



# ONTWIKKELINGSPROJECTEN INZETTEN VOOR MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDEN

Kristine Verachtert

Beweging.net | 27.03.2023



## Wie ben ik?



**Ir. architect KU Leuven**

**Stedenbouw & RO KU Leuven**

**1998: wet. medewerker KU Leuven ISRO**

**2003: Stad Leuven**

- \* ruimtelijke planning
- \* ruimtelijke ordening
- \* rtl. & duurzaamheidsbeleid

**2016: BUUR**

**2021: Spatie maakt ruimte**





Kernversterking in plaats van verdichting

Maatschappelijke meerwaarden afdwingen

De stedenbouwkundige last instrumenteel

Andere instrumenten en werkwijzen





**Kernversterking in plaats van verdichting**

**Maatschappelijke meerwaarden afdwingen**

**De stedenbouwkundige last instrumenteel**

**Andere instrumenten en werkwijzen**





**Wat wordt hier versterkt ?**







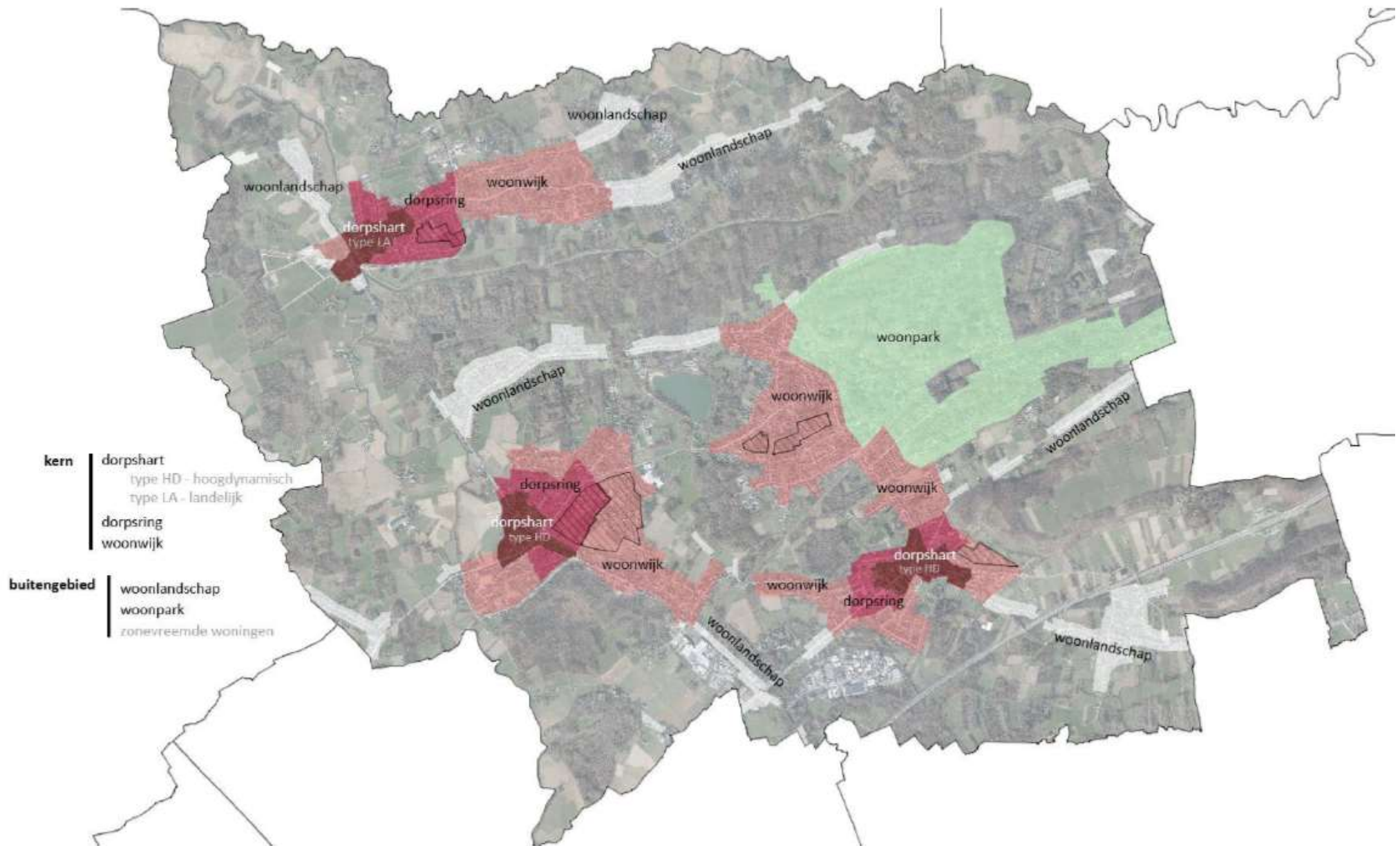
## Kernversterking in plaats van verdichting

