

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

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 strekt zich enkel uit tot vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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.

Artikel 3. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1° bevoegde overheid: de vergunningverlenende overheid bedoeld in artikel 15 van het Omgevingsvergunningendecreet;

2° bruto bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;

3° Omgevingsvergunningendecreet: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

4° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform artikel 1.1.2, 7° VCRO;

5° VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

6° uitbreiden van een gebouw: het vermeerderen van het bruto bouwvolume, met uitzondering van het aanbrengen van buitenisolatie;

7° woongelegenheid: een woning of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Artikel 4. Toepassingsgebied

§1. De verordening is van toepassing voor het gehele grondgebied van de gemeente Boechout.

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

- 1° het verkavelen van een terrein voor een verkaveling van minstens vijf onbebouwde kavels;
- 2° het uitvoeren van een vergunningsplichtige zone-eigen functiewijziging met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte vanaf 250 vierkante meter;
- 3° het vellen van één of meer hoogstambomen;
- 4° het bouwen of herbouwen van één of meerdere gebouwen met minstens vijf woongelegenheden;
- 5° het verbouwen of uitbreiden van één of meerdere gebouwen waardoor het aantal woongelegenheden met minstens vijf toeneemt.
- 6° het bouwen of herbouwen van gebouwen met andere functies dan wonen, landbouw en industrie of bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens 250 vierkante meter;
- 7° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met andere functies dan wonen, landbouw en industrie of bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens 250 vierkante meter toeneemt;
- 8° het bouwen of herbouwen van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens 500 vierkante meter;
- 9° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met functie industrie en bedrijvigheid waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens 500 vierkante meter toeneemt.

§3. Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

- 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;
- 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 zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;
 - c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

§4. Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.

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

§6. De volgende stedenbouwkundige lasten worden bij de toepassing van artikel 4 en volgende van deze verordening buiten beschouwing gelaten:

- 1° lasten die de aanleg of renovatie van infrastructuur, noodzakelijk voor de realisatie van een project, zoals openbare wegen en nutsvoorzieningen, inhouden;

2° lasten die de kosteloze overdracht van de infrastructuur, vermeld in punt 1°, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, inhouden.

Artikel 5. Vrijstellingen

De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura, met uitzondering van de decretaal verplichte lasten vermeld onder artikel 4§3:

1° (het deel van) vergunningsaanvragen voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° (het deel van) vergunningsaanvragen die niet gepaard gaan met een winstoogmerk en die bestemd zijn voor de realisatie van kinderopvang, scholen, verenigingslokalen, ziekenhuizen, woonzorgcentra en andere soortgelijke collectieve zorginstellingen;

3° vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen ter uitvoering van een project/verkavelingsproject waarvoor reeds een stedenbouwkundige last is opgelegd bij de aflevering van de vergunning voor het project/de verkavelingsvergunning, voor zover de stedenbouwkundige last hetzelfde voorwerp zou hebben als de stedenbouwkundige last die werd opgelegd bij de aflevering van de voorgaande vergunning.

Artikel 6. Afwijkingen

§1. De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening, als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen.

De projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen, hebben betrekking op de volgende zaken:

1° 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;

2° 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 stedenbouwkundige last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project.

Een volledige afwijking houdt in dat geen stedenbouwkundige last wordt opgelegd, behalve de decretaal verplichte lasten.

Een gedeeltelijke afwijking houdt in dat een verminderde stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Het bedrag van de vermindering staat in een evenredige verhouding tot de belangrijke en uitzonderlijke financiële inspanningen die de gedeeltelijke afwijking rechtvaardigen.

§2. Een individuele afwijking kan alleen worden toegestaan wanneer dit op gemotiveerde wijze wordt gevraagd door de aanvrager. De aanvrager geeft hiervoor in de motivatienota bij de vergunningsaanvraag aan waarom de aanvraag in aanmerking komt voor een individuele afwijking met toepassing van de eerste paragraaf van dit artikel.

Artikel 7. Hoogte van de financiële last

§1. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van artikel 4 §2, bedragen:

- 1° a) 3500 euro per lot bij omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden zonder wegenis;
- b) 7000 euro per lot bij omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden met wegenis;
- 2° 200 euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen;
- 3° 250 euro per te vellen hoogstamboom;
- 4° 2000 euro per te bouwen of te herbouwen woongelegenheden bij nieuwbouw of herbouw van één of meerdere gebouwen;
- 5° 2000 euro per bijkomende woongelegenheden bij het verbouwen of uitbreiden van één of meerdere gebouwen;
- 6° 200 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid;
- 7° 100 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.

§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van artikel 4 §3, bedragen:

- 1° 5.000 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;
- 2° 5 euro per kubieke meter bruto bouwvolume voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;
- 3° 5 euro per kubieke meter uitgebreid bruto bouwvolume voor het uitbreiden van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO;
- 4° 750 euro voor het verbouwen van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;
- 5° 10 euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

§3. De hierboven 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 2026 is.

Artikel 8. Bestemming van de financiële last

Overeenkomstig artikel 75, §4, tweede lid, van het 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.

Artikel 9. Betalingsmodaliteiten

- §1. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.
- §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.
- §3. De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële stedenbouwkundige last en de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn. Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.

Artikel 10. Dwangbevel

Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 9, 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.

Artikel 11. Financiële waarborg bij last in natura

- §1. Overeenkomstig artikel 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura geregeld.
- §2. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.
- §3. 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.
- §4. De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de waarborg en de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn. Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.
- §5. Onderstaande tabel geeft de aard en de gevraagde waarborg voor de lasten in natura weer:

Last in natura	Bedrag waarborg	Opmerkingen
Ontharding/sloop		
Verwijderen overtollige verharding	10,00 euro/m ²	
Verwijderen overtollige bebouwing	30,00 euro/m ²	
Aanleg groen		
Aanplant boom (plantmaat 10/12)	200 euro	Inheemse soorten
Aanplant boom (plantmaat 12/14)	250 euro	Inheemse soorten
Aanplant boom (plantmaat 14/16)	300 euro	Inheemse soorten
Aanplant boom (plantmaat 16/18)	350 euro	Inheemse soorten

Aanplant boom (plantmaat 18/20)	400 euro	Inheemse soorten
Aanplant haag	10 euro/m	Inheems plantgoed
Waterhuishouding		
Aanleg of openleggen gracht	185 euro/m	
Aanleg waterbuffer	40 euro/m ³	Per m ³ nuttige buffering
Andere		
Projectspecifieke lasten (op maat)		Op basis van een schatting

§6. De hierboven 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 2026 is.

Artikel 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.

Artikel 13. Inwerkingtreding

De verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf 1 maart 2026.