

Gemeente Kuurne
**Stedenbouwkundige verordening
lasten bij omgevingsvergunningen**



juli 2024, definitieve vaststelling

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be
stedenbouw@leiedal.be

ontwerpers:
Elyne Dewulf

in samenwerking met:
Sofie Haspeslagh
Sam Veys

opdrachtgever:
gemeente Kuurne

de burgemeester
Francis Benoit

de schepen van Ruimtelijke Ordening
Willem Vanwynsberghe en Bram Deloof



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.	5
1.1.	Context en motivatie	5
1.2.	Juridisch kader	5
1.3.	Bestemming last	6
1.4.	Dossiersamenstelling aanvraag omgevingsvergunning	7
1.5.	Leeswijzer	7
1.6.	Definities	8
2.	Door het decreet betreffende de omgevingsvergunning verplichte lasten.....	9
3.	Lasten op toenemende verdichting.....	15
4.	Lasten op grootschalige niet-woonfuncties.....	24

1. Inleiding

1.1. Context en motivatie

De gemeente Kuurne hecht veel belang aan een goede ruimtelijke ordening en een kwaliteitsvolle en duurzame leefomgeving. Doordat Kuurne gelegen is in de verstedelijkte band rond de Leie is er een grote verdichtingsdruk merkbaar.

De gemeente behoort sinds 2006 gedeeltelijk tot het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Gebieden binnen een stedelijke context worden verondersteld om een deel van de bevolkingsgroei op te vangen. Binnen een stedelijk gebied wordt er gestreefd naar een gemiddelde dichtheid van minimum 25 woongelegenheden per hectare. Het gemeentebestuur wordt de laatste jaren geconfronteerd met projecten die deze dichtheid ruimschoots overschrijden waardoor de verstedelijking zichtbaar is toegenomen. Dit heeft een belangrijke impact op de identiteit en de ruimtelijke structuur van de gemeente. Daarnaast werd uit de regionale ruimtemonitor wonen (2021) duidelijk dat het aanbod aan bestemd woongebied in de gemeente dubbel zo groot is als de behoefte aan woongelegenheden. Er is bijgevolg ook vanuit de woonbehoefte geen nood aan een doorgedreven verdichting.

Door de ligging in het regionaalstedelijk gebied Kortrijk wordt ook verondersteld dat de gemeente plaats biedt voor voldoende voorzieningen en economische activiteiten. Het lokaliseren van dergelijke activiteiten in of bij de kern van de gemeente zorgt voor een positieve impact op vlak van kernversterking en beleving in de kern. Het is echter opmerkelijk dat er binnen deze voorzieningen en activiteiten de laatste jaren een enorme schaalvergroting is ontstaan. Daardoor wordt er voor die activiteiten meer en meer een locatie gezocht buiten de kern. Deze tendens heeft ten eerste een negatieve impact op de beleving in de kern maar zorgt ook voor een verhoging van de mobiliteitsdruk in de gemeente. Daarnaast nemen dergelijke grootschalige activiteiten vaak heel wat ruimte in beslag en dit zowel door bebouwing als door verharding.

De gemeente wil kwalitatieve verdichting en economische activiteiten op daarvoor geschikte locaties niet verbieden. Er wordt echter gestreefd naar een evenwicht tussen die verdichting enerzijds en een kwaliteitsvolle leefomgeving anderzijds.

Dit leidde ertoe dat het gemeentebestuur een ruimtelijke toekomstvisie heeft uitgewerkt waar onder andere in opgenomen is waar nog verdichting mogelijk is en hoe de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente kan worden geoptimaliseerd.

De ruimtelijke toekomstvisie dient verder verfijnd en concreet uitgewerkt te worden in concrete projecten en in ruimtelijke instrumenten. Door de toename van het ruimtebeslag en het aantal huishoudens wordt het steeds moeilijker om bepaalde taakstellingen met betrekking tot de leefomgeving op een duurzame en kwaliteitsvolle manier te realiseren en de bijkomende druk ten gevolge van bevolkingstoename en woonverdichting op te vangen. Daarnaast zijn de middelen van een lokale overheid ook beperkt. Een strategie voor het toepassen van stedenbouwkundige lasten vormt dan ook een belangrijk onderdeel binnen de uitwerking van de ruimtelijke toekomstvisie.

Daarnaast is het vanaf 1 januari 2024 het verplicht om bij bepaalde projecten een last op te leggen. De regeling van deze “verplichte lasten” is ook opgenomen in deze verordening.

1.2. Juridisch kader

- Artikel 40 en artikel 56, §3, 7° van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, BS 15 februari 2018
- Artikel 75 – 77 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014.

1.3. Bestemming last

Conform art. 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een omgevingsvergunning lasten opleggen. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde uit de vergunning haalt en de bijkomende taken die de overheid door uitvoering van deze vergunning op zich dient te nemen.

