

Stad Antwerpen maakt een nieuwe verordening stedenbouwkundige lasten

De Stad Antwerpen werkt aan een nieuwe verordening stedenbouwkundige lasten. Daarmee wijzigt zij de geldende regeling inzake stedenbouwkundige lasten voor grote, vergunningsplichtige bouwprojecten. De gekende stedelijke ontwikkelingskost (de zgn. SOK) wordt voortaan een 'stedenbouwkundige last' in een volledig nieuw jasje. De bestaande regels worden uitgebreid en er zal een stadsgroenfonds worden opgericht. Vooral bij (grote) vastgoedprojecten zal hiermee rekening moeten worden gehouden. De inwerkingtreding van de nieuwe regeling is voorzien in juli 2024. De regeling voor het stadsgroenfonds gaat in vanaf 1 januari 2025. Van 9 februari 2024 t.e.m. 10 maart 2024 ligt de nieuwe verordening in openbaar onderzoek. Wie opmerkingen of bezwaren wenst in te dienen kan voor bijstand steeds contact opnemen met Schoups.

What is it?

Een stedenbouwkundige last legt specifieke voorwaarden in omgevingsvergunningen op aan ontwikkelaars van grote projecten. Die lasten moeten tegemoetkomen aan de maatschappelijke noden die grote bouwprojecten met zich meebrengen. Denk daarbij aan de nood aan meer groen, extra kinderopvang, of aangepaste mobiliteits- vrijetijds- en nutsinfrastructuur,... die gepaard gaan met de uitbreiding, bouw of renovatie van grote appartementsblokken, kantoorgebouwen, winkelcentra of andere grootschalige infrastructuur. Door stedenbouwkundige lasten op te leggen tracht de Stad Antwerpen deze noden effectief te realiseren.

Stedenbouwkundige lasten worden bij voorkeur in natura opgelegd. Als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is, kan (ook) een financiële stedenbouwkundige last worden opgelegd.

De stedenbouwkundige lasten kunnen cumulatief worden toegepast met de verplichte Vlaamse lasten uit artikel 75, §1, lid 2 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Toepassingsgebied

De nieuwe verordening stedenbouwkundige lasten is van toepassing op 'grote projecten' in de stad Antwerpen, uitgezonderd het havengebied en de bevaarbare waterlopen en bijhorende infrastructuur. De omvang en de aard van het project zijn determinerende criteria.

Een project (voor bouwen, verbouwen, uitbreiden, herbouwen of wijzigen van functie) valt onder de stedenbouwkundige last vanaf een nuttige vloeroppervlakte van 4.000 m² wonen, 1.200 m² kantoor of 1.600 m² handel. Ook voor gecombineerde projecten die per functie onder genoemde drempelnormen blijven kan de Stad een stedenbouwkundige last opleggen. Voor de combinatie kantoor–handel geldt een drempel van 2.000 m² nuttige vloeroppervlakte. Voor de overige combinaties met wonen (i.e. wonen–kantoor, wonen-handel en wonen-kantoor-handel) geldt een drempel van 4.000 m². Ook het (her- of ver)bouwen of uitbreiden tot woonprojecten met minimaal 10 zelfstandige woonunits, minimaal 60 kamerwoningen of een evenredige combinatie van beide wordt onderworpen aan de last. Dat geldt weliswaar enkel op voorwaarde dat het woonproject in onvoldoende gebruiksgroen op eigen terrein voorziet. Anders gezegd: hoe meer units, hoe meer gebruiksgroen het project moet omvatten.

Voor berekening van de drempels spelen al wat vervat is in de aanvraag alsook de ontwikkelingsmogelijkheden op aanpalende terreinen die een band hebben in eigendomsstructuur mee. Hiermee wil de Stad vermijden dat aanvragen kunstmatig worden opgesplitst of gefaseerd om het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening te omzeilen.

What's in it?

De Stad kan stedenbouwkundige lasten zowel in natura, als d.m.v. een financiële bijdrage of als een combinatie van beide opleggen.

De lasten in natura kunnen o.a. (dus: niet-limitatief) betrekking hebben op de verwezenlijking of renovatie van wegen, groene ruimten anders dan gebruiksgroen, ruimten voor openbaar nut, nutsvoorzieningen of woningen,... Dit alles gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De Stad houdt daarbij rekening met de impact die het project heeft en de maatschappelijke noden die het doet ontstaan.

De berekeningswijze voor financiële lasten verandert. De last wordt in de nieuwe verordening berekend op basis van de oppervlakte. Nieuw daarin is de onderverdeling in oppervlakteschijven: boven de drempeloppervlakte zal de vergunningshouder een hoger bedrag per m² moeten betalen. Onder de drempeloppervlakte geldt een lager bedrag per m². Het basisbedrag is afhankelijk van de zone waarin het project zich situeert. Het grondgebied van de Stad zal met name in drie zones worden onderverdeeld. Elke zone heeft zijn eigen heffingsprijs. De zonering is evolutief door schommelingen in grondkost en verkoopwaarde. De basisbedragen worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex.

Er kunnen verminderingen worden toegekend voor het aandeel in m² gebruiksgroen dat in de

vergund (geachte) toestand reeds werd afgewenteld op openbaar domein, enkel op voorwaarde dat het realiseren van het vereiste geheel aan gebruiksgroen niet (integraal) mogelijk is.

Voor sociaal woonaanbod en de zgn. budgetwoningen geldt een vrijstelling. Er kunnen ook afwijkingen worden toegestaan. Een afwijking kan geheel of gedeeltelijk zijn en kan worden verleend in geval van belangrijke bodemsaneringskosten, asbestvervuiling, onroerend erfgoed, betaalbaar wonen, een eerder verleende verkavelingsvergunning waarbij reeds een stedenbouwkundige last in natura werd opgelegd, in geval van een bestaande overeenkomst met de Stad of om bijzondere redenen. Individuele afwijkingen moeten door de aanvrager worden aangevraagd en worden gemotiveerd.

Niet-uitvoering van de last leidt tot verval van rechtswege van de omgevingsvergunning na het verstrijken van de termijnen uit artikel 99 en 102 Omgevingsvergunningsdecreet.

Timing

Van 9 februari tot en met 10 maart 2024 gaat het ontwerp van verordening voor stedenbouwkundige lasten in openbaar onderzoek. Gedurende die periode kan u het ontwerp bekijken en opmerkingen formuleren of bezwaren indienen. De inwerkingtreding van de nieuwe regeling wordt voorzien in juli 2024, m.u.v. de regeling van het stadsgroenfonds dat in werking zal treden op 1 januari 2025. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe verordening blijft de huidige regeling van de 'stedenbouwkundige ontwikkelingskost' (SOK) van kracht. Vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regeling, geldt nog een overgangsregeling tot en met 31 december 2024.

Wie bijkomende vragen heeft of bijstand wenst voor het indienen van een bezwaar ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, kan terecht bij de auteurs Céline Bimbenet en Pieter Mertens en hun collega's van het Team Omgevingsrecht van Schoups.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com