

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen



KORTRIJK

COLOFON

Opdracht

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten voor omgevingsvergunningen

goedgekeurd in Gemeenteraad van 08/07/2024

Opdrachtgever

Stad Kortrijk - Dienst Bouwen Milieu en Wonen

Onderzoeksteam

Stad Kortrijk
Bénédicte Siemoens
Fien Vermeulen
Atelier Romain
Arnout De Waele
Janne Vaes

Stad Kortrijk

Grote Markt 54
8500 Kortrijk
+32 (0) 56 27 84 00
bouwen.milieu.wonen@kortrijk.be
www.kortrijk.be

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be



COLOFON		2
Inleiding		4
Art. 1	Doel	7
Art. 2	Rechtsgrond	7
Art. 3	Definities	7
Art. 4	Toepassingsgebied	8
Art. 5	Omvang van de financiële last	8
Art. 6	Vermindering financiële last door uitvoering lasten in natura	10
Art. 7	Berekeningswijze van de waarde van de lasten in natura	11
Art. 8	Afwijkingen	11
Art. 9	Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen	12
Art. 10	Bestemming van de financiële last	13
Art. 11	Betalingsmodaliteiten	14
Art. 12	Verval	14
Art. 13	Inwerkingtreding	14
Bijlage 1		15

INLEIDING

Het Instrumentendecreet, goedgekeurd op 24 mei 2023, bepaalt dat vanaf 1 januari 2024 een stedenbouwkundige verordening verplicht is om als lokale overheid financiële lasten te kunnen heffen. Het Instrumentendecreet verplicht om bij bepaalde zonevreemde omgevingsaanvragen een last op te leggen. De stad wenst met onderhavige verordening hiervoor een transparant kader te bieden. Daarnaast wil Kortrijk van de gelegenheid gebruik maken om de huidige compensatievergoeding gehanteerd bij de aanvraag van nieuwe verkavelingen (2021_CBS_01831) te integreren in een stedenbouwkundige verordening. Deze compensatievergoeding bestaat erin om een financiële vergoeding op te leggen bij ontbrekende rioolinfrastructuur.

De Stad Kortrijk stelt immers vast dat zowel nieuwe verkavelingen als zonevreemde woningen en gebouwen aanleiding geven tot bijkomende taken voor de lokale overheid.

Het betreft hier in hoofdzaak woningen en gebouwen die opgericht zijn buiten de kernen of op slecht gelegen locaties (in afwezigheid van voorzieningen en volwaardig openbaar vervoer).

De bijkomende maatschappelijke kosten die deze woningen en gebouwen genereren zijn voor het eerst ook bevestigd door de studie 'Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen'¹. Hieruit blijkt dat hoe verspreider men gaat wonen/bouwen, hoe groter de maatschappelijke kosten zijn.

Aangezien deze (bijkomende) taken en kosten voor de overheid hun oorsprong vinden in een louter privaat of particuliere belang, acht de stad het aangewezen om de begunstigde van een vergunning die gebruikt maakt van de afwijkingsregels een stedenbouwkundige last op te leggen. De stad wenst dit op een uniforme en transparante wijze te doen, zodat zij het aangewezen acht dit mee op te nemen binnen een stedenbouwkundige verordening lasten.

Waar mogelijk wil de stad de aanvragers zo veel mogelijk aanmoedigen om bij zonevreemde aanvragen lasten in natura in het project zelf of in de onmiddellijke nabijheid van het project te realiseren. Daarom voorziet de verordening in een systeem dat toelaat om de gerealiseerde lasten in natura in mindering te brengen van de te betalen financiële lasten. De werkwijze wordt geïllustreerd aan de hand van een rekenvoorbeeld (zie bijlage 1).

1 Vermeiren e.a. (2019) *Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen*



Art. 1 Doel

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

Art. 2 Rechtsgrond

Huidige verordening betreft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 2.3.2, §2 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.

Deze verordening doet geen afbreuk aan de toepassing van andere stedenbouwkundige instrumenten, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvoorschriften, beleidsvisies of -nota's en/of andere beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Art. 3 Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt begrepen 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;
- 3° **Instrumentendecreet:** het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium;
- 4° **BVO:** De som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen. Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen worden niet inbegrepen in de bruto vloeroppervlakte.

