

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET COLLEGE VAN  
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD IEPER

---

Zitting van 14 november 2022

Aanwezig: Emmily Talpe, Burgemeester-voorzitter  
Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Eva Ryde,  
Schepenen  
Stefan Depraetere, Algemeen directeur  
Verontschuldigd: Dimitry Soenen, Schepen

**CBS/2022/4034**

**Reglement houdende stedenbouwkundige lasten: stedenbouwkundige ontwikkelingskost**

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

Op 24 juni 2019 verleende het college haar principiële goedkeuring aan de opstart van de uitwerking van een voorstel van reglement rond stedenbouwkundige ontwikkelingskosten voor verdere bespreking.

In zitting van 21 oktober 2019 werd het voorstel voor de stedenbouwkundige ontwikkelingskost besproken. In zitting van 14 november 2019 werd het herwerkte reglement door het college goedgekeurd.

Bij bespreking van de herstelmaatregelen oktober 2022 werd een simulatie van de ontvangsten over de recente jaren aangereikt. Deze simulatie gaf de doorslag om het reglement te actualiseren en voor te leggen aan het college.

Met de MJPA6 werd rekening gehouden met een jaarlijkse inkomst van 75.000 euro waardoor de stedenbouwkundige ontwikkelingskost dient toegepast voor elke bijkomende woonentiteit.

In die zin werd het voorgaande voorstel geactualiseerd. Een collegebeslissing volstaat gezien het college als vergunningverlenende overheid ook bevoegd is voor de lasten die opgenomen worden bij een omgevingsvergunning.

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 2, 40, 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Decreet op de omgevingsvergunning - art. 75 tem 77

*Onderafdeling 2 Lasten*

*Artikel 75. (01/08/2018- ...)*

*De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.*

*Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen kunnen lasten onder meer betrekking hebben op:*

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door de bevoegde overheid, de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat als de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt de vergunningverlenende overheid van rechtswege een last aan de omgevingsvergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

Als de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, dan hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.

Artikel 76. (23/02/2017- ...)

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

Artikel 77. (23/02/2017- ...)

Als een last als vermeld in artikel 75 niet is uitgevoerd binnen de daarvoor gestelde termijn en niet of onvoldoende gedekt is door een financiële waarborg, kan de schuldeiser van de last per beveiligde zending een beslissing tot toepassing van bestuursdwang betekenen aan de schuldenaar van de last. De beslissing vermeldt dat de toepassing van bestuursdwang op kosten van de schuldenaar van de last plaatsvindt. In de beslissing wordt een termijn gesteld waarbinnen de schuldenaar van de last de tenuitvoerlegging kan voorkomen door de last alsnog uit te voeren. Als niet tot tijdige uitvoering wordt overgegaan, kan de schuldeiser van de last ambtshalve in de uitvoering van de lasten voorzien. De schuldenaar van de last is verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden, op voorlegging van een staat, opgesteld door de schuldeiser van de last.

### Feiten, context en informatie

#### Aanleiding en context

Op het grondgebied van de stad Leper worden ontwikkelingsprojecten uitgevoerd die bijkomende taken voor de stad genereren.

Het college beschikt als vergunningverlenende overheid over de mogelijkheid om bij het verlenen van omgevingsvergunningen lasten op te leggen aan de aanvrager. Dergelijke stedenbouwkundige last kan eenzijdig worden opgelegd in de omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundige lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de aanvrager van de vergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid heeft door de uitvoering van de vergunning.

Met de stedenbouwkundige ontwikkelingskost wordt bedoeld dat specifieke aanpassingen buiten het eigen project vereist zijn: aanpassing wegenis, optimalisering riolering, aanleg en beheer collectieve grotere groene ruimtes, buurtfietsstaplplaatsen, buurtspeelzones,...

Dit reglement beoogt de stedenbouwkundige ontwikkelingskost die het project met zich meebrengt en die door de stad gerealiseerd dient te worden te bepalen. Daarnaast worden de lasten die inherent verbonden zijn met het project beschreven.

Deze stedenbouwkundige ontwikkelingskost als 'maatschappelijke last' staat los van de lasten die inherent verbonden zijn aan het project.

