



# GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE LASTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

GEMEENTE BRASSCHAAT

## INHOUD

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 2. DOOR HER DECREET BETREFFENDE DE OMGEVINGSVERGUNNING VERPLICHTE LASTEN

HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGEBIED

HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN

HOOFDSTUK 5. AFWIJKINGEN

HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE

HOOFDSTUK 7. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING

HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING

HOOFDSTUK 9. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA

HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE WAARBORG LAST IN NATURA

HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN

## **HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 1.</p> <p>§1. In deze verordening wordt verstaan onder:</p> <p>1° bevoegde overheid: de overheid bedoeld in artikel 15, artikel 15/1 en artikel 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>2° bovengrondse nuttige vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket;</p> <p>3° bebouwde oppervlakte: de totale grondoppervlakte van één of meerdere gebouwen. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn, worden niet meegerekend;</p> <p>4° decreet betreffende de omgevingsvergunning: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;</p> <p>5° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform artikel 1.1.2, 7° VCRO;</p> <p>6° VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>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.</p> <p>8° overmacht: Het betreft onvoorzienbare en onvermijdbare situaties die niet te wijten zijn aan de fout van de betrokkene.</p>	<p>§1. Dit zijn een paar definities.</p> <p>De volledige (gebruiks)oppervlakte van het gebouw (constructie), gemeten op alle vloerniveaus boven het maaiveld, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Delen van de ruimte die lager zijn dan 1,5 m en een trapgat, liftschaft of vide die groter is dan 4 m<sup>2</sup> worden daarbij niet meegerekend.</p> <p>Woongelegenheid wordt gebruikt zoals bedoeld in de VCRO (art. 4.2.1, 7°).</p> <p>Voorbeelden van overmacht zijn: brand, natuurverschijnselen,...</p>
<p>§2. Deze verordening heeft tot doel om op uniforme wijze minimale stedenbouwkundige lasten te verbinden aan vergunningsaanvragen.</p> <p>De bevoegde overheid kan, in toepassing van artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, aanvullende lasten in natura opleggen wanneer dit noodzakelijk is om een ruimtelijke meerwaarde te realiseren of om bijkomende taken van de overheid te compenseren.</p> <p>Financiële lasten worden uitsluitend opgelegd binnen de grenzen en volgens de bepalingen van deze verordening.</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 bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.</p> <p>Stedenbouwkundige lasten in natura en financiële stedenbouwkundige lasten kunnen gecombineerd worden.</p>	<p>§3. De last in natura draagt steeds de voorkeur van de gemeente weg. Sommige projecten zijn zo klein of hebben zo'n specifieke ligging dat een last in natura onmogelijk of onwenselijk is.</p> <p>VB: Openbare groenzones hebben een bepaalde grootte nodig om zinvol te zijn. Een combinatie van beide soorten lasten is mogelijk. Dit zal vooral voorkomen wanneer de last in natura onvoldoende is.</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 wegenis 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 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"><li>- Fiets- en voetgangersverbindingen</li><li>- Groenzones</li><li>- Speelpleinen</li><li>- ...</li></ul>

**HOOFDSTUK 2. DOOR HER DECREET BETREFFENDE DE OMGEVINGSVERGUNNING VERPLICHTE LASTEN**

VERORDENENDE BEPALINGEN	TOELICHTING
<p>Artikel 2.</p> <p>§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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO;</li><li>b) de basisrechten voor zonevreedde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;</li><li>c) de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.</li></ul> <p>§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4°, bedragen:</p> <p>1° 70 euro per m<sup>2</sup> bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.</p> <p>2° 50 euro per m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;</p> <p>3° 30 euro per m<sup>2</sup> voor het herbouwen van een zonevreedde gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of van een zonevreedde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;</p> <p>4° 10 euro per m<sup>2</sup> voor het herbouwen van een zonevreedde gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>, in toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO;</p>	

<p>5° 30 euro per m<sup>2</sup> voor het uitbreiden van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.15 van de VCRO;</p> <p>6° 10 euro per m<sup>2</sup> voor het uitbreiden van een zonevreemd gebouw, conform de artikelen 4.4.19 van de VCRO;</p> <p>7° maximum 1000 euro voor het verbouwen van een zonevreemd gebouw of van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;</p> <p>8° 1 euro voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw ten gevolge van overmacht conform artikel 4.4.21 van de VCRO.</p> <p>De in dit artikel vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de ABEX-index en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari.</p> <p>De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule: Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer.</p> <p>De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in dit artikel. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2026.</p>	<p>Verbouwingen kennen een grote diversiteit naar impact toe. Zo is bijvoorbeeld het wijzigen van een raamopening veel minder ingrijpend dan een totaalverbouwing met structurele aanpassingen. Bijgevolg wordt het bedrag voor verbouwingen gedifferentieerd volgens de omvang van de werken. De financiële last bij verbouwingen zal echter nooit hoger zijn dan € 1.000.</p>
--	---