Bijkomende woningen in hogere dichtheden en bijkomende grootschalige economische activiteiten vragen om extra inspanningen vanuit het lokaal bestuur om de leefbaarheid in de kern en de kwaliteit van de leefomgeving op lange termijn te bewaren. In dergelijke projecten zal het noodzakelijk zijn dat er een bijdrage wordt geleverd aan deze noodzakelijke maatschappelijke meerwaarde die verbonden is aan de bijkomende woningen of economische activiteiten.

De maatschappelijke meerwaarde wordt bij voorkeur als last in natura opgelegd bij de omgevingsvergunning. Niet alle projecten lenen zich echter tot dergelijke realisatie in natura. Indien de realisatie niet mogelijk is maar het project wel wenselijk en ruimtelijk kwalitatief is, zal er een financiële last gevraagd worden waarmee het lokaal bestuur alsnog deze maatschappelijke meerwaarde kan realiseren in verhouding tot de last van het project. Specifiek voor deze projecten is er binnen deze verordening een kader en een systematiek opgenomen voor het opleggen van een financiële last bij de vergunningverlening van die projecten.

Om de vooropgestelde maatschappelijke meerwaarde te realiseren, zal het gemeentebestuur onder andere inzetten op onderstaande thema's.

- Realisatie van robuuste open ruimte en groen: Door een hogere dichtheid aan woningen is er vaak minder toegankelijk groen aanwezig rechtstreeks bij de woongelegenheden zelf. Dit impliceert dat de bewoners meer nood hebben aan bijkomend publiek toegankelijk groen.
- Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...): Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen (vb. gezinsverdunding, vergrijzing, vergroening...) zorgen er ook voor dat de druk op en de verwachtingen met betrekking tot het openbaar domein toenemen. Bijkomende gezinnen en tewerkstelling verhoogt ook het gebruik van het openbaar domein als ontmoetingsplaats, om activiteiten te organiseren, om te bewegen...
- Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen: Beide gemeenten hebben op vandaag reeds een belangrijk aandeel ruimtebeslag op hun grondgebied waardoor de risico's door die gevolgen van de klimaatverandering in beide gemeenten zeker aanwezig zijn. Het is dan ook belangrijk om in te grijpen om deze risico's in te dijken en een antwoord te bieden op de gevolgen hiervan zoals extreme droogte, wateroverlast en hittestress. Bijkomende bebouwing en verharding moet gecompenseerd worden door elders verharding weg te nemen.
- Realiseren, financieren, renoveren, beheren en subsidiëren van ondersteunende infrastructuur (vb. school, sportinfrastructuur, kinderopvang...): Bijkomende woningen en bijkomende tewerkstelling vraagt om flankerende infrastructuur waarvoor de gemeente vaak verantwoordelijk wordt gesteld.
- Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...): Bijkomende bebouwing zorgt voor een extra belasting van het watersysteem. Dit is niet altijd op de site zelf te merken of te verhelpen. Vaak zijn ingrepen noodzakelijk verderop in het watersysteem.
- 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: Bijkomende woningen en economische activiteiten hebben het risico om het verkeer verder te laten dichtslippen. In functie van de verkeersleefbaarheid in de omgeving van het project dienen vaak initiatieven genomen te worden om zo veel mogelijk alternatieven te voorzien voor de private wagen. Dit kan gaan om heel diverse zaken zoals inzetten op deelmobiliteit, realiseren van trage verbindingen, heraanleg van een weg met betere fietsinfrastructuur, voorzien van fietsenstalling voor

fietsers bij centrumfuncties...

Deze verordening heeft tot doel om op uniforme wijze minimale stedenbouwkundige lasten te verbinden aan aanvragen.

Deze verordening heeft enkel betrekking op de bijkomende, generieke taakstelling zoals hierboven geschetst. Projecten kunnen daarnaast ook specifieke 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 inherente taakstellingen worden niet als last in natura beschouwd.

Daarnaast is het ook belangrijk dat ieder bouwproject op zich voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt 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 voorwaarde om het project te kunnen vergunnen. De betaling of uitvoering van een last is in geen geval bepalend voor de vergunbaarheid van een project.

1.4. Dossiersamenstelling aanvraag omgevingsvergunning

Voor omgevingsvergunningen waar deze verordening op van toepassing is, wordt gevraagd om een bijkomende motivatie toe te voegen in de beschrijvende nota. Deze motivatie omvat volgende bepalingen:

- Berekening van de bebouwde oppervlakte
- Berekening van de bruto-vloeroppervlakte volgens de richtlijnen uit dit reglement
- Aanduiding, motivering en kostprijsraming van de last in natura die binnen het project zal worden uitgevoerd waardoor er een meerwaarde wordt geboden aan de omgeving van het project (indien van toepassing)

1.5. Leeswijzer

Deze verordening bestaat uit 3 grote onderdelen:

- Door het decreet betreffende de omgevingsvergunning verplichte lasten
- Lasten op verdichting voor woonprojecten
- Lasten op grootschalige niet - woonfuncties

1.6. Definities

Bevoegde overheid: De overheid bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15/05/2009 en latere wijzigingen.

BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen: Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen dd. 28/11/2003 en latere wijzigingen.

Woongelegenheden: 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.

Bebouwde oppervlakte: De totale grondoppervlakte van de bebouwing. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn, worden niet meegerekend.

Bruto-vloeroppervlakte (BVO): De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzend bouwdeel op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- Uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 vierkante meter
- Nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50 vierkante meter
- Uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 vierkante meter
- Vides groter dan 4,00 vierkante meter
- Holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw
- Kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50 meter
- (Dak-)terrassen en daken
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw

Hoofdzakelijk vergund: Een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

- Bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- Overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

2. Door het decreet betreffende de omgevingsvergunning verplichte lasten

VERORDENING	TOELICHTING
<p>1. Toepassingsgebied</p> <p>Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:</p> <ol style="list-style-type: none">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:<ul style="list-style-type: none">– de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO– de basisrechten voor zonevrije constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO– de zonevrije functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO	<p>Door te spreken over “bevoegde overheid”, is ook de deputatie gebonden door de verordening.</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 zonevrije vergunningen worden afgegeven. Het decreet bepaalt evenwel niet de hoogte van deze lasten. Om uniformiteit te verkrijgen, ook in beroep, wordt in deze verordening de hoogte van de last vastgelegd waarbij rekening wordt gehouden met de impact van de afgegeven vergunning op de gemeente.</p>

VERORDENING	TOELICHTING
<p>2. Inhoud van de last</p>	
<p>De inhoud van de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 1, 2 en 3 worden gespecificeerd in de geldende wetgeving of in het betreffende besluit van de gemeenteraad. Deze lasten worden dan ook niet verder gedetailleerd in deze verordening.</p> <p>De inhoud van de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 4 betreffende de afwijkingsregels zijn niet gespecificeerd in de geldende wetgeving en worden in deze verordening verder bepaald. Voor die lasten kan het gemeentebestuur kiezen om te werken met een financiële last of een last in natura.</p>	<p>Er wordt bewust gekozen om de hoogte van de lasten bij zonevreemde vergunningen vast te leggen in deze verordening omwille van volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewaken van de uniformiteit van de last tussen de verschillende aanvragen tot omgevingsvergunning voor gelijkaardige handelingen. • De hoogte van de last werd bepaald in verhouding tot de ruimtelijke impact van de aangevraagde handelingen. Zo wordt bijvoorbeeld voor het bouwen van een nieuwe woning via de afwerkingsregel een hogere last gevraagd dan voor het verbouwen van een zonevreemde woning. • Soms is het uitvoeren van een last in natura niet mogelijk bij de aanvragen die gespecificeerd zijn onder punt 4. Om een financiële last te kunnen opleggen, is volgens de geldende wetgeving een verordening vereist.
<p>3. Last in natura</p>	
<p>3.1. Hoogte van de last in natura</p>	
<p>Voor de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 4 kan het gemeentebestuur kiezen om te werken met een financiële last of een last in natura. De kost van de last in natura staat in verhouding tot de hoogte van de financiële last zoals bepaald in “4. Financiële last” van deze verordening.</p>	
<p>Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last ‘in natura’ die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.</p>	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>3.2. Financiële waarborg bij last in natura</p>	
<p>Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning regelt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura.</p> <p>De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>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>De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de waarborg, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten.</p>	<p>Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>
<p>4. Financiële last</p>	
<p>4.1. Hoogte van de financiële last</p>	
<p>Voor de lasten die zijn opgenomen onder “1. Toepassingsgebied” punt 4 kan het gemeentebestuur kiezen om te werken met een financiële last. De hoogte van de financiële last wordt hieronder per categorie van werken bepaald:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Afwerkingsregel conform VCRO art. 4.4.3: € 50 per m² bebouwde oppervlakte. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Zonevrije woning herbouwen conform VCRO art. 4.4.13 en art. 4.4.14: € 30 per m² bebouwde oppervlakte • Zonevrije woning uitbreiden conform VCRO art. 4.4.15: € 30 per bijkomende m² bebouwde oppervlakte • Zonevrije woning verbouwen conform VCRO art. 4.4.12: maximum € 1.000 	<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>

VERORDENING	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> • Zonevremd gebouw (geen woning) herbouwen conform VCRO art. 4.4.17 en art. 4.4.18: € 10 per m² bebouwde oppervlakte • Zonevremd gebouw (geen woning) uitbreiden conform VCRO art. 4.4.19: € 10 per bijkomende m² bebouwde oppervlakte • Zonevremd gebouw (geen woning) verbouwen conform VCRO art. 4.4.16: maximum € 1.000 	<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>
<ul style="list-style-type: none"> • Zonevremde functiewijziging conform VCRO art. 4.4.23 en BVR zonevremde functiewijzigingen: € 10 per m² BVO 	
<p>De bedragen vermeld in deze verordening 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:</p> <p>Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer</p> <p>De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van november voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2024</p>	
<p>Indien een aanvraag tot omgevingsvergunning een combinatie van bovenstaande handelingen omvat, dan worden de bedragen van de financiële lasten per type handeling samengeteld.</p>	<p>Voorbeelden van een combinatie van werken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen en uitbreiden van een zonevremde woning • Een zonevremde functiewijziging naar woning en het verbouwen van die woning • Een functiewijziging naar wonen en woningbijgebouwen
<p>Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last 'in natura' die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.</p>	