Onder verticale verbindingswegen worden trappen en liften begrepen.

Afzonderlijke bijgebouwen zijn zowel losstaande berguimtes, vrijstaande opslagplaatsen als autostaanplaatsen.

Inpandige en uitkragende terrassen, dakterrassen, daktuinen, patio's worden niet tot de bruto vloeroppervlakte gerekend.

Art. 4 Toepassingsgebied

§1. Lasten bij verkavelingen voor aanleg van ontbrekende rioolinfrastructuur

Bij een vergunde verkaveling, gelegen langs een bestaande uitgeruste weg zonder een gescheiden rioleringsstelsel, dient de aanvrager een financiële last te betalen voor de aanleg van ontbrekende rioolinfrastructuur.

§2. Lasten die door het instrumentendecreet verplicht worden

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 volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

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

Art. 5 Omvang van de financiële last

§1. De hieronder vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari, op basis van de volgende formule:

$$\text{Aangepast bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Waarbij:

- de basisbedragen de bedragen vermeld in deze verordening zijn;
- het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van december voorafgaand aan de indexering;
- het basisindexcijfer het indexcijfer van januari 2024 is.

§2. De financiële last bij verkavelingen voor de aanleg van ontbrekende rioolinfrastructuur bedraagt:

- 1.000,00 euro / lm straatlengte (incl. BTW).

Toelichting: De bijdrage wordt berekend door vermenigvuldiging van de straatlengte met de hierboven vermelde eenheidsprijs voor de aanleg van ontbrekende rioolinfrastructuur.

De straatlengte is de lengte waarmee de nieuwe kavels van de verkavelde percelen of delen van percelen aan het openbaar domein palen in de te realiseren verkaveling. Bij verkavelingen grenzend aan meerdere bestaande wegen wordt de straatlengte bepaald als de som van de lengte waarover de percelen aan elke weg grenzen.

§3. De door het instrumentendecreet verplichte lasten bedragen:

TYPE AANVRAAG	OMVANG VAN DE FINANCIËLE LAST	ARTIKEL VCRO
Afwerkingsregel	10.000 euro	4.4.3 VCRO
Zonevrije functiewijziging	10,00 euro/m ² BVO	4.4.23 VCRO
Herbouwen zonevrije woning	15,00 euro/m ² BVO	4.4.13 en 4.4.14 VCRO
Herbouwen zonevrij gebouw	10,00 euro/m ² BVO	4.4.17 en 4.4.18 VCRO
Uitbreiden zonevrije woning	10,00 euro/m ² BVO	4.4.15 VCRO
Uitbreiden zonevrij gebouw	10,00 euro/m ² BVO	4.4.19 VCRO
Verbouwen zonevrije woning	1,00 euro	4.4.12 VCRO
Verbouwen zonevrij gebouw	1,00 euro	4.4.16 VCRO

Art. 6 Vermindering financiële last door uitvoering lasten in natura

§1. Specifiek voor lasten die verplicht worden in het Instrumentendecreet bestaat de mogelijkheid om een vermindering te bekomen voor de te betalen financiële lasten. Dit is het geval wanneer lasten in natura worden geïntegreerd in de aanvraag die de bijkomende taken voor de stad die voortvloeien uit het project verminderen. Als de waarde van de lasten in natura hoger is dan de financiële last, wordt geen financiële last opgelegd.

§2. De lasten in natura worden in mindering gebracht van de te betalen financiële last, voor zover zij gerealiseerd worden in het project.

De lasten in natura die in mindering gebracht worden van het normbedrag, betreffen onder meer:

- ontharding van (onderbenutte) verharde en/of bebouwde ruimtes*
- realisatie van bijkomend groen*
- creëren van extra 'ruimte voor water' bovenop bestaande wettelijke verplichtingen, zoals de gewestelijke verordening hemelwater;*

§3. Waar mogelijk en in overleg met de stad opteert de aanvrager voor de realisatie van lasten in natura.

De lasten in natura worden enkel in onderling overleg met de stad in mindering gebracht van de te betalen financiële last, na motivering door de aanvrager. De motivering toont aan welke lasten in natura op de specifieke locatie of in de omgeving daarvan een meerwaarde kunnen bieden.

