



GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE
VERORDENING INZAKE
STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

STAD ANTWERPEN

Inhoud

1	Algemene bepalingen	3
2	Toepassingsgebied stedenbouwkundige lasten	4
3	Stedenbouwkundige last in natura	5
4	Financiële stedenbouwkundige last: hoogte	6
5	Vrijstellingen	8
6	Afwijkingen	9
7	Financiële stedenbouwkundige last: bestemming	10
8	Financiële stedenbouwkundige last: betaling en invordering	11
9	Financiële waarborg bij last in natura	12
10	Slotbepaling	13
11	Overgangsbepalingen	13

1 Algemene bepalingen

Artikel 1

§1 Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de stad Antwerpen, uitgezonderd het havengebied, zoals afgebakend volgens het GRUP Afbakening Zeehavengebied, en de bevaarbare waterlopen en bijhorende infrastructuur.

§2 In deze verordening wordt verstaan onder:

- 1° bevoegde overheid: de overheid bedoeld in artikel 15, artikel 15/1 en artikel 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- 2° nuttige vloeroppervlakte (NVO): de vloeroppervlakte zoals gevraagd en gedefinieerd door het omgevingsloket;
- 3° decreet betreffende de omgevingsvergunning: het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- 4° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, conform artikel 1.1.2, 7° VCRO;
- 5° VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 6° 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;
- 7° kamer: zoals gedefinieerd in de Vlaamse codex wonen;
- 8° vereiste groene ruimte: een robuuste groene ruimte op maaiveldniveau, zoals verder bepaald in artikel 2 §1.2. De vereiste groene ruimte voldoet aan de minimale basiskwaliteit zoals voorzien in de inrichtingsvoorschriften van de bouwcode (artikelen 23 tot en met 25). Ze mag deel uitmaken van de vereiste 20 procent open ruimte, zoals voorzien in artikel 22 van de bouwcode, maar vormt wel een aaneengesloten geheel. Restruimtes tussen gebouwen, voortuinen of bufferzones e.d. komen dus niet in aanmerking. Het opgelegde ruimtegebruik dat voortvloeit uit andere regelgeving (infiltratieoppervlakte, brandwegen, private buitenruimte, ...) wordt niet meegenomen in de berekening van de vereiste groene ruimte. De vereiste groene ruimte is minstens gedeeld toegankelijk voor de bewoners van het project en is voornamelijk gericht op een zacht recreatief gebruik (o.a. vertoeven, wandelen). Ze vormt een aaneengesloten geheel waarbinnen de inrichting met o.a. wandelpaden, zitbanken, speel- en sportaanleidingen, de beveiliging en het beheer expliciet zijn afgestemd op dit gebruik, zonder de ruimtelijke samenhang te verstoren.

§3 Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen of in vermindering brengen in overeenstemming met artikel 4 §1 als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.

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

2 Toepassingsgebied stedenbouwkundige lasten

Artikel 2

§1 De bevoegde overheid legt, naast de verplichte lasten vermeld in artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning bij onderstaande vergunningsplichtige handelingen lasten op.

§1.1 Het bouwen, verbouwen, uitbreiden, herbouwen of functie wijzigen naar:

1° projecten met een nuttige vloeroppervlakte vanaf 4.000 m² wonen;

2° projecten met een nuttige vloeroppervlakte vanaf 1.200 m² kantooroppervlakte;

3° projecten met een nuttige vloeroppervlakte vanaf 1.600 m² handel;

4° gecombineerde projecten met een combinatie van 2 of 3 van voorgaande functies waarbij minimum 1 functie haar norm haalt;

5° gecombineerde projecten die per functie onder voorgaande normen blijven, met een nuttige vloeroppervlakte vanaf:

- a) Kantoor + handel: 2.000 m²
- b) Wonen + kantoor: 4.000 m²
- c) Wonen + handel: 4.000 m²
- d) Wonen + kantoor + handel: 4.000 m²

6° opgedeelde of gefaseerde projecten ingediend via onderscheiden omgevingsvergunningsaanvragen

1) ongeacht of de projecten zich op één perceel of op elkaar aansluitende percelen bevinden en

2) ongeacht of de ontwikkelaar, eigenaar of uitbater van de projecten dezelfde persoon is en die samen wel voldoen aan de voorwaarden vermeld in 1° t.e.m. 5°.