VERORDENING	TOELICHTING
4.2. Bestemming van de financiële last	
<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"> • Uitwerken van een duurzame visie voor het ruimtelijk beleid • Het voldoen aan planschadevergoedingen • Aanwending van het instrument planologische ruil • Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen • Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding...) • Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...) • Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...) • De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen (vb. investeren in deelmobiliteit, investeringen in verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker • ...
<p>Conform art. 75, §4, derde lid, kan de bevoegde overheid beslissen om de bedragen van de financiële lasten van meerdere omgevingsvergunningen te combineren om handelingen en werken te realiseren als geen enkele financiële last afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.</p>	
4.3. Betaling en invordering van de financiële last	
<p>De financiële last wordt opgelegd in de omgevingsvergunning en is verschuldigd door de aanvrager.</p>	
<p>De financiële last wordt betaald binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>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>	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële last, de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling).</p>	<p>Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>
<p>Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig de bovenvermelde bepalingen, 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>	
<p>5. Slotbepalingen</p>	
<p>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>	

3. Lasten op toenemende verdichting

VERORDENING	TOELICHTING
<p>1. Toepassingsgebied</p>	
<p>De verordening is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden die betrekking hebben op het creëren van één of meerdere bijkomende wooneenheden, ten aanzien van de bestaande vergunde of vergund geachte situatie.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan maar een last opleggen indien het vergunde project de nood doet ontstaan tot de aanleg of de renovatie van infrastructuur en dit een bijkomende taak betekent voor de overheid. De volgende projecten worden geacht hieraan te voldoen, zodat aan de afgifte van de omgevingsvergunning steeds een last wordt gekoppeld:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Het verkavelen van een terrein in minimum 3 woonkavels • Het bijstellen van een bestaande verkaveling waarbij het aantal kavels wordt uitgebreid voor zover de bijgestelde verkaveling minimum 3 woonkavels telt • Het realiseren van een project waarbij minimum 3 woongelegenheden worden voorzien • Een verbouwing of uitbreiding van een bestaand hoofdzakelijk vergund project waarbij het aantal woongelegenheden wordt vermeerderd voor zover het totale project minimum 3 woongelegenheden telt 	<p>Het realiseren van een project: bouwen of herbouwen van een project, vergunningsplichtige functiewijziging naar wonen of regularisatie van woongelegenheden.</p> <p>De verordening is ook van toepassing op kleinere woonprojecten. Dergelijke projecten komen vaak voor in de gemeente. Meestal blijken deze projecten op eigen terrein te weinig mogelijkheden te hebben om via last in natura een meerwaarde te bieden. In de verordening wordt daarom voorzien dat er voor deze kleinere woonprojecten een financiële last kan worden gevraagd en dat deze kan worden samengevoegd met de financiële last van andere kleinere woonprojecten. Op die manier kan er met de totaliteit van deze projecten toch worden meegewerkt om een duurzame en aangename leefomgeving te realiseren.</p>
<p>Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder bovenvermelde drempels te blijven. Hetgeen vervat is in het aangevraagde en de mogelijkheden op ontwikkeling op aanpalende terreinen die qua eigendomsstructuur een band hebben met de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld.</p>	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>2. Last in natura</p>	
<p>De bevoegde overheid gaat steeds na of er een last 'in natura' opgelegd kan worden aan de vergunninghouder, in voorkomend geval met daaraan gekoppeld een verplichting om de infrastructuur na de realisatie of renovatie daarvan kosteloos over te dragen aan de overheid. Slechts indien het gemeentebestuur het onmogelijk of onwenselijk acht om een last in natura te laten uitvoeren door de vergunninghouder wordt een financiële stedenbouwkundige last opgelegd aan de vergunninghouder.</p>	<p>Het gemeentebestuur geeft de voorkeur aan het direct laten uitvoeren van lasten in natura in of bij het project zelf. Dit moet altijd eerst worden onderzocht. Enkel indien een last in natura niet mogelijk of niet wenselijk is volgens het gemeentebestuur, wordt een financiële last opgelegd.</p> <p>Bijvoorbeeld: Bij percelen met een beperkte oppervlakte zou een billijke last in natura kunnen leiden tot de aanleg van wat restgroen dat weinig meerwaarde biedt voor het project en zijn omgeving. Het is in dat geval interessanter om een financiële last op te leggen en die samen met de financiële lasten van andere projecten te gebruiken om een grotere publieke groenzone aan te leggen.</p>
<p>Indien de aanvrager in zijn aanvraag reeds een last in natura heeft geïntegreerd en/of er hiervoor een overeenkomst werd afgesloten met het gemeentebestuur, wordt hiermee rekening gehouden bij de berekening van de last. De aanvrager neemt een raming van de kost van de voorziene last in natura op in zijn aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>	
<p>Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last 'in natura' die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.</p>	
<p>Een last in natura kan onder andere bestaan uit onderstaande - niet limitatieve - lijst van categorieën van werken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen van een publieke groenzone al dan niet met kosteloze overdracht van grond • Realiseren van ondersteunende infrastructuur (vb. school, sportinfrastructuur, kinderopvang...) al dan niet met kosteloze overdracht • Investering in de renovatie of aanleg van het aanpalend openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...) • Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...) • 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 	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>Lasten die inherent zijn aan een bouwproject (bijvoorbeeld de noodzakelijke aanleg van wegenis en ondergrondse infrastructuur, het herstel van het openbaar domein na het beëindigen van de werken...) worden niet als last in natura beschouwd.</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 last in natura.</p>
<p>De (semi-) private of (semi-) collectieve buitenruimten, doorwaadbaarheid, inrichtingen en aanplantingen die de ruimtelijke kwaliteit van projecten moeten waarborgen, zijn een vergunningsvoorwaarde en gelden niet als 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 voorwaarde om het project te kunnen vergunnen.</p>
<p>2.1. Financiële waarborg bij last in natura</p>	
<p>Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning regelt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura.</p> <p>De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>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>De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de waarborg, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten.</p>	<p>Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>