Met 'lasten die inherent verbonden zijn met het project' wordt bedoeld: het project dient zelf te voorzien in zijn eigen noden die op schaal van het eigen project afgedwongen worden via normen uit de verordening of via (interne) adviezen waaronder: aanleg nieuwe wegenis ter ontsluiting project, rioleringsaanleg, het aanbieden van groene ruimte, speelzones, fietsstalruimte, bergruimte,... . Gezien het belang van een consequente benadering wordt de oppervlakte groen alsook de vereiste investering in ruimte voor beweging eveneens opgenomen in onderhavig reglement.

De lasten die inherent verbonden zijn met het project worden voor grotere woonprojecten beschreven, dit zijn woonprojecten vanaf 10 woonentiteiten of woonkavels.

Om aan de stedenbouwkundige ontwikkelingskost voor de stad tegemoet te komen, wordt er een financiële vergoeding tegenover geplaatst.

De stedenbouwkundige ontwikkelingskost wordt per bijkomende woonentiteit of woonkavel bepaald waardoor deze recht evenredig is met het aantal bijkomende woonentiteiten.

De stedenbouwkundige ontwikkelingskost is een financiële last die volgens onderstaande norm wordt bepaald:

- 1.000,00 EUR per bijkomende woonentiteit (woning / appartement / studio) of per bijkomende woonkavel bij woonverkavelingen.

De opgelegde financiële ontwikkelingskost zal worden gebruikt conform het goedgekeurde programma van stedenbouwkundige ontwikkelingskost.

Hierna worden -niet limitatief- een aantal categorieën opgesomd waarvoor deze ontwikkelingskost bestemd kan worden. Deze wordt project per project bepaald, afhankelijk van de bijkomende taken die de stad heeft door het uitvoeren van het project.

- groen (park, grote en kleine pleinen, vergroening,...);
- school;
- sportinfrastructuur;
- jeugdwerk (jeugdhuis, fuifzaal);
- dienstencentrum;
- speeltuigen en speelaanleidingen;
- buurtparking (auto's, moto's, fietsen);
- betaalbare woningen.

Voorliggend besluit is niet van toepassing op het aandeel sociale woningen binnen een project. Concreet betekent "niet van toepassing" dat de stedenbouwkundige ontwikkelingskost/last niet wordt gevorderd voor het aandeel sociale woningen.

#### Financiële gevolgen

De te ontvangen stedenbouwkundige lasten worden ingezet voor de bijkomende taken van de stad door uitvoering van de vergunning.

De stedenbouwkundige ontwikkelingskost wordt per project opgenomen in de omgevingsvergunning, hiervoor wordt met de omgevingsvergunning een aanrekening verstuurd voor het bedrag van de stedenbouwkundige ontwikkelingskost.

## BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit het college het 'reglement houdende stedenbouwkundige lasten: stedenbouwkundige ontwikkelingskosten' als volgt goed te keuren:

### **Reglement houdende stedenbouwkundige lasten**

#### **Stedenbouwkundige ontwikkelingskost**

##### Artikel 1.

De stedenbouwkundige ontwikkelingskost is een verzamelnaam voor specifieke aanpassingen die buiten het eigen project vereist zijn: aanpassing wegenis, optimalisering riolering, (her)aanleg collectieve grotere groene ruimtes, buurtfietsstalplaatsen, buurtspeelzones,... Dit genereert bijkomende taken voor de stad.

##### Artikel 2.

Om aan de stedenbouwkundige ontwikkelingskost voor de stad tegemoet te komen, wordt er een financiële vergoeding tegenover geplaatst.

##### Artikel 3.

Het toepassingsgebied, het tarief en de berekeningswijze van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten worden als volgt bepaald:

##### Toepassingsgebied

De stedenbouwkundige ontwikkelingskost wordt per bijkomende woonentiteit of woonkavel bepaald. Hiermee wordt bedoeld de extra woonentiteit(en) naast de eventueel bestaande woonentiteit(en) op het perceel of de extra woonkavel die gecreëerd wordt naast de bestaande woonkavel. Het bebouwen van een lot of kavel met één woonentiteit valt niet onder het toepassingsgebied.