Art. 7 Berekeningswijze van de waarde van de lasten in natura

§1. Onderstaande tabel geeft de aard en de waarde van de lasten in natura, zoals bedoeld in artikel 6, weer:

OVERZICHT LASTEN IN NATURA	KOSTPRIJS (EXCL. BTW)	OPMERKINGEN
ONTHARDING		
Verwijderen overtollige verharding	10,00 €/m ²	
Verwijderen overtollige bebouwing	30,00 €/m ²	
AANLEG GROEN		
Aanplant boom (plantmaat 10/12)	250 €	max. 1 boom per 100m ²
Aanplant boom (plantmaat 12/14)	500 €	max. 1 boom per 100m ²
Aanplant boom (plantmaat 14/16)	750 €	max. 1 boom per 100m ²
Aanplant (gemengde) haag	10 €/m	inheems plantgoed
WATERHUISHOUDING		
Aanleg of openleggen gracht	185 € / m	
Aanleg waterbuffer	40 € / m ³	per m ³ nuttige buffering, 2m diep, 2m breedte op de bodem.
OVERIGE		
Projectspecifieke lasten op maat		Op basis van een schatting

Art. 8 Afwijkingen

§1. De bevoegde overheid kan een afwijking toestaan op de financiële last die verplicht worden in het instrumentendecreet, 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:

- de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling;
- 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;
- andere projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking kunnen rechtvaardigen, dit met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel. 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 stad of de gemeenschap, die zich in normale gevallen niet manifesteren zodat de combinatie daarvan met een financiële stedenbouwkundige last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project. Dit kan zich evenzeer voordoen wanneer de aanvrager reeds een aanzienlijke positieve bijdrage levert voor de stad of gemeenschap door de uitvoering van een last in natura.

§2. Wanneer een aanvrager van een omgevingsvergunningsaanvraag een beroep wenst te doen op een vermindering van de te betalen financiële last, wordt dit via een gemotiveerde nota bij de omgevingsvergunningsaanvraag gevoegd. In deze nota 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 motivatienota of de aanvraag in aanmerking komt voor een gedeeltelijke vermindering van de te betalen financiële last. De beslissing daarover wordt gemotiveerd in de beslissing over de omgevingsvergunningsaanvraag.

Art. 9 Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

§1. Voor verkavelingen die vallen onder het toepassingsgebied van voorliggende verordening, kan het verkoopbaarheidsattest van de vergunde verkaveling slechts bekomen worden nadat de financiële last werd betaald aan de stad Kortrijk door de vergunninghouder of diens rechtsverkrijgende.

Toelichting: Het betalen van deze financiële last doet geen recht ontstaan op de onmiddellijke aanleg van de ontbrekende rioolinfrastructuur door de stad Kortrijk.

Art. 10 Bestemming van de financiële last

§1. Overeenkomstig artikel 75 §4, tweede lid, Omgevingsvergunningendecreet bestemt de stad Kortrijk bij de opmaak van haar begrotingen ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte financiële lasten binnen het ruimtelijke beleid.

§2. Overeenkomstig artikel 75, §4, tweede lid, Omgevingsvergunningendecreet worden de inkomsten van de financiële lasten, verworven op basis van deze verordening, door de stad aangewend voor het ruimtelijk beleid van de stad.

§3. De inkomsten van de financiële lasten bij verkavelingen voor de aanleg van ontbrekende rioolinfrastructuur, verworven op basis van artikels 4 §1 en artikel 5 §1 en §2 van deze verordening, worden via een budgetsleutel geormerkt in functie van het realiseren van bijkomende gescheiden rioolinfrastructuur.

§4. 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.

Art. 11 Betalingsmodaliteiten

§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. 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 en betalingsmodaliteiten, 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 5 en 6 van de verordening zijn betaalbaar binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. Indien de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende niet tijdig overgaat tot betaling van de financiële last, gaat de stad over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel overeenkomstig artikel 177 van het Decreet over het lokaal bestuur.

Op verzoek van de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende kan het college van burgemeester en schepenen een verlenging van de termijn voor het betalen van de financiële last toestaan, tot uiterlijk 1 jaar na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning.

