreemde functiewijziging wordt wel de hoogte van een financiële last vastgelegd.
HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGBIED	
<p>Artikel 3. De volgende vergunningsplichtige handelingen worden geacht steeds bijkomende taken mee te brengen voor de gemeente, zodat bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor onderstaande handelingen steeds een stedenbouwkundige last wordt opgelegd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle gebouwde of herbouwde gebouwen en wooneenheden, met inbegrip van de afhankelijkheden van het voornaamste gebouw, zoals: werkplaatsen, magazijnen, stalplaatsen, garages e.d., alsmede voor de fabrieken, de werkplaatsen, de stapelplaatsen, serres en loodsen. 2. Uitbreiding van een bestaande wooneenheid of een bestaand gebouw 3. Veranderingen van gevels 4. Afsluitingsmuren langs de straat opgetrokken in metselwerk 5. Reliëfverandering of verhardingen van terreinen 6. Oprichten van reclamepanelen en lichtreclames 7. Realiseren van bijkomende wooneenheden 8. Realisering van bijkomende bouwpercelen <p>Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder de drempels van dit artikel te blijven.</p> <p>Hetgeen vervat is in het aangevraagde en de mogelijkheden tot ontwikkeling op aanpalende terreinen die qua eigendomsstructuur een band hebben met de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld in functie van de berekening vermeld in het eerste lid.</p>	De stad Halle kent reeds lang een belastingsreglement op het bouwen, herbouwen, plaatsen van afsluitingen, aanplakborden, enz en bijkomende wooneenheden en bouwpercelen. De in dit belastingsreglement opgenomen toepassingsgebied en hoogte van bedragen worden in de verordening lasten overgenomen.
HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN	
<p>Artikel 4. De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan en volgende initiatiefnemers zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Woonmaatschappijen zijn niet onderworpen aan de last voor de bijkomende wooneenheden en bijkomende bouwpercelen die ze realiseren in het kader van hun wettelijke opdracht om sociale woningen te realiseren. 	De vrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting is ingegeven vanuit juridische noodzaak om tijdig het bindend sociaal objectief van de gemeente te realiseren. Door de

2. De last is niet verschuldigd wanneer 20% of meer van de bijkomende bouwpercelen en/of wooneenheden begrepen in de omgevingsvergunningaanvraag zullen dienen voor de realisatie van sociale huisvesting. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet desgevallend een overeenkomst met een woonmaatschappij toevoegen. De overeenkomst met het sociaal verhuurkantoor heeft een duurtijd van minstens 18 jaar.

Indien er sociale kavels of sociale wooneenheden opgenomen worden in de omgevingsvergunning, maar het vooropgesteld percentage van 20% uit de vorige alinea niet bereikt wordt om een volledige vrijstelling te bekomen, zullen bij de berekening van de last deze sociale kavels of wooneenheden niet meegeteld worden voor het berekenen van de last zoals bedoeld in hoofdstuk 6. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet desgevallend een overeenkomst met een woonmaatschappij toevoegen. De overeenkomst met het sociaal verhuurkantoor heeft een duurtijd van minstens 18 jaar.

3. Zijn vrijgesteld van de financiële last::

- de wooneenheden gebouwd door woonmaatschappijen.
- de alleenstaande afdaken, enkel rustend op palen.
- de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die aangewend worden voor een al dan niet kosteloze dienst voor algemeen nut.
- de herbouw van de door oorlogsfeiten vernielde of beschadigde gebouwen. Het voordeel van deze beschikking is alleen van toepassing op het gedeelte van de eigendom dat herbouwd wordt naar dezelfde omvang en dezelfde inhoud als de vernielde of de beschadigde eigendom. Deze vrijstelling geldt echter niet indien de kosten van wederopbouw niet gedragen worden door de eigenaar en indien de eigendom, op het ogenblik dat de herbouw wordt aangevangen, in andere handen is overgegaan, anders dan door erfenis in rechtstreekse lijn (omzendbrief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken van 20 juli 1920 en van 22 december 1948
- gevelaanpassing met als doel de gevel te isoleren als energiebesparende maatregel.
- verbouwingen met als enige doel energiebesparende maatregelen