##### Tarief en berekeningswijze

Volgende norm voor het bepalen van de financiële last wordt vastgelegd:

- 1.000,00 EUR per bijkomende woonentiteit (woning / appartement / studio) of per bijkomende bouw­kavel bij woon­verkavelingen.

##### Artikel 4.

De opgelegde financiële stedenbouwkundige ontwikkelingskost zal worden aangewend conform het goedgekeurde programma van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of -lasten en dus voor de verbetering van de omgeving van het projectgebied.

##### Artikel 5.

De principes met betrekking tot de stedenbouwkundige ontwikkelingskost zijn niet van toepassing op volgende projecten:

- projecten waarin sociale woningen worden voorzien, voor wat betreft het aandeel dat deze sociale woningen hebben binnen het volledige project.

### **Lasten die inherent verbonden zijn met het project: stedenbouwkundige last groen en ruimte voor beweging.**

##### Artikel 6.

##### Groennorm

- De groennorm is toe te passen op projecten vanaf 10 woonentiteiten of 10 woon­kavels (om het even welke woontypologie).
- De groennorm staat voor een realisatie van een kwalitatief collectief samenhangend groen van 50 m<sup>2</sup> / WE op het eigen terrein. Binnen het collectief samenhangend groen wordt de oppervlakte voor open waterbuffering niet meegerekend. Ook wordt restgroen niet meegerekend, het groen dient een minimale breedte van 3 m te hebben. Bij elke

omgevingsvergunningsaanvraag dient een afzonderlijk plan met duidelijke opgave van het kwalitatief collectief samenhangend groen aangereikt te worden.

- Indien voormelde realisatie van de groennorm door de perceelsconfiguratie niet haalbaar is bij meergezinsprojecten wordt een (gedeeltelijke) financiële stedenbouwkundige last als volgt gedefinieerd:
  - Vertrekpunt: 1.000 euro / woonentiteit als stedenbouwkundige last groen
  - In mindering te brengen voor meergezinsprojecten:
    - Een private tuin van meer dan 50 m<sup>2</sup> / woonentiteit (inclusief terras)
    - Een collectieve kwalitatieve groene ruimte aan 50 m<sup>2</sup> / woonentiteit.

Belangrijk:

De groennorm kan niet afgekocht worden. Er staat steeds een uitvoering in natura voorop. Bij verkavelingen of groepswoningbouw is de groenaanleg volgens groennorm een vast gegeven. Bij meergezinsvolumes moet de groenaanleg volgens groennorm steeds het vertrekpunt zijn. Slechts indien dit vanuit de beperkte perceelsoppervlakte of specifieke perceelsconfiguratie niet haalbaar is (bv ondiep perceel langs invalswegen), is een financiële last aan de orde.

Ruimte voor beweging

- De investering in ruimte voor beweging is toe te passen op projecten vanaf 10 woonentiteiten of 10 woonkavels (om het even welke woontypologie).
- Los van de groennorm wordt de gevraagde investering in ruimte voor beweging gedefinieerd aan 1.000 euro / woonentiteit. Deze investeringswaarde moet af te lezen zijn in het bestek van de ontworpen private of openbare infrastructuraanleg. De invulling ruimte voor beweging wordt vooraf besproken met de jeugddienst en sportdienst. De sportdienst definieert een invulling bij ontwerpfasen; de jeugddienst ziet de invulling te definiëren ism de toekomstige bewoners. In die zin zal een budget voorzien moeten worden dat later te realiseren is.
- Onder investering in ruimte voor beweging kunnen onder andere begrepen worden speeltoestellen, zitmeubilair, trapveld, etc.

Artikel 7.

Dit besluit geldt onverminderd de voorwaarden die desgevallend worden opgelegd in de afgeleverde omgevingsvergunning.

Artikel 8.

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 9.

Dit reglement wordt van kracht 5 dagen na de vereiste afkondiging door middel van aanplakbrief, overeenkomstig artikel 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Gedaan in zitting van 14 november 2022

De Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Burgemeester-voorzitter,  
(get) EMMILY TALPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel  
Algemeen directeur  
STEFAN DEPRAETERE

Burgemeester-voorzitter  
EMMILY TALPE