VERORDENING	TOELICHTING
3. Financiële last	
<p>Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning zal de gemeente een financiële last opleggen indien een last in natura onmogelijk of onwenselijk is.</p>	
<p>3.1. Hoogte van de financiële Last</p>	
<p>De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande minimumnorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: € 5.000 per woongelegenheden • Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: € 7.500 per woongelegenheden • Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: € 10.000 per woongelegenheden <p>De bedragen vermeld in deze verordening 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:</p> <p>Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer</p> <p>De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van november voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2024</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. Conform de gemeentelijke ruimtelijke toekomstvisie is een grootschalige verdere verdichting ook niet meer gewenst.</p> <p>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>Indien een project aansluit op een eerder door dezelfde verkavelaar of bouwheer gerealiseerd project, wordt er voor de bepaling van de hoogte van het bedrag per woongelegenheden rekening gehouden met het totaalproject. De financiële last zal echter enkel worden berekend op basis van het aantal bijkomende woongelegenheden.</p>
<p>Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last 'in natura' die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.</p>	

VERORDENING	TOELICHTING
3.2. Bestemming van de financiële last	
<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"> • Uitwerken van een duurzame visie voor het ruimtelijk beleid • Het voldoen aan planschadevergoedingen • Aanwending van het instrument planologische ruil • Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen • Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding...) • Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...) • Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...) • De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen (vb. investeren in deelmobiliteit, investeringen in verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker • ...
<p>Conform art. 75, §4, derde lid, kan de bevoegde overheid beslissen om de bedragen van de financiële lasten van meerdere omgevingsvergunningen te combineren om handelingen en werken te realiseren als geen enkele financiële last afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.</p>	<p>De verordening is ook van toepassing op kleinere woonprojecten. De financiële last op die projecten is vaak te beperkt om een meerwaarde voor de omgeving te kunnen realiseren. In deze verordening wordt daarom voorzien dat de financiële last voor die projecten kan worden samengevoegd met de financiële last van andere woonprojecten.</p>
3.3. Betaling en invordering van de financiële last	
<p>De financiële last wordt opgelegd in de omgevingsvergunning en is verschuldigd door de aanvrager.</p>	
<p>De financiële last wordt betaald binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>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>De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële last, de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling)</p>	<p>Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>

VERORDENING	TOELICHTING
<p>Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig de bovenvermelde bepalingen, 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>	
<p>4. Verhoogde last</p>	
<p>In Kuurne zijn enkele grote groengebieden aanwezig. De gemeente investeert heel wat in deze gebieden om deze te kunnen behouden en versterken. Projecten die rechtstreeks grenzen aan deze gebieden, hebben een rechtstreeks voordeel en meerwaarde daardoor. Voor die projecten wordt er dan ook een verhoogde last opgelegd.</p>	
<p>Op het kaartje op de volgende pagina worden de gebieden aangeduid waarbinnen deze verhoogde last van toepassing is.</p> <p>Het gaat om volgende deelgebieden:</p> <p>Heulebeekdomein: Het deelgebied wordt afgebakend door Brugsesteenweg, Merelhoek, Beeklaan, Veldm. Montgomerystraat, Kortrijksestraat, Weggevoerdenlaan, Luit.-Gen. Gérardstraat, Jaagpad, Ringlaan, Vlaskapel, Leiemeersdreef, Bondgenotenlaan, Roterijstraat, Kortrijksestraat, Kleine Ringlaan.</p> <p>Hippodroom: Het deelgebied wordt afgebakend door Lijstergalm, Lijsternest, Nachtegaallaan, Koning Boudewijnstraat, Kattestraat</p> <p>Groene Long: Het deelgebied wordt afgebakend door Oudstrijderslaan, Bavikhoofsestraat, Koningin Astridlaan, Verbindingsweg, Steenovenstraat, Weidenstraat</p>	
<p>In de aangeduide gebieden wordt de last die van toepassing is conform “3.1. Hoogte van de financiële last” vermenigvuldigd met een factor 1,2.</p> <p>De andere bepalingen uit deze verordening blijven van toepassing.</p>	