De gebouwen opgericht op een grond, gedeeltelijk behorend tot het grondgebied van de stad Halle, en gedeeltelijk behorend tot een andere gemeente, zullen slechts de last dragen voor het gedeelte van het gebouw, gelegen op het grondgebied van de stad Halle.

belastingvermindering en belastingvrijstelling wil de gemeente de ontwikkelaars aansporen om samen met sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren voor bijkomende sociale (huur)woningen te zorgen. Daarnaast worden de vrijstellingen uit het belastingsreglement overgenomen.

HOOFSTUK 5 AFWIJINGEN	
Er worden geen afwijkingen voorzien.	
HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE	
<p>Artikel 6. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen naast een eventuele last in natura</p> <p>De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:</p>	Ook in beroep kan de deputatie een last opleggen. Dit artikel berekent de hoogte van de financiële last met toepassing van het evenredigheidsbeginsel.
<p>1. voor gebouwen of wooneenheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • tot en met 500 m³ : 0,5 euro per kubieke meter • van 500 m³ tot 750 m³ : 0,75 euro per kubieke meter • van 750 m³ tot 1.000 m³ : 1 euro per kubieke meter • meer dan 1.000 m³ : 1,25 euro per kubieke meter <p>Indien bij een bestaand gebouw of wooneenheid één of meerdere verdiepingen opgetrokken worden of de wooneenheid of het gebouw wordt uitgebreid, wordt de belasting berekend naar de kubieke meter inhoud van het bijgebouwde gedeelte alleen. Er is geen belasting meer verschuldigd voor de reeds bestaande onderdelen van de wooneenheid of het gebouw.</p> <p>2. Veranderingen aan gevels zijn onderworpen aan een belasting berekend volgens de oppervlakte van het veranderde gedeelte : 1 euro per vierkante meter gewijzigde gevel.</p> <p>3. Voor afsluitingsmuren gelegen langs de straat en opgetrokken in metselwerk wordt de belasting aangerekend tegen 1 euro per vierkante meter opgetrokken afsluitingsmuur.</p> <p>4. Reliëfverandering of verhardingen van terreinen zijn onderworpen aan een belasting van 1 euro per m².</p> <p>5. Oprichten van reclamepanelen en lichtreclames worden belast : 25 euro per m². Indien ze dubbelzijdig zijn, worden de beide oppervlakten aangerekend.</p>	

Elk gedeelte van een m³ of m² wordt beschouwd als een gehele m³ of m².

Indien de stedenbouwkundige last op bijkomende bouwpercelen of bijkomende wooneenheden verschuldigd is voor het betreffende bouwperceel of de betreffende bijkomende wooneenheid en op voorwaarde dat de last verschuldigd zijn door dezelfde aanvrager, wordt deze last afgetrokken van het bovenstaand tarief op het bouwen, herbouwen, plaatsen van afsluitingen, aanplakborden, enz, zoals deze verschuldigd is voor het betreffende gebouw of wooneenheid, zonder dat deze verrekening aanleiding kan geven tot enige teruggaaf van de belasting op bijkomende bouwpercelen of bijkomende wooneenheden.

6. Bijkomende bouwpercelen:

- 1 bijkomend bouwperceel: 1.000 EUR per bouwperceel
- 2 bijkomende bouwpercelen: 2.000 EUR per bouwperceel = 4.000 EUR
- 3 bijkomende bouwpercelen: 3.000 EUR per bouwperceel = 9.000 EUR
- 4 bijkomende bouwpercelen: 4.000 EUR per bouwperceel = 16.000 EUR
- 5 bijkomende bouwpercelen: 5.000 EUR per bouwperceel = 25.000 EUR
- 6 bijkomende bouwpercelen: 6.000 EUR per bouwperceel = 36.000 EUR
- 7 bijkomende bouwpercelen: 7.000 EUR per bouwperceel = 49.000 EUR
- 8 bijkomende bouwpercelen: 8.000 EUR per bouwperceel = 64.000 EUR
- 9 bijkomende bouwpercelen: 9.000 EUR per bouwperceel = 81.000 EUR
- 10 bijkomende bouwpercelen en meer: 10.000 EUR per bouwperceel