→ Woonverdichting op de juiste plaatsen

→ Woonverdichting inzetten als hefboom



# Vb: Woonzoneringsplan Rotselaar (om te zetten in RUP)







Woonverdichting inzetten als hefboom voor:

✓ Meer compacte woningen: ja!

✓ ...





Woonverdichting inzetten als hefboom voor:

- ✓ Meer compact woningaanbod: ja!
- ✓ (Publiek) groen, water, trage wegen
- ✓ ...









## Woonverdichting inzetten als hefboom voor:

- ✓ Meer compact woningaanbod: ja!
- ✓ (Publiek) groen, water, trage wegen
- ✓ Erfgoed zinvol herbestemmen
- ✓ ...









## Woonverdichting inzetten als hefboom voor:

- ✓ Meer compact woningaanbod: ja!
- ✓ (Publiek) groen, water, trage wegen
- ✓ Erfgoed zinvol herbestemmen
- ✓ Ruimte voor niet-woonfuncties creëren
- ✓ ...





Woonverdichting inzetten als hefboom voor:

- ✓ Meer compact woningaanbod: ja!
- ✓ (Publiek) groen, water, trage wegen
- ✓ Erfgoed zinnig herbestemmen
- ✓ Ruimte voor niet-woonfuncties creëren
- ✓ Betaalbaar wonen



## TOOLKIT KERNVERSTERKING

Opdrachtgever

Provincie Vlaams-Brabant

Opdrachthouder

BUUR bv

Periode

Oktober 2018 – februari 2021

**BU  
UR**  
Part of Sweco



DE TOOLKIT IS BESCHIKBAAR !

---

Toolkit raadplegen?

[www.vlaamsbrabant.be](http://www.vlaamsbrabant.be) -> toolkit

Vragen of opmerkingen?

[lokaleruimtetrajecten@vlaamsbrabant.be](mailto:lokaleruimtetrajecten@vlaamsbrabant.be)



# UIT: TOOLKIT KERNVERSTERKING VLAAMS-BRABANT



## UITDAGINGEN

• <a href="#">Mensen</a>	8
• <a href="#">Identiteit</a>	10
• <a href="#">Activiteiten</a>	12
• <a href="#">Ruimte</a>	14
• <a href="#">Stedelijk netwerk</a>	16
• <a href="#">Mobiliteit</a>	18
• <a href="#">Economie</a>	20
• <a href="#">Energie</a>	22
• <a href="#">Ecologie</a>	24



## ROLLEN

• <a href="#">Rolbepaling gaat vooraf aan kernversterkende strategieën</a>	28
• <a href="#">Steden en hoogdynamische kernen</a>	30
• <a href="#">Gedifferentieerde benadering van de landelijke kernen</a>	32
• <a href="#">Verspreide bebouwing niet versterken</a>	34
• <a href="#">Nieuwe 'rollen' spelen in op specifieke kwaliteiten</a>	36



