

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN DE GEMEENTERAAD**

Afdeling :	Wonen, Leven en Ondernemen	Pagina :	1
		zitting dd.17 februari 2020	
Aantal leden :	31	Dagorde nr. :	OZ.5
Aanwezig:	Lucien Herijgers, Frank Boogaerts, Marleen Vanderpoorten, Rik Verwaest, Walter Grootaers, Henri Pets, Bert Wollants, Ivo Andries en Annemie Goris, Freddy Callaerts, Koen Breugelmans, Jenny Van Damme, Marcel Taelman, Ella Cornelis, Sabine Leyzen, Christina Wagner, Yahya Degirmenci, Katrien Vanhove, Peter Caluwé, Stijn Coenen, Tom Claes, Evi Van Camp, Thierry Suetens, Ann-Sofie Van den Broeck, Ilse Lambrechts, Dirk Frans, Maurits De Smedt, Geert Marrin, Stéphanie Van Campenhout, Heidi Van den Bergh en Walter Marien, Werner Cazaerck, Katleen Janssens,	voorzitter burgemeester schepenen raadsleden korpchef algemeen directeur	
Verontschuldigd:	Bart Verhoeven en Yente Van Oosterwyck,	raadsleden	
Titel :	Stedelijke ontwikkelingskost. GOEDKEURING.		

De gemeenteraad:

MOTIVERING**Voorgeschiedenis**

Collegebeslissing van 28 oktober 2019 over de goedkeuring van de stedelijke ontwikkelingskost

Feiten en context

Op het grondgebied van de stad worden ontwikkelingsprojecten uitgevoerd, die bijkomende taken voor de stad genereren. De stad heeft als publieke rechtspersoon de mogelijkheid om met projectontwikkelaars, grondeigenaars of andere betrokkenen overeenkomsten af te sluiten waarbij stedenbouwkundige ontwikkelingskosten worden overeengekomen om tegemoet te komen aan deze bijkomende taken voor de stad.

Een bijzondere soort van stedenbouwkundige ontwikkelingskost is de stedenbouwkundige last. Het college beschikt als vergunningverlenende overheid over de mogelijkheid om bij het verlenen van omgevingsvergunningen overeenkomstig artikel 4.2.20, §1 eerste tot derde lid van de VCRO, en artikel 75 t.e.m. 77 van het decreet op de omgevingsvergunning lasten op te leggen aan de aanvrager. Dergelijke stedenbouwkundige last kan eenzijdig worden opgelegd in de stedenbouwkundige - of omgevingsvergunning.

Hierover kan ook een overeenkomst met de vergunningsaanvrager worden gesloten. Ook een combinatie van beide is mogelijk, door het opleggen van de last in de vergunning en het bepalen van de modaliteiten in een overeenkomst.

Naar aanleiding van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden door de stad, buiten het kader van artikel 4.2.20, §1 eerste tot derde lid van de VCRO, vaak stedenbouwkundige ontwikkelingskosten overeengekomen met de gebiedseigenaars of andere betrokkenen.

Voor het afsluiten van overeenkomsten tot vaststelling van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of –lasten is de gemeenteraad bevoegd indien de stad daden van beschikking stelt die krachtens artikel 43 §2 12° gemeentedecreet tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad horen. Voor het afsluiten van alle andere overeenkomsten met betrekking tot de vaststelling van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten en -lasten, is het college bevoegd.

Gezien overeenkomsten tot het opleggen van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten in het kader van de opmaak van een RUP steeds samen geagendeerd worden met de voorlopige vaststelling van dat RUP, worden deze, alhoewel dit uit de aard van de overeenkomst niet verplicht is, steeds ter goedkeuring van de gemeenteraad voorgelegd.

Juridische grond

Artikel 57,§3, 7° Gemeentedecreet, samengelezen met artikel 4.2.20, §1, eerste tot derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: het college is bevoegd om aan een vergunning lasten te verbinden.