Wanneer een in het kader van deze verordening betrokken kavel binnen een termijn van 10 jaar na het definitief worden van de omgevingsvergunning waarbij deze kavel werd gecreëerd verder opgesplitst wordt, moet bij een nieuwe omgevingsvergunning voor verdere opdeling van een of meer bouwpercelen voor het bepalen van het tarief, het aantal bijkomende bouwpercelen dat gecreëerd werd in de oorspronkelijk omgevingsvergunning vermeerderd worden met het aantal bijkomend gecreëerde bouwpercelen in de nieuwe omgevingsvergunning. De reeds betaalde bedragen van alle voorgaande toepassingen van dit reglement op het betreffende bouwperceel binnen de 10 jaar op de betreffende verkaveling worden verrekend in min bij de aanslag.

7. Bijkomende wooneenheden:

<p>1 bijkomende wooneenheid: 1.000 EUR per wooneenheid 2 bijkomende wooneenheid: 2.000 EUR per wooneenheid = 4.000 EUR 3 bijkomende wooneenheid: 3.000 EUR per wooneenheid = 9.000 EUR 4 bijkomende wooneenheid: 4.000 EUR per wooneenheid = 16.000 EUR 5 bijkomende wooneenheid: 5.000 EUR per wooneenheid = 25.000 EUR 6 bijkomende wooneenheid: 6.000 EUR per wooneenheid = 36.000 EUR 7 bijkomende wooneenheid: 7.000 EUR per wooneenheid = 49.000 EUR 8 bijkomende wooneenheid: 8.000 EUR per wooneenheid = 64.000 EUR 9 bijkomende wooneenheid: 9.000 EUR per wooneenheid = 81.000 EUR 10 bijkomende wooneenheden en meer: 10.000 EUR per wooneenheid</p>	
<p>HOOFDSTUK 7. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING</p>	
<p>Artikel 7. 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: 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</p>

	<p>ruimtelijke ordening van het volledige plangebied</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> <p>Voorbeelden van aanwending voor het ‘ruimtelijk beleid’:</p> <ul style="list-style-type: none">- De realisatie van beleidsmatige doelstellingen in de buurt inzake het verhogen van de woon- en leefkwaliteit van het project of zijn omgeving- De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen; investeren in deelmobiliteit; uitvoeren van mobiliteitsondersteunende maatregelen voor een verbeterde ontsluiting van een bepaald gebied en voor de inrichting van verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker- Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen. Een nood die logischerwijze voortvloeit uit de hogere
--	--

	<p>dichtheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding, wadi's ...); - Realiseren, financieren, renoveren, beheren en subsidiëren van ondersteunende infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs en buurtgerichte zorg (vb. school, sportinfrastructuur, kinderopvang, ...); - Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen, ...), bijkomende publieke groen/blauwe voorzieningen, als antwoord op verhoogd ruimtegebruik, ondersteunende infrastructuur; - Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek, ...)
<p>HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING</p>	
<p>Artikel 8. § 1. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald voor de start van de werken van stedenbouwkundige handelingen uit omgevingsvergunningen en voor de afgifte van een verkavelingsattest overeenkomstig artikel 4.2.16. VCRO.</p> <p>§ 2. De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële stedenbouwkundige last, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam</p>	<p>Dit artikel regelt de modaliteiten van de betaling van de last.</p> <p>Bij omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden die tevens stedenbouwkundige handelingen bevatten dient de financiële last betaald voor de aanvang van de stedenbouwkundige handeling.</p>