## STRATEGIEËN

• <a href="#">Woonverdichting afbakenen en sturen</a>	40
• <a href="#">Divers en kwalitatief woonprogramma garanderen</a>	44
• <a href="#">Wonen in de kern betaalbaar houden</a>	48
• <a href="#">Ontwikkelingsprojecten inzetten voor lokale meerwaarde in de omgeving</a>	52
• <a href="#">Beeldkwaliteit en inpasbaarheid van ontwikkelingsprojecten bewaken</a>	56
• <a href="#">Belangrijkste bestaande beeldkwaliteit beschermen en valideren</a>	60
• <a href="#">Duurzaamheid van bouwprojecten bewaken</a>	64
• <a href="#">Warmtevraag van de kern aanpakken</a>	68
• <a href="#">Handel en lokaal ondernemerschap in de kern versterken</a>	72
• <a href="#">Zorgaanbod en gemeenschapsvoorzieningen in de kern uitbouwen</a>	76
• <a href="#">Sociale cohesie in de kern stimuleren</a>	80
• <a href="#">Verkeersluw dorpshart creëren en verkeer correct rond of door de kern sturen</a>	84
• <a href="#">Aangepast parkeerbeleid ontwikkelen</a>	88
• <a href="#">Basisvervoeraanbod in de kern garanderen</a>	92
• <a href="#">Veilige routes voor langzaam verkeer in en rond de kern ontwikkelen</a>	96
• <a href="#">Kern vergroenen en publiek groen netwerk creëren</a>	100
• <a href="#">Relatie versterken tussen kern en agrarisch en natuurlijk landschap</a>	104
• <a href="#">Open ruimte buiten de kern ontlichten</a>	108



## INSTRUMENTEN

• <a href="#">Regeling (woon-)verdichting</a>	114
• <a href="#">Beleidsvisies in vergunningen</a>	120
• <a href="#">Stedenbouwkundige last opleggen aan (woon-)verdichting</a>	130
• <a href="#">Afbakenen van winkelgebieden</a>	142
• <a href="#">Voorwaarden erfgoed en beeldbepalende gebouwen</a>	150
• <a href="#">Sturen op beeldkwaliteit</a>	158
• <a href="#">Vergroten groenareaal</a>	164
• <a href="#">Regeling privaat parkeren</a>	172
• <a href="#">Ruilen van bouwrechten</a>	180
• <a href="#">Ruimtelijk gedifferentieerde heffingen en premies i.v.m. bouwen</a>	186
• <a href="#">Actieve gemeentelijke grondregie</a>	194



## INSTRUMENTEN JURIDISCH

• <a href="#">Beleidsplan ruimte</a>	202
• <a href="#">Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)</a>	208
• <a href="#">Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening</a>	218
• <a href="#">Herverkaveling met planologische ruil</a>	224
• <a href="#">Complex project</a>	230
• <a href="#">Onteigening</a>	236



### TIP BIJ HET GEBRUIK VAN HET DOCUMENT

De symbolen van de hoofdstukken komen overal in dit document terug. U kan erop klikken om naar de inhoudstafel van dat hoofdstuk te gaan. Waar wordt verwezen naar onderdelen van bepaalde hoofdstukken, zoals de strategie "Woonverdichting afbakenen en sturen", kan u via één klik naar dat onderdeel gaan.





Kernversterking in plaats van verdichting

**Maatschappelijke meerwaarden afdwingen**

De stedenbouwkundige last: instrumenteel

Verwante instrumenten en werkwijzen



## Maatschappelijke meerwaarden 'afromen'

Decretale basis voor stedenbouwkundige lasten:

- ✓ VCRO art. 4.2.20
- ✓ Omgevingsvergunningsdecreet art. 75-77
- ✓ Altijd gekoppeld aan een omgevingsvergunning

*"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."*



## Principes bij opleggen van lasten:

### ✓ 'Last' is geen 'voorwaarde':

- overstijgt functioneren van het project op zich
- extra taken overheid t.g.v. woningtoename > maatschappelijk belang

### ✓ b.v. last doen uitvoeren, meestal in situ (natura)

- publiek groen, bovenop het normale (collectief) private groen
- maatregelen m.b.t. (zachte) mobiliteit
- grondafstand voor gemeenschapsvoorzieningen

### ✓ B.v. last in € (financieel)





## Principes bij opleggen van lasten:

### ✓ Last houdt verband met project:

- Bv. niet: op 12km andere bouwgrond 'opgeven'
- Bv. geen verdoken belasting: verplicht motiveren gebruik inningen in €