§1.2 Het bouwen, verbouwen tot, uitbreiden tot of herbouwen van:

1° woonprojecten met minimaal 10 zelfstandige woonegelegenheden;

2° woonprojecten met minimaal 60 kamers of;

3° woonprojecten met een evenredige combinatie van beide (1 zelfstandige woonelegenheden = 6 kamers).

Voor zover deze woonprojecten niet voorzien in een vereiste groene ruimte op eigen terrein van minimaal 500 m², met een minimumaandeel van 10 m² per zelfstandige woonelegenheden of 4 m² per kamer.

§2 Op eenvoudig verzoek van de stad wordt door de vergunningsaanvrager een overzicht aangeleverd van de bovengrondse nuttige vloeroppervlaktes van het project, opgedeeld per unit en per functiecategorie. Dit overzicht stemt overeen met de laatste projectinhoudversie van het project zoals opgeladen in het omgevingsloket.

3 Stedenbouwkundige last in natura

Artikel 3

Er wordt in eerste instantie naar gestreefd om de bijkomende taken die de stad heeft door de uitvoering van de omgevingsvergunning 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 anders dan bedoeld in, of extra aan artikel 2 §1.2 en artikel 4 §4, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder;
- 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.

4 Financiële stedenbouwkundige last: hoogte

Artikel 4

§1 Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is. Deze last wordt berekend door de gecumuleerde toepassing van onderstaande berekeningen en zoneringen.

De financiële stedenbouwkundige last wordt op evenredige wijze in vermindering gebracht met de stedenbouwkundige last die in natura wordt opgelegd in de omgevingsvergunning. Als de berekende kosten van de last in natura hoger zijn dan de financiële stedenbouwkundige last, wordt geen financiële stedenbouwkundige last opgelegd.

§2 Zonering

Het grondgebied van de stad wordt in 3 zones onderverdeeld met elk hun eigen heffingsprijzen.

Deze opdeling in zones wordt gemaakt op basis van de grondwaarde van de ontwikkelbare grond in de zones. Deze grondwaarde wordt vanuit een rekenkundige vastgoedlogica bepaald aan de hand van de verkoopwaarde van de nuttige vloeroppervlakte van nieuwbouw, de ontwikkelbaarheid van de grond (zijnde een combinatie van de bebouwingsgraad en vloer-terreinindex) en de aanwezigheid van basisvoorzieningen. Dit zijn voorzieningen die nodig zijn om het dagelijks leven te organiseren en deel te nemen aan het maatschappelijk leven zoals bijvoorbeeld een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel, post(punt) en ontmoetingsruimten binnen en buiten.

De afbakening van de zones gebeurt aan de hand van duidelijke, natuurlijke grenzen zoals bv. straten en tangenten.

De grondwaarde is onderhevig aan de marktdynamiek van de verkoopwaarde en aan de continue evolutie in de stad met betrekking tot ontwikkelbaarheid en voorzieningen.

Gezien het evolutieve karakter ervan, worden de specifieke begrenzing van de zones en alle mogelijke toekomstige aanpassingen hieromtrent beslist door het college van burgemeester en schepenen.

De collegebeslissing met betrekking tot de gedetailleerde begrenzing van de 3 zones zal aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Het openbaar onderzoek duurt 30 dagen en wordt binnen 10 dagen na datum van de collegebeslissing bekendgemaakt via een bericht op de stedelijke website en via aanplakking van een affiche op het stadhuis en de districtshuizen.

Dit bericht houdt minstens volgende gegevens in:

- 1° het onderwerp van de collegebeslissing;
- 2° de plaats waar de collegebeslissing ter inzage ligt;
- 3° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
- 4° het adres of de adressen waarnaar opmerkingen of bezwaren worden gestuurd of kunnen worden afgegeven.