Artikel 57,§3, 7° Gemeentedecreet, samengelezen met artikel 75-77 van het decreet op de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Argumentatie

Stedenbouwkundige lasten en ontwikkelingskosten – voorwaarden en aard

Om van een stedenbouwkundige last in de zin van artikel 4.2.20, §1 eerste tot derde lid van de VCRO of van artikel 75 t.e.m. 77 van het decreet op de omgevingsvergunning te kunnen spreken, dient een stedenbouwkundige last aan volgende voorwaarden te voldoen:

- de opgelegde last moet in verhouding staan met het voordeel dat de ontwikkelaar haalt uit de vergunning;
- de last moet realiseerbaar zijn door enig toedoen van de aanvrager;
- er moet een verband bestaan tussen de opgelegde last en de taken van vergunningverlenende overheid ingevolge de afgeleverde vergunning;
- de last moet gericht zijn op duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.

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.

Zaken die inherent zijn aan een betrokken bouwproject (zaken die noodzakelijk zijn voor de realisatie of het gebruik van het bouwproject), worden niet als een stedenbouwkundige last beschouwd. De aanleg van de wegenis wordt bijvoorbeeld als inherent aan een bouwproject beschouwd.

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

Er wordt in eerste instantie naar gestreefd om de bijkomende taken die de stad heeft door de uitvoering van de vergunning op te vangen via een stedenbouwkundige last in natura. Dit kan, afhankelijk van de impact van het project, onder meer gaan om :

- de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Indien de lasten in natura op openbaar domein plaatsvinden, dienen de werken ook effectief uitvoerbaar zijn door akkoord van de gemeente bij opleggen van de last.
- de kosteloze overdracht van de eigendom van de in de vergunning vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd. Kosteloze overdracht kan enkel voor terreinen die al in bezit zijn van de ontwikkelaar.

Aangezien de aannemer de werken in natura zelf realiseert, wordt er ook niet (openbaar) aanbesteed.

Er wordt een financiële waarborg geëist voor de verwezenlijking van de in natura opgelegde lasten. Indien een stedenbouwkundige last in natura niet (of niet volledig) mogelijk is, kan een louter financiële last worden opgelegd indien ze voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.2.20 VCRO of van het decreet op de omgevingsvergunning. Deze borg dient om de kwaliteit te garanderen, om deze reden blijft de dienst Infrastructuur wel werken met een eigen studie bureau.

In het kader van vergunningen wordt in eerste instantie gestreefd om met de vergunningsaanvrager tot een overeenkomst te komen omtrent de stedenbouwkundige lasten. Indien dit niet mogelijk is of blijkt, zal de last eenzijdig worden opgelegd bij de vergunningverlening.

Stedenbouwkundige ontwikkelingskosten die worden overeengekomen buiten het kader van artikel 4.2.20 van de VCRO of van het decreet op de omgevingsvergunning, naar aanleiding van een ontwikkelingsproject zonder lopende vergunningsprocedure, de opmaak van een RUP, ..., worden steeds in een schriftelijke samenwerkingsovereenkomst opgenomen. Zij zullen ook bij voorkeur kosten in natura zijn met een financiële waarborg. Indien dit niet mogelijk is of blijkt, kan ook deze kost louter financieel zijn. Het voorwerp van deze overeenkomsten kan ruimer zijn dan stedenbouwkundige ontwikkelingskosten. De loutere opmaak Masterplan of omgevingsanalyse waarmee de ontwikkelaar kan inschatten welk project haalbaar is op terreinen, wordt niet als last gezien.

Vaststelling stedenbouwkundige lasten en ontwikkelingskosten bij grote projecten – onderhandeling en formalisering

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen welke last wordt opgelegd. Het college is het bevoegde orgaan voor het behandelen van aanvragen tot stedenbouwkundige – en omgevingsvergunningen. De bevoegde schepen voor ruimtelijke ordening wordt gemandateerd om namens het college de stedelijke ontwikkelingsnoden in grote projecten met zekere ruimtelijke, sociale of economische impact en het programma van de stedenbouwkundige lasten bij deze projecten in samenwerking met de betrokken stedelijke diensten vast te stellen.

Het college is bevoegd om de noodzaak van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten naar aanleiding van ontwikkelingsprojecten of RUP's te onderzoeken. Hier geldt eveneens dat de bevoegde schepen voor ruimtelijke ordening gemandateerd wordt om namens het college de stedelijke ontwikkelingsnoden in grote projecten met zekere ruimtelijke, sociale of economische impact en het programma van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten bij deze projecten in samenwerking met de betrokken stedelijke diensten vast te stellen.