### ✓ Last is evenredig aan 'voordeel':

- Redelijkheid toepassen, geen harde richtlijnen



## Principes bij opleggen van lasten:

### ✓ Last is noodzakelijk (motiveringsplicht):

- Motiveren extra taken overheid
- Opleggen aandeel betaalbaar/sociaal wonen: zware motiveringsplicht
  - *Vernietiging Grond- en Pandendecreet > zomaar algemene last is niet redelijk bevonden*
  - *Uitdrukkelijk motiveren vanuit SBO en onmogelijkheid om dit op overheidsgronden te behalen*
  - *Lokale visie betaalbaar wonen als onderbouwing*

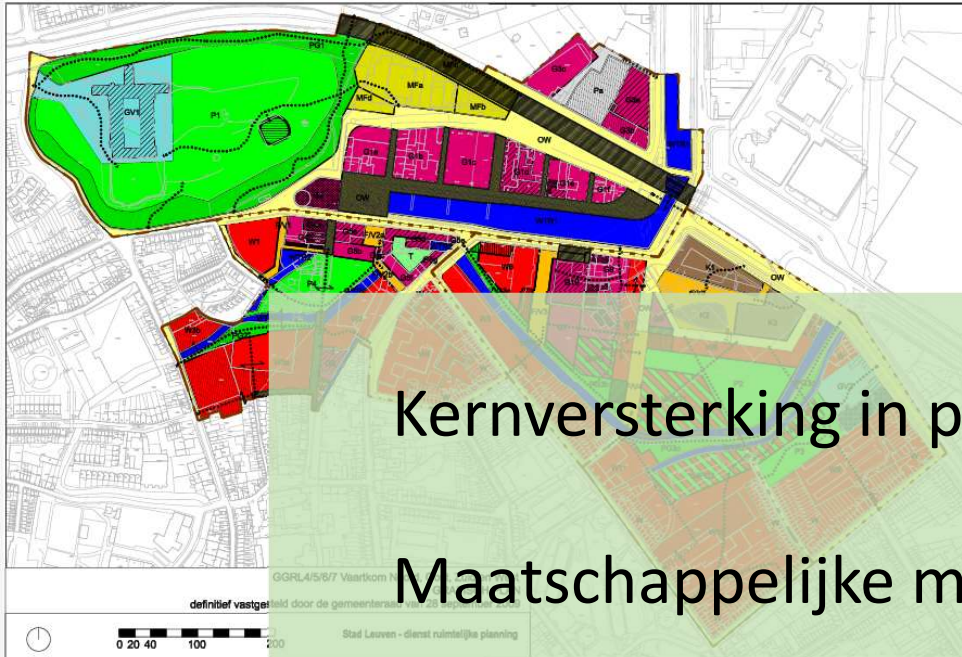


## Principes bij opleggen van lasten:

✓ Last is realiseerbaar door toedoen van de vergunninghouder:

- Mogelijk: grondafstand, inrichtingswerken,...
- Moeilijk: infrastructuurwerken openbaar domein
- Opletten met last betaalbaar wonen
  - *Geen gratis grondafstand voor wonen !*
  - *Prijsafspraken op voorhand <> mededinging*
  - *Waaier of cascade van formules (project woonmaatschappij, CBO-formule, SVK-pro,...) + terugvalsscenario (bv. last in €)*
- Streef naar akkoord vooraf





Kernversterking in plaats van verdichting

Maatschappelijke meerwaarden afdwingen

De stedenbouwkundige last instrumenteel

Andere instrumenten en werkwijzen

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein**

**Art. 1 Terminologie**

**1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein**

De aard en schaal van deze infrastructuurwerken op het openbaar domein overstijgt de courante uitvoering door de keuze van materialen, de uitvoering van straatmeubilair en sierverlichting, de aanleg van uitgebreide groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