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.	
Artikel 9. 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.	Dit artikel bevat de stok achter de deur als niet tot betaling zou worden overgegaan.
HOOFDSTUK 9. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA	
<p>Artikel 10. De kosten van de stedenbouwkundige last in natura voor de aanvrager worden geraamd door de bevoegde overheid.</p> <p>Hierbij wordt rekening gehouden met:</p> <p>1° de eenmalige kosten van de aanleg van gemeenschappelijke infrastructuur zoals speelpleinen, zitbanken, gemeenschappelijk groen;</p> <p>2° het verlies aan verkoopwaarde doordat deze oppervlakte niet verkocht wordt maar overgedragen wordt aan de overheid;</p> <p>3° het verlies aan verkoopwaarde door de bouw van andere gebouwen dan deze die de aanvrager normalerwijze zou voorzien (bijvoorbeeld een buurtcentrum in plaats van appartementen) of het verlies aan verkoopwaarde doordat de grond voor deze gebouwen niet verkocht wordt maar overgedragen wordt aan de overheid.</p> <p>Voor het ramen van de kosten onder punt 1° en 2° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:</p> <p>1° tot en met de 2000ste vierkante meter: 175 euro per vierkante meter;</p> <p>2° vanaf de 2001ste vierkante meter tot en met de 5000ste vierkante meter: 125 euro per vierkante meter;</p> <p>3° vanaf de 5001ste vierkante meter tot en met de 10000ste vierkante meter: 100 euro per vierkante meter;</p> <p>4° vanaf de 10001ste vierkante meter: 75 euro per vierkante meter.</p> <p>Voor het ramen van de kosten onder punt 3° wordt uitgegaan van de volgende bedragen:</p> <p>1° als de gebouwen of overdekte constructies worden opgericht door de ontwikkelaar: 1750 euro per vierkante meter;</p> <p>2° als enkel de grond voor de gebouwen afgestaan wordt aan de overheid: 750 euro per vierkante meter;</p>	<p>De verordening moet er voor zorgen dat er een tegemoetkoming is ten aanzien van de bijkomende, generieke taakstelling die de gemeente heeft door de uitvoering van het project. Projecten kunnen daarnaast ook specifieke bijkomende taakstellingen met zich meebrengen die inherent zijn aan het project zoals bijvoorbeeld de noodzakelijke aanleg en kosteloze overdracht van wegenis en ondergrondse infrastructuur, openbaar groen, recreatieve inrichting, Deze worden niet beschouwd als stedenbouwkundige last in natura</p> <p>Ieder bouwproject moet op zich voldoende ruimtelijke kwaliteit bieden 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</p>

	voorwaarde om het project te kunnen vergunnen.
HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE WAARBORG BIJ LAST IN NATURA	
<p>Artikel 11. Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura geregeld.</p> <p>De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie 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 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.</p> <p>§ 3. 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.</p>	<p>Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (toegevoegd door Instrumentendecreet) vermeldt omtrent de verplichte waarborg bij lasten in natura hetvolgende:</p> <p>“Art. 77. §1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, §3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.</p> <p>De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.</p> <p>De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of</p>

	<p>door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.</p> <p>De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.</p> <p>§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.</p> <p>§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.</p>
--	---

	<p>§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn: 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen; 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.</p> <p>§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.”</p>
HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN	
<p>Artikel 12. 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>

	<p>a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;</p> <p>b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;</p> <p>c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.</p>
<p>Artikel 13. De verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf de inwerkingtreding ervan</p>	<p>Er wordt wel een overgangsbepaling voorzien voor de vergunningsaanvragen vanaf de inwerkingtreding van de verordening. - Hierdoor kan de aanvrager niet 'verrast' zijn. Hij kan bij zijn aanvraag onmiddellijk rekening houden met de verordening. - Bij de verplichte lasten zullen de aanvragen van voor de inwerkingtreding van de verordening sowieso altijd een last in natura vereisen.</p>