Voor de inhoudelijke en financiële onderhandelingen met de betrokken projectontwikkelaar op basis van het vastgestelde lastenprogramma wordt op voorstel van de schepen voor ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed een onderhandelaar uit de stadsadministratie door het college gemandateerd om namens het college de onderhandelingen te voeren. Om de lasten in natura op een nuttige manier te kunnen verwerken in een project, moeten deze in een zo vroeg mogelijk stadium van het bouwaanvraagproces aan bod komen, zonder dat dit bijvoorbeeld aanleiding mag geven tot een vermeerdering van het bouwvolume.

Als grote stedenbouwkundige projecten met een zekere ruimtelijke, sociale of economische impact worden onder meer begrepen:

- projecten vanaf 2.000 m² wonen;
- projecten vanaf 1.000 m² bruto kantooroppervlakte;
- projecten vanaf 1.000 m² handel en groothandel;
- projecten voor hotels met meer dan 10 kamers.

- projecten die per functie onder voorgaande normen blijven, maar in zijn geheel een aanzienlijke impact hebben met een oppervlakte vanaf 2.000m²;
- projecten met een publiekstreckende functie (feestzaal, cultuurcentrum, voetbalstadion, dansgelegenheden,...): deze worden op maat bekeken.

Om de kunstmatige opdeling van vergunningsaanvragen te vermijden, zullen onderscheiden aanvragen ingediend door entiteiten van éénzelfde holdingstructuur, binnen een aaneengesloten periode van drie jaar en binnen hetzelfde morfologische bouwblok, samen als groot project met een zekere ruimtelijke, sociale of economische impact worden behandeld, ter bepaling van de stedenbouwkundige lasten.

Financiële lasten – norm, vermindering, berekening en bestemming

Een stedenbouwkundige ontwikkelingskost of -last kan de vorm aannemen van een louter financiële last die volgens onderstaande norm kan worden bepaald:

- 60,00 EUR/m² voor kantoren;
- 60,00 EUR/m² voor handel en groothandel;
- 50,00 EUR/m² voor hotels;
- 40,00 EUR/ m² voor wonen.

De bedragen vermeld in dit besluit zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari. De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule:

Aangepast bedrag = (basisbedrag x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer

De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in dit besluit. Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van

december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2019.

Het college kan bij het opleggen van een ontwikkelingskost of een stedenbouwkundige last in de zin van artikel 4.2.20 VCRO of van artikel 75 t.e.m. 77 van het decreet op de omgevingsvergunning op gemotiveerde wijze afwijken van hoger bepaalde drempels en bedragen, mits inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

De berekening van de oppervlaktes gebeurt als volgt:

- het normbedrag wordt berekend vanaf de eerste m²;
- deze oppervlakte wordt bepaald op basis van de Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) van het project, berekend conform de definitie BVO opgenomen in NEN 2580/DIN 277. Hierbij worden zowel de ondergrondse als de bovengrondse bouwlagen geteld, alsook die gebouwdelen van de bestaande toestand die behouden blijven in het project, al dan niet met behoud van de functie;
- gelet op het algemeen nut om binnen een project voldoende parkeerplaatsen te realiseren, wordt het parkeergedeelte voor wagens, fietsenbergingen en motostalplaatsen (plaatsen, rijstrook en helling) niet meegeteld in de berekening.
- alle bergingen en ondersteunende functies (bijv. meterlokaal) die zich in een toegankelijke ruimte bevinden, worden meegeteld. Nevenfuncties worden ook meegeteld in de berekening van de BVO;
- bij gemengde projecten worden de functies afzonderlijk berekend.

De oppervlaktes worden aangeleverd door de aanvrager van het project. Bij ontbreken van aangeleverde oppervlaktes zullen de afmetingen bepaald worden door de stad op basis van de aangeleverde statistische cijfers en vergunningsplannen.

De opgelegde financiële ontwikkelingskosten/lasten zullen worden aangewend onder regie van het departementshoofd WLO en zullen worden gebruikt voor de verbetering van de omgeving van het projectgebied.