De collegebeslissing met betrekking tot de gedetailleerde begrenzing van de 3 zones zal periodiek minstens om de 5 jaar gereviseerd worden en indien nodig worden aangepast.

§3 Voor projecten onder het toepassingsgebied van artikel 2 §1.1 wordt de financiële stedenbouwkundige last berekend volgens onderstaande tabellen. De bedragen zijn in euro per m² weergegeven.

Wonen	zone 1	zone 2	overig
Schijf van 0-4000 m ² NVO	60	55	45
Schijf > 4000	75	70	60

Kantoren	zone 1	zone 2	overig
Schijf van 0-1200 m ² NVO	90	70	55
Schijf > 1200	130	110	90

Handel en groothandel	zone 1	zone 2	overig
Schijf van 0-1600 m ² NVO	90	70	55
Schijf > 1600	130	110	90

Binnen dezelfde functiecategorie worden de reeds (geacht) vergunde nuttige oppervlaktes in mindering gebracht.

§4 Voor projecten onder het toepassingsgebied van artikel 2 §1.2 wordt de financiële stedenbouwkundige last berekend volgens de onderstaande tabel.

	wonen
	euro per ontbrekende m² vereiste groene ruimte
Zone 1	750
Zone 2	500
overig	200

Er wordt rekening gehouden met het aandeel in m² vereiste groene ruimte dat in de (geacht) vergunde toestand reeds werd afgewenteld op openbaar domein, enkel op voorwaarde dat het realiseren van het geheel aan vereiste groene ruimte niet (integraal) mogelijk is. Deze bijstelling kan worden toegestaan naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager met opgave van de nodige gegevens (aantal nieuwe en vergunde wooneenheden, nieuwe en vergunde oppervlakte vereiste groene ruimte,...) om het werkelijke aandeel in de behoefte aan vereiste groene ruimte van de (geacht) vergunde toestand te kunnen berekenen.

§5 De bedragen vermeld in deze verordening 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 deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer vanaf januari 2024.

5 Vrijstellingen

Artikel 5

De volgende omgevingsvergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van de financiële stedenbouwkundige last en van de stedenbouwkundige last in natura vermeld in artikel 2 §1.1:

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

2° (het deel van) omgevingsvergunningsaanvragen voor de realisatie van gereguleerde en gesubsidieerde geconventioneerde huurwoningen (budgetwoningen).

6 Afwijkingen

Artikel 6

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

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

1° de ontwikkeling van een braakliggend en vervuild terrein waaraan belangrijke bodemsaneringskosten verbonden zijn;

2° de afbraak van gebouwen met een belangrijke saneringskost omwille van asbestvervuiling;

3° de renovatie of restauratie van een onroerend goed dat beschermd is als onroerend erfgoed of dat voorkomt op de lijst van geïnventariseerd erfgoed, als aan het project een belangrijke renovatiekost verbonden is;

4° het realiseren van een vorm van betaalbaar wonen, anders dan voorzien in artikel 5, 2°;

5° vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen ter uitvoering van een project waarvoor reeds een stedenbouwkundige last in natura is opgelegd bij de aflevering van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor zover de stedenbouwkundige last hetzelfde voorwerp zou hebben als de stedenbouwkundige last die werd opgelegd bij aflevering van voorgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6° vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen die voor de inwerkingtreding van deze verordening het voorwerp hebben uitgemaakt van een overeenkomst met de stad Antwerpen, voor zover de stedenbouwkundige last hetzelfde voorwerp zou hebben als de stedenbouwkundige last die werd opgelegd in de overeenkomst;

7° andere projecten waarbij er bijzondere redenen zijn die een afwijking kunnen rechtvaardigen. Dit houdt in dat de aanvrager in het project reeds belangrijke en uitzonderlijke inspanningen levert om een project te realiseren dat positieve gevolgen heeft voor de bevoegde overheid of de gemeenschap, die zich in normale gevallen niet manifesteren zodat de combinatie daarvan met een stedenbouwkundige last een onevenredig zware last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project.