Verhoogde last voor Kuurne - Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, februari 2023



 verhoogde last voor Kuurne

VERORDENING	TOELICHTING
<p>5. Vrijstellingen</p> <p>Onderstaande projecten of onderdeel van projecten zijn vrijgesteld van een last:</p> <ul style="list-style-type: none"> Project of onderdeel van project waarvoor reeds een last werd opgelegd voor zover de last hetzelfde voorwerp zou hebben als de last die eerder werd opgelegd; <p>Onderstaande projecten of onderdeel van projecten zijn vrijgesteld van een financiële last:</p> <ul style="list-style-type: none"> Project waarin een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond – en pandenbeleid. Bij projecten waar een deel van het project bestaat uit sociaal woonaanbod wordt er een gedeeltelijke vrijstelling verleend voor dat deel van het project. De rest van het project valt alsnog onder het toepassingsgebied van deze verordening; Project dat kadert in het algemeen belang en dat niet gericht is op winstmaximalisatie. 	<p>Project of onderdeel van project waarvoor reeds een last werd opgelegd: vb. Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 5 woningen waarvoor er reeds een omgevingsvergunning voor een verkaveling werd verleend. Indien er bij de omgevingsvergunning voor de verkaveling reeds een last werd opgelegd voor diezelfde 5 woonkavels, wordt er bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen niet opnieuw een last opgelegd.</p> <p>De opgenomen projecten worden vrijgesteld van een financiële last. Er zal echter ook in die projecten worden bekeken hoe via bepaalde ingrepen het project kan bijdragen aan het voorzien van een aangename leefomgeving (last in natura).</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 woonmaatschappij valt niet onder deze vrijstelling.</p> <p>Project dat kadert in het algemeen belang en dat niet gericht is op winstmaximalisatie: vb. scholen, ziekenhuizen...</p>
<p>6. Afwijkingsbepalingen</p> <p>De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen. De bijzondere redenen die een afwijking kunnen rechtvaardigen, houden 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 en die zich in normale gevallen niet manifesteren zodat de combinatie daarvan met een financiële last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project.</p> <p>Een afwijking moet gemotiveerd worden aangevraagd door de aanvrager. De aanvrager voorziet hiervoor een grondige motivering in de beschrijvende nota.</p> <p>Indien een afwijking wordt toegestaan, wordt dit door de bevoegde overheid gemotiveerd in de omgevingsvergunning.</p>	<p>De genoemde belangrijke en uitzonderlijke inspanningen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> De renovatie en/of herbestemming van een vervallen onroerend goed met bijzondere erfgoedwaarden waaraan een belangrijke renovatiekost verbonden is De ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn De afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling ...

VERORDENING	TOELICHTING
7. Slotbepalingen	
<p>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>	