Hierna worden- niet limitatief- een aantal categorieën opgesomd waarvoor deze ontwikkelingskost/last bestemd kan worden. De concrete bestemming wordt nader gespecificeerd in

de vergunning of overeenkomst. 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,..);
- kinderkribbe;
- school;
- sportinfrastructuur;
- jeugdwerk (jeugdhuis, fuifzaal);
- dienstencentrum;
- speeltuigen en speelaanleidingen;
- buurtparking (auto's, moto's, fietsen);
- betaalbare woningen;
- financiële bijdrage aan ingrepen om mobiliteitsaspecten te verbeteren
- financiële bijdrage aanleg openbaar domein in de onmiddellijke omgeving van het project, onder meer in OCT's of sorteerstraatjes.

Elk jaar zal een rapportering aan de gemeenteraad worden voorgelegd van de louter door het college goedgekeurde stedenbouwkundige lasten.

Publieke of publiek-private projecten

De volgende regeling geldt voor publieke of publiek-private projecten waarbij de stad, Solag of entiteiten waarin Solag als referentie-aandeelhouder participeren, eigenaar of bouwheer zijn, gelet op het overheidshandelen vanuit algemeen belang van de publieke overheid in deze projecten en het noodzakelijk maatwerk tot stand gekomen in overleg met de schepen voor ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling inzake de toepassing van stedenbouwkundige lasten.

Voor deze publieke of publiek-private projecten worden de stedenbouwkundige lasten (de maatschappelijke meerwaarde voor de stad) bij voorkeur vastgelegd in de publiek-private samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomsten worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegde orgaan, zodat er volledige transparantie is.

Indien geen ontwikkelingskosten in de samenwerkingsovereenkomst worden opgelegd, kunnen deze uiteraard in toepassing van huidig principebesluit en in zoverre deze voldoen aan artikel 4.2.20 VCRO of aan artikel 75 t.e.m. 77 van het decreet op de omgevingsvergunning worden opgenomen in de vergunning.

Toepassingsgebied – uitsluitingen

In het geval dat er voor een project (of projectonderdelen) reeds besluitvorming is geweest met betrekking tot het opleggen van stedenbouwkundige lasten, die dateert van voor de inwerkingtreding van dit besluit, dan vervalt de toepassing van het besluit en wordt de bestaande overeenkomst betreffende stedenbouwkundige lasten behouden.

In geval van pure verkoop of verkoop onder voorwaarden van de gronden van de stad of Solag wordt bij de verkoopprocedure de stedenbouwkundige ontwikkelingskost van bij aanvang gedefinieerd.

Voorliggend besluit is niet van toepassing voor het aandeel dat sociale woningen hebben binnen een project. Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:

- 1) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²
- 2) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³
- 3) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

Tevens kan een vrijstelling bekomen worden voor betaalbare woningen, mits voldaan wordt aan het vigerende en goedgekeurde stedelijk reglement 'betaalbare woningen' (nu nog in opmaak; dit wordt aan het college afzonderlijk voorgelegd). Concreet betekent "niet van toepassing" dat de kost/last

niet wordt gevorderd voor het aandeel sociale (en in voorkomend geval ook betaalbare) woningen. De oppervlakte van deze woningen wordt wel meegerekend om te bepalen of het hier om een groot project gaat.

Indien in een ruimtelijk uitvoeringsplan de ontwikkelingsmogelijkheden als nabestemming zijn gedefinieerd, is het project niet onderhevig aan het kaderbesluit bij de opmaak van het RUP zelf maar wel bij het indienen van de vergunningsaanvraag.

Financiële weerslag

De financiële gevolgen zullen per project worden opgenomen in:

- hetzij de beslissing omtrent de samenwerkingsovereenkomst die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegde orgaan en/of;
- hetzij de stedenbouwkundige vergunning indien ze in een definitieve vergunning kunnen worden opgevangen.

In de fase van de start van de onderhandelingen per project zijn de effectieve financiële in- en uitgaven voor de stad nog niet gekend. Het richtinggevend bedrag dat op dat ogenblik bekend is, dient beschouwd te worden als maximaal en kan in functie van de proportionaliteit of de realisatie in natura worden verminderd als effectieve financiële in- en uitgave.