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

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

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

7 Financiële stedenbouwkundige last: bestemming

Artikel 7

Overeenkomstig artikel 75, §4, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, worden de inkomsten van de financiële lasten, verworven op basis van artikel 2 §1.1, door de stad aangewend voor het ruimtelijk beleid.

Specifiek zullen de opbrengsten afkomstig van projecten vallende onder het toepassingsgebied van artikel 2 §1.2 integraal worden aangewend voor de cofinanciering van een stadsgroenfonds, dat tot doel heeft het aankopen en/of realiseren van publiek toegankelijk gebruiksgroen, met een focus op ontharding en het terugbrengen van onverzegelde grond.

8 Financiële stedenbouwkundige last: betaling en invordering

Artikel 8

§ 1 De financiële stedenbouwkundige last wordt aangerekend 18 maanden na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning, voor zover door de aanvrager geen expliciete afstand gedaan werd van de omgevingsvergunning. Als de start der werken expliciet vroeger dan 18 maanden na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning wordt aangegeven door de aanvrager, dan wordt de financiële stedenbouwkundige last op dat moment aangerekend.

§ 2 Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot goedkeuring van de omgevingsvergunning met een administratief of juridictioneel beroep wordt aangevochten, begint de betalingstermijn maar te lopen vanaf de goedkeuring van de gevraagde omgevingsvergunning in beroep of vanaf de verwerving van het beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen of door de Raad van State.

§ 3 De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële stedenbouwkundige last, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling). Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de stad deze gegevens mee aan deze overheid.

§4 Indien de omgevingsvergunning vervalt overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, kan de vergunninghouder per aangetekende zending een verzoek tot terugbetaling richten aan de bevoegde overheid. De mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot terugbetaling vervalt een jaar na het verval van de omgevingsvergunning.

De uitvoering van stedenbouwkundige lasten in natura komen niet in aanmerking voor een terugbetaling.

Artikel 9

Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de stad 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.

9 Financiële waarborg bij last in natura

Artikel 10

§ 1 Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura geregeld.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de goedkeuring van de omgevingsvergunning, waarvan geen afstand is gedaan.

§ 2 Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot goedkeuring van de omgevingsvergunning met een administratief of juridictioneel beroep of desgevallend een voorziening in cassatie wordt aangevochten, begint de betalingstermijn maar te lopen vanaf de afgifte van de gevraagde omgevingsvergunning in beroep of vanaf de verwerping van het beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen of vanaf de bevestiging van het verwerpingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen door de Raad van State.

§ 3 De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de waarborg, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten. Als de omgevingsvergunning wordt verleend door de deputatie of de Vlaamse Regering, deelt de stad deze gegevens mee aan deze overheid.

10 Slotbepaling

Artikel 11

Het niet uitvoeren van de stedenbouwkundige last kan leiden tot het verval van de omgevingsvergunning overeenkomstig de artikelen 99 en 102 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

11 Overgangsbepalingen

Artikel 12

§1 Deze stedenbouwkundige verordening treedt in werking tien dagen na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad. Tot en met 31 december 2024 gelden evenwel volgende bepalingen, in afwijking van de hoger vermelde artikels en paragrafen.

§1.1 Artikel 2 §1, artikel 2 §1.1 en artikel 2 §2 zijn van toepassing, artikel 2 §1.2 (jo. artikel 4 §4) niet.

§1.2 Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid, in afwijking van artikel 4 van deze stedenbouwkundige verordening een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.

Deze financiële stedenbouwkundige last wordt bepaald volgens onderstaande normen:

- 125,00 EUR/m² NVO voor kantoren;
- 125,00 EUR/m² NVO voor handel;
- 62,50 EUR/ m² NVO voor wonen.

Binnen dezelfde functiecategorie worden de reeds (geacht) vergunde nuttige oppervlaktes in mindering gebracht.