Art. 12 Verval

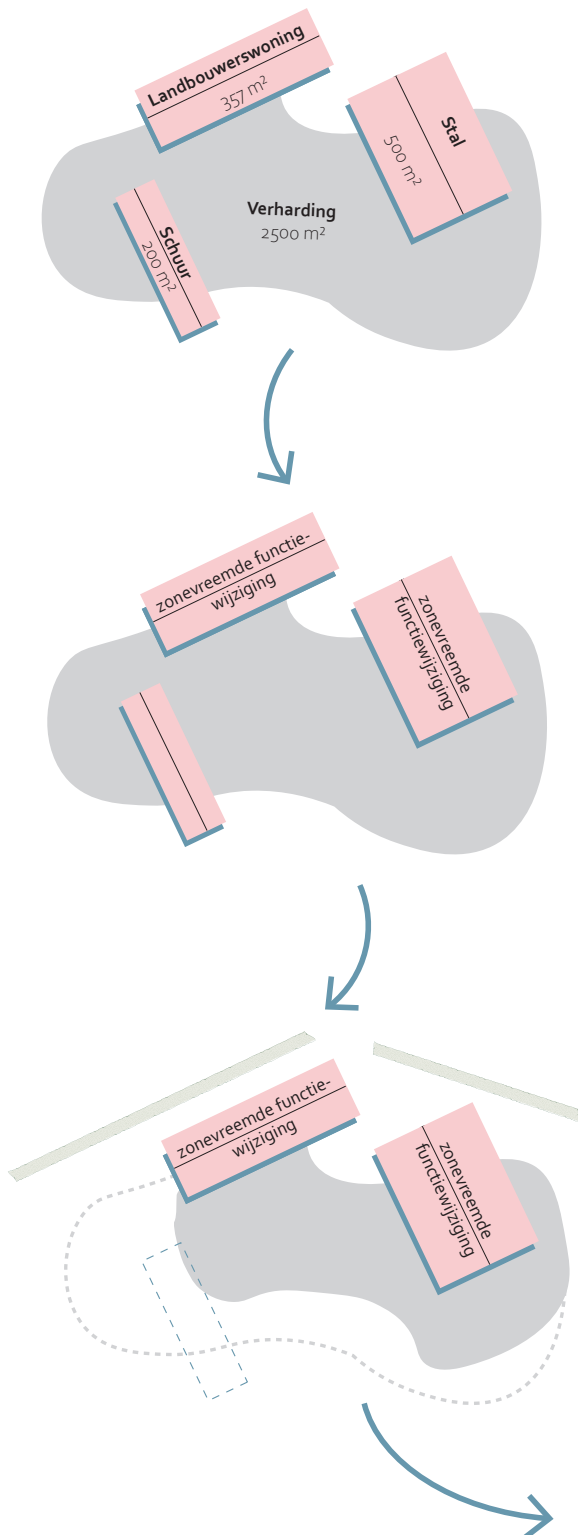
Het niet uitvoeren van de last leidt tot het verval van de omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 99, §1, eerste lid, 6° van het Omgevingsvergunningendecreet.

Art. 13 Inwerkingtreding

§1. Deze verordening treedt in werking vanaf 1 oktober 2024.

§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.

BIJLAGE 1



BESTAANDE TOESTAND

BEREKENING VAN THEORETISCHE FINANCIËLE LAST

zonevrije functiewijziging (10 €/m ²)	oppervlakte	financiële last
- woonhuis naar zonevrije woning	357 m ² BVO	3 570 €
- stal naar vakantieverblijf	800 m ² BVO	8 000 €
totaal	1157 m² BVO	11 570 €

TE REALISEREN LASTEN IN NATURA

last in natura	normbedrag	opp. / lengte	in mindering te brengen
- sloop schuur	30 €/m ²	200 m ²	- 6 000 €
- ontharding	10 €/m ²	500 m ²	- 5 000 €
- aanplant haag	10 €/m	57 m	- 570 €
totaal			- 11 570 €

TE BETALEN FINANCIËLE LAST

Theoretische financiële last	11 570 €
in mindering te brengen door lasten in natura	- 11 570 €
Slotsaldo financiële last	0 €



KORTRIJK