Stemming

21 stemmen voor: Frank Boogaerts, Marleen Vanderpoorten, Rik Verwaest, Walter Grootaers, Henri Pets, Bert Wollants, Ivo Andries, Annemie Goris, Jenny Van Damme, Ella Cornelis, Sabine Leyzen, Lucien Herijgers, Christina Wagner, Yahya Degirmenci, Thierry Suetens, Ann-Sofie Van den Broeck, Ilse Lambrechts, Dirk Frans, Maurits De Smedt, Heidi Van den Bergh en Walter Marien
5 stemmen tegen: Marcel Taelman, Katrien Vanhove, Peter Caluwé, Tom Claes en Geert Marrin
5 onthoudingen: Freddy Callaerts, Koen Breugelmans, Stijn Coenen, Evi Van Camp en Stéphanie Van Campenhout

Goedkeuring met 21 stemmen voor - 5 stemmen tegen - 5 onthoudingen

BESLUIT

Art 1 :

De gemeenteraad beslist om het besluit op de stedelijke ontwikkelingskosten goed te keuren en te gebruiken voor stedenbouwkundige handelingen.

Art 2 :

De gemeenteraad bevestigt de in de argumentatie van dit besluit beschreven werkwijze om stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of –lasten vast stellen en op te leggen.

De gemeenteraad bevestigt de berekeningswijze, de indexering en het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten en –lasten.

In functie van de realisatie in natura zullen financiële waarborgen worden opgelegd.

Het college bevestigt onderstaande norm voor het bepalen van de financiële last, toe te passen in grote stedenbouwkundige projecten met een zekere ruimtelijke, sociale of economische impact:

- 60,00 EUR/m² voor kantoren;
- 60,00 EUR/m² voor handel en groothandel;
- 50,00 EUR/m² voor hotels;
- 40,00 EUR/ m² voor wonen.

Art 3 :

De gemeenteraad keurt goed dat het bij het opleggen van een ontwikkelingskost of een stedenbouwkundige last in de zin van artikel 4.2.20 VCRO of van artikel 75 t.e.m. 77 van het decreet op de omgevingsvergunning, op gemotiveerde wijze kan afwijken van hoger bepaalde drempels en bedragen, mits inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

Art 4 :

De gemeenteraad keurt goed dat de schepen voor ruimtelijke ordening voor elk bouwproject dat voldoet aan de normen een voorstel van programma van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of lasten van grote projecten met een zekere ruimtelijke, sociale en economische impact voorlegt aan het college ter goedkeuring.

Art 5 :

De gemeenteraad keurt goed dat de schepen voor ruimtelijke ordening aan het college een onderhandelaar uit de stadsadministratie en/of Solag voorstelt die gemandateerd wordt om op grond van het goedgekeurde programma van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of lasten inhoudelijke en financiële onderhandelingen te voeren met de betrokken projectontwikkelaar met het oog op het bekomen van een samenwerkingsovereenkomst, die ter goedkeuring zal worden voorgelegd.

Art 6 :

De gemeenteraad keurt goed dat de opgelegde realisatie of financiële ontwikkelingskosten/lasten in het kader van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of -lasten zullen worden opgevolgd onder regie van het departementshoofd WLO.

Art 7 :

De gemeenteraad keurt goed dat de opgelegde realisatie of financiële ontwikkelingskosten/lasten zullen worden aangewend conform het goedgekeurde programma van stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of -lasten en de samenwerkingsovereenkomst, en dus voor de verbetering van de omgeving van het projectgebied.

Art 8 :

De gemeenteraad beslist dat de principes met betrekking tot stedenbouwkundige ontwikkelingskosten of lasten niet van toepassing zijn op volgende projecten:

- projecten waarvoor reeds besluitvorming is geweest, met betrekking tot het opleggen van stedenbouwkundige lasten, die dateert van voor de inwerkingtreding van het dit principebesluit;
- projecten waarin sociale woningen worden voorzien, voor wat betreft het aandeel dat deze sociale woningen hebben binnen het volledige project;
- projecten waarbij, bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, de ontwikkelingsmogelijkheden als nabestemming in het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gedefinieerd.

Art 9 :

De gemeenteraad keurt goed dat er jaarlijks een rapportering aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd van de besliste stedenbouwkundige ontwikkelingskosten/lasten.

Art 10 :

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

De algemeen directeur
(Get.) Katleen Janssens

De voorzitter
(Get.) Lucien Herijgers

Voor eensluidend afschrift,

De algemeen directeur

De voorzitter

Katleen JANSSENS

Lucien HERIJGERS