4. Lasten op grootschalige niet-woonfuncties

VERORDENING	TOELICHTING
<p>1. Toepassingsgebied</p>	
<p>De verordening is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan maar een last opleggen indien het vergunde project de nood doet ontstaan tot de aanleg of de renovatie van infrastructuur en dit een bijkomende taak betekent voor de overheid. De volgende projecten worden geacht hieraan te voldoen, zodat aan de afgifte van de omgevingsvergunning steeds een last wordt gekoppeld:</p>	<p>Er wordt enkel een last gevraagd voor grotere projecten. Kleinere projecten hebben een kleinere ruimtelijke impact op de omgeving. Daarnaast kunnen kleinere projecten een plaats vinden in het centrum van Kuurne waar ze voor kernversterking en een levendige kern zorgen. Op die manier zorgen zij reeds voor een meerwaarde voor de omgeving.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Het realiseren van een project met minimum 500 m² BVO kantoren, diensten en/of horeca; • De uitbreiding van een bestaand hoofdzakelijk vergund project waarbij de functie kantoren, diensten en/of horeca na de werken een totale oppervlakte van minimum 500 m² BVO heeft; • Het realiseren van een project met minimum 1.000 m² BVO detailhandel, recreatie en/of bedrijvigheid; • De uitbreiding van een bestaand hoofdzakelijk vergund project waarbij de functie detailhandel, recreatie en/of bedrijvigheid na de werken een totale oppervlakte van minimum 1.000 m² BVO heeft; • Het realiseren van een project met bovenvermelde functies dat onder bovenvermelde normen blijft maar in zijn geheel een minimum oppervlakte van 1.000 m² BVO heeft; 	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen kantoren, diensten en horeca enerzijds en detailhandel, recreatie en bedrijvigheid anderzijds. Projecten voor kantoren, diensten en horeca hebben immers meestal een kleinere schaal dan projecten voor detailhandel, recreatie en bedrijvigheid.</p> <p>Het realiseren van een project: bouwen of herbouwen van een project, vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw naar de betreffende functies of de regularisatie van betreffende functies.</p>
<p>Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder de bovenvermelde drempels te blijven. Hetgeen vervat is in het aangevraagde en de mogelijkheden op ontwikkeling op aanpalende terreinen die qua eigendomsstructuur een band hebben met de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld.</p>	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>2. Last In Natura</p>	
<p>De bevoegde overheid gaat steeds na of er een last 'in natura' opgelegd kan worden aan de vergunninghouder, in voorkomend geval met daaraan gekoppeld een verplichting om de infrastructuur na de realisatie of renovatie daarvan kosteloos over te dragen aan de overheid. Slechts indien het gemeentebestuur het onmogelijk of onwenselijk acht om een last in natura te laten uitvoeren door de vergunninghouder wordt een financiële last opgelegd aan de vergunninghouder.</p>	<p>Het gemeentebestuur geeft de voorkeur aan het direct laten uitvoeren van lasten in natura in of bij het project zelf. Dit moet altijd eerst worden onderzocht. Enkel indien last in natura niet mogelijk of niet wenselijk is, wordt een financiële last opgelegd.</p> <p>Bijvoorbeeld: Bij percelen met een beperkte oppervlakte zou een billijke last in natura kunnen leiden tot de aanleg van wat restgroen dat weinig meerwaarde biedt voor het project en zijn omgeving. Het is in dat geval interessanter om een financiële last op te leggen en die samen met de financiële lasten van andere projecten te gebruiken om een grotere publieke groenzone aan te leggen.</p>
<p>Indien de aanvrager in zijn aanvraag reeds een last in natura heeft geïntegreerd en/of er hiervoor een overeenkomst werd afgesloten met het gemeentebestuur, wordt hiermee rekening gehouden bij de berekening van de last. De aanvrager neemt een raming van de kost van de voorziene last in natura op in zijn aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>	
<p>Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last 'in natura' die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.</p>	
<p>Een last in natura kan onder andere bestaan uit onderstaande - niet limitatieve - lijst van categorieën van werken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen van een publieke groenzone al dan niet met kosteloze overdracht van grond • Investering in de renovatie of aanleg van het aanpalend openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...) • Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...) • 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 	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>Lasten die inherent zijn aan een bouwproject (bijvoorbeeld de noodzakelijke aanleg van wegenis en ondergrondse infrastructuur, het herstel van het openbaar domein na het beëindigen van de werken...) worden niet als last in natura beschouwd.</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 last in natura.</p>
<p>De (semi-) private of (semi-) collectieve buitenruimten, doorwaadbaarheid, inrichtingen en aanplantingen die de ruimtelijke kwaliteit van projecten moeten waarborgen, zijn een vergunningsvoorwaarde en gelden niet als 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 voorwaarde om het project te kunnen vergunnen.</p>
<p>2.1. Financiële waarborg bij last in natura</p>	
<p>Artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning regelt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura.</p> <p>De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot afgifte van de vergunning met een administratief of juridisch 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>De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de waarborg, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten.</p>	<p>Als de vergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>

VERORDENING	TOELICHTING
3. Financiële last	
<p>Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning zal de gemeente een financiële last opleggen indien een last in natura onmogelijk of onwenselijk is.</p>	
<p>3.1. Hoogte van de financiële last</p>	
<p>De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande minimumnorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor kantoren, diensten, horeca: € 10 per m² BVO • Voor detailhandel, recreatie: € 10 per m² bebouwde oppervlakte • Voor bedrijvigheid: € 5 per m² bebouwde oppervlakte <p>De bedragen vermeld in deze verordening 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:</p> <p>Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer</p> <p>De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van november voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2024</p>	<p>Kantoren, diensten, horeca, detailhandel en recreatie zijn meer publiekstrekkende functies dan bedrijvigheid waardoor ze ook een grotere impact hebben op de omgeving. Bijgevolg is er gekozen om het bedrag per m² van de last voor bedrijvigheid lager te houden.</p> <p>Bij een nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of regularisatie wordt het bedrag berekend op de totale oppervlakte die wordt gerealiseerd. Bij een verbouwing of uitbreiding wordt het bedrag berekend op de bijkomende oppervlakte ten opzichte van wat er in de bestaande toestand vergund is.</p> <p>Gebouwen waarin grootschalige detailhandel, recreatie en/of bedrijvigheid wordt voorzien, bestaan meestal slechts uit één bouwlaag. Om binnen deze functies stapelen te stimuleren, wordt de last voor deze functies berekend op basis van bebouwde oppervlakte in plaats van bruto-vloeroppervlakte.</p>
<p>Lasten in natura en financiële lasten kunnen worden gecombineerd voor zover het evenredigheidsbeginsel dit toelaat. De last 'in natura' die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, wordt op evenredige wijze in mindering gebracht van de financiële last. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de hoogte van de financiële last zoals bepaald in deze verordening, wordt er geen financiële last opgelegd.</p>	