### **HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGEBIED**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<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 steeds een stedenbouwkundige last wordt opgelegd:</p> <p>1° het verkavelen van een terrein voor een verkaveling van minstens 4 onbebouwde kavels;</p> <p>2° het bouwen of herbouwen van een of meerdere gebouwen met minstens 4 woonegelegenheden;</p> <p>3° het verbouwen of uitbreiden van een of meerdere gebouwen waardoor het aantal woonegelegenheden met minstens 4 toeneemt;</p> <p>4° het bouwen of herbouwen van gebouwen met andere functies dan wonen, met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup>;</p> <p><b>5° het verbouwen of uitbreiden van gebouwen met andere functies dan wonen, waardoor de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte met minstens 400 m<sup>2</sup> toeneemt;</b></p> <p><b>6° het uitvoeren van een vergunningsplichtige zone-eigen functiewijziging met een bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup></b></p> <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.</p>	<p>Het is niet verantwoord om kleine projecten te bezwaren met een stedenbouwkundige last. Deze projecten leveren weliswaar een meerwaarde op voor de initiatiefnemer, maar de bijkomende kosten die gegenereerd worden voor de overheid zijn eerder beperkt te noemen bij zone-eigen projecten. Bij zonevreemde projecten voorziet artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning een eigenstandige regeling, ook voor kleine projecten.</p> <p>Ook voor de niet-woonfuncties wordt er enkel een stedenbouwkundige last gevraagd voor de grotere projecten. Kleinere projecten hebben een kleinere ruimtelijke impact op de omgeving.</p>

#### **HOOFDSTUK 4. VRIJSTELLINGEN**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 4. De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura:</p> <p>1° (het deel van) omgevingsvergunningsaanvragen voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod in de zin van het Brasschaatse toewijzingsreglement Bescheiden Woonaanbod van 24 juni 2024;</p> <p>2° het herbouwen van een zone-eigen woningen ten gevolgen van overmacht;</p> <p>3° een ondergeschikte woongelegenheden in het kader van zorgwonen;</p> <p>4° 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.</p>	<p>Het is aangewezen om bepaalde projecten, die een meerwaarde realiseren voor de samenleving, of die gepaard gaan met aanzienlijke extra kosten voor de ontwikkelaar, vrij te stellen van de stedenbouwkundige last. Deze vrijstellingen worden in dit artikel opgenomen.</p> <p>Project waarin een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd: een project dat door een private ontwikkelaar wordt gerealiseerd en later verhuurd zal worden via een sociaal verhuurkantoor valt niet onder deze vrijstelling.</p>

## **HOOFDSTUK 5. AFWIJKINGEN**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 5. §1. De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening, als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen.</p> <p>De projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen, hebben betrekking op de volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° de ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn;</li><li>2° de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling;</li><li>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;</li></ul> <p>Een volledige afwijking houdt in dat geen stedenbouwkundige last wordt opgelegd, behalve de decretaal verplichte lasten.</p> <p>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.</p>	<p>Het vorige artikel gaf een aantal duidelijke vrijstellingen weer. Maar in dit artikel worden een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Dat betekent dat geval per geval zal nagegaan worden of de situatie een afwijking op de verordening verantwoordt.</p> <p>Een voorbeeld: stel dat een gebouw van 20 m<sup>2</sup> met een dak in asbestcementleien wordt afgebroken en op het terrein 10 appartementen worden gebouwd, dan is er geen belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling.</p> <p>Als richtwaarde kan meegegeven worden dat de kosten ten laste van de aanvrager toch minstens 10% van de casco bouwkost van het nieuwe project moeten bedragen, wil men van een belangrijke kost kunnen spreken.</p>
<p>§ 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.</p>	<p>In de motiveringsnota van de architect wordt de afwijking gemotiveerd aangevraagd.</p> <p>Daarnaast berust ook bij de overheid een motiveringsverplichting. De bevoegde overheid motiveert zijn beslissing over de individuele afwijking die is aangevraagd met toepassing van dit artikel uitdrukkelijk in de vergunning.</p> <p>Daarvoor worden objectieve, afdoende en pertinente motieven opgegeven waarom de aanvraag wel of niet beantwoordt aan de criteria vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel. De bevoegde overheid motiveert tevens waarom een volledige dan wel een gedeeltelijke afwijking is</p>

	toegestaan. In geval van een gedeeltelijke afwijking motiveert de bevoegde overheid het bedrag van de vermindering.
--	---

**HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: HOOGTE**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 6. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen voor projecten zoals bedoeld in artikel 3.</p> <p>1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: 2.000 euro per bijkomende woongelegenheid; 1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: 5.000 euro per bijkomende woongelegenheid; 1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: 7.500 euro per bijkomende woongelegenheid;</p> <p>2° 150 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 m<sup>2</sup> bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen.</p> <p>De in dit artikel vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de ABEX-index en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari.</p> <p>De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule: Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer.</p> <p>De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in dit artikel. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2026.</p>	<p>Er wordt in 3 trappen van bedragen gewerkt waarbij het bedrag wordt verhoogd naarmate de schaal van de projecten groter wordt. Grotere projecten zullen immers een grotere ruimtelijke impact hebben op de omgeving dan kleinere projecten. Bij een nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of regularisatie wordt het bedrag berekend op het totaal aantal woongelegenheden dat wordt gerealiseerd. Bij een verbouwing of uitbreiding wordt het bedrag berekend op het aantal bijkomende woongelegenheden ten opzichte van wat er in de bestaande toestand vergund is.</p> <p>Bij een verbouwing of uitbreiding wordt het bedrag berekend op de bijkomende vloeroppervlakte ten opzichte van wat er in de bestaande toestand vergund is.</p>

**HOOFDSTUK 7. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BESTEMMING**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel. 7.</p> <p>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>Hieronder worden enkele voorbeelden opgesomd waarvoor de financiële stedenbouwkundige last bestemd kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Uitwerken van een duurzame visie voor het ruimtelijk beleid</li><li>• Het voldoen aan planschadevergoedingen</li><li>• Aanwending van het instrument planologische ruil</li><li>• Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen</li><li>• Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding...)</li><li>• Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb.aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...)</li><li>• Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek,...)</li><li>• De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen (vb. investeren in deelmobiliteit, investeringen in verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker)</li><li>• ...</li></ul>

## **HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE STEDENBOUWKUNDIGE LAST: BETALING EN INVORDERING**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 8.</p> <p>§ 1. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de afgifte van de omgevingsvergunning, 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 financiële stedenbouwkundige last en de inhoud van de vorige paragraaf over de betalingstermijn. Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid. De betalingsmodaliteiten zijn terug te vinden op de factuur.</p> <p>§ 4. Indien de omgevingsvergunning vervalt overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, kan de vergunninghouder per aangetekende zending een verzoek tot terugbetaling richten aan de bevoegde overheid. De mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot terugbetaling vervalt een jaar na het verval van de omgevingsvergunning. De uitvoering van stedenbouwkundige lasten in natura komen niet in aanmerking voor een terugbetaling.</p>	
<p>Artikel 9.</p> <p>Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8, 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.</p>	

**HOOFDSTUK 9. STEDENBOUWKUNDIGE LAST IN NATURA**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 10.</p> <p>De bevoegde overheid kan bij de afgifte van een omgevingsvergunning kiezen om stedenbouwkundige lasten op te leggen in natura, financieel, of via een combinatie van beide.</p> <p>Indien een last in natura wordt opgelegd, wordt de waarde ervan in mindering gebracht van de financiële stedenbouwkundige last zoals bepaald in deze verordening. Wanneer de waarde van de opgelegde last in natura hoger is dan de financiële stedenbouwkundige last, wordt geen bijkomende financiële last opgelegd.</p>	
<p>Artikel 11.</p> <p>De keuze voor een last in natura gebeurt op basis van een beoordeling van de ruimtelijke meerwaarde, de uitvoerbaarheid en de evenredigheid ten opzichte van het project.</p>	

## **HOOFDSTUK 10. FINANCIËLE WAARBORG LAST IN NATURA**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 12. 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 3 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 juridische 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 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. De betalingsmodaliteiten zijn terug te vinden op de factuur.</p> <p>§ 4. De aanvrager maakt een kostraming van de last in natura op en voegt deze toe aan de beschrijvende nota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>	<p>Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (toegevoegd door Instrumentendecreet) vermeldt omtrent de verplichte waarborg bij lasten in natura het volgende:</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 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</p>

als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§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.

§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.

§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.

§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.”

--	--

**HOOFDSTUK 11. SLOTBEPALINGEN**

<b>VERORDENENDE BEPALINGEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>Artikel 13.</p> <p>Het niet uitvoeren van de last kan leiden tot het verval van de omgevingsvergunning 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> <ul style="list-style-type: none"><li>a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;</li><li>b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;</li><li>c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.</li></ul>
<p>Artikel 14.</p> <p>Deze verordening is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf xx 2026</p>	