VERORDENING	TOELICHTING
3.2. Bestemming van de financiële last	
<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"> • Uitwerken van een duurzame visie voor het ruimtelijk beleid • Het voldoen aan planschadevergoedingen • Aanwending van het instrument planologische ruil • Uitvoeren van maatregelen om de woon - en leefkwaliteit te verhogen • Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen • Uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding...) • Realiseren en beheren van klein – en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen...) • Realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek...) • De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen (vb. investeren in deelmobiliteit, investeringen in verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker • ...
<p>Conform art. 75, §4, derde lid, kan de bevoegde overheid beslissen om de bedragen van de financiële lasten van meerdere omgevingsvergunningen te combineren om handelingen en werken te realiseren als geen enkele financiële last afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.</p>	
3.3. Betaling en invordering van de financiële last	
<p>De financiële last wordt opgelegd in de omgevingsvergunning en is verschuldigd door de aanvrager.</p>	
<p>De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële last, de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling.</p>	<p>Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de gemeente deze gegevens mee aan deze overheid.</p>
<p>De financiële last wordt betaald binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan.</p> <p>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>	

VERORDENING	TOELICHTING
<p>Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig de bovenvermelde bepalingen, 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>	
<p>4. Verhoogde last</p>	
<p>In Kuurne zijn enkele grote groengebieden aanwezig. De gemeente investeert heel wat in deze gebieden om deze te kunnen behouden en versterken. Projecten die rechtstreeks grenzen aan deze gebieden, hebben een rechtstreeks voordeel en meerwaarde daardoor. Voor die projecten wordt er dan ook een verhoogde last opgelegd.</p>	
<p>Op het kaartje op de volgende pagina worden de gebieden aangeduid waarbinnen deze verhoogde last van toepassing is.</p> <p>Het gaat om volgende deelgebieden:</p> <p>Heulebeekdomein: Het deelgebied wordt afgebakend door Brugsesteenweg, Merelhoek, Beeklaan, Veldm. Montgomerystraat, Kortrijksestraat, Weggevoerdenlaan, Luit.-Gen. Gérardstraat, Jaagpad, Ringlaan, Vlaskapel, Leiemeersdreef, Bondgenotenlaan, Roterijstraat, Kortrijksestraat, Kleine Ringlaan.</p> <p>Hippodroom: Het deelgebied wordt afgebakend door Lijstergalm, Lijsternest, Nachtegaallaan, Koning Boudewijnstraat, Kattestraat</p> <p>Groene Long: Het deelgebied wordt afgebakend door Oudstrijderslaan, Bavikhoofsestraat, Koningin Astridlaan, Verbindingsweg, Steenovenstraat, Weidenstraat</p>	
<p>In de aangeduide gebieden wordt de last die van toepassing is conform "3.1. Hoogte van de financiële last" vermenigvuldigd met een factor 1,2.</p> <p>De andere bepalingen uit deze verordening blijven van toepassing.</p>	

Verhoogde last voor Kuurne - Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, februari 2023



 verhoogde last voor Kuurne

VERORDENING	TOELICHTING
<p>5. Vrijstellingen</p> <p>Onderstaande projecten of onderdeel van projecten zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige last:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project of onderdeel van project waarvoor reeds een last werd opgelegd voor zover de last hetzelfde voorwerp zou hebben als de last die eerder werd opgelegd <p>Onderstaande projecten of onderdeel van projecten zijn vrijgesteld van een financiële last:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project dat kadert in het algemeen belang en dat niet gericht is op winstmaximalisatie 	<p>Project dat kadert in het algemeen belang en dat niet gericht is op winstmaximalisatie: vb. scholen, ziekenhuizen...</p>
<p>6. Afwijkingsbepalingen</p> <p>De bevoegde overheid kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op deze verordening als er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen. De bijzondere redenen die een afwijking kunnen rechtvaardigen, houden 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 en die zich in normale gevallen niet manifesteren zodat de combinatie daarvan met een financiële last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project.</p> <p>Een afwijking moet gemotiveerd worden aangevraagd door de aanvrager. De aanvrager voorziet hiervoor een grondige motivering in de beschrijvende nota.</p> <p>Indien een afwijking wordt toegestaan, wordt dit door de bevoegde overheid gemotiveerd in de omgevingsvergunning.</p>	<p>De genoemde belangrijke en uitzonderlijke inspanningen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de renovatie en/of herbestemming van een vervallen onroerend goed met bijzondere erfgoedwaarden waaraan een belangrijke renovatiekost verbonden is • de ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn • de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling • ...
<p>7. Slotbepalingen</p> <p>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>	