**1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning**

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

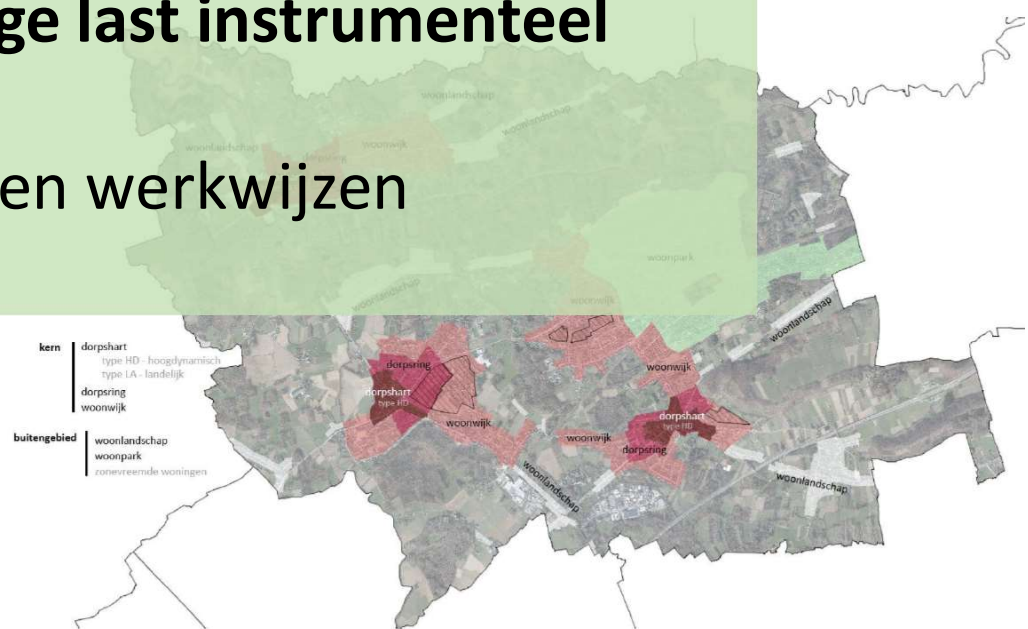
**1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen**

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

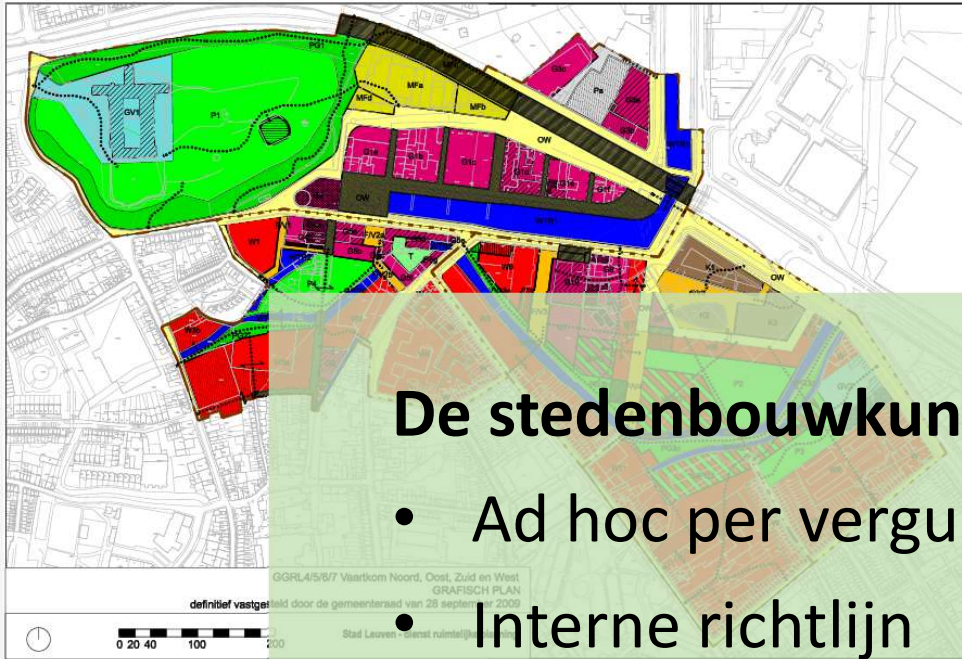


**1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie**

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.







## De stedenbouwkundige last instrumenteel

- Ad hoc per vergunning
- Interne richtlijn

## • Reglement

- Stedenbouwkundige verordening
- RUP? beperkte mogelijkheden

Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein 'RUP's Blauwe Boord'

### Art. 1 Terminologie

#### 1.1 Buitengewone infrastructuurwerken

De aard en schaal van deze infrastructuurwerken op het openbaar domein overstijgt de courante uitvoering door de keuze van materialen, de aanleg van voetgangerszones over een grotere breedte dan bij een normale straat of de aanleg van straatmeubilair en groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

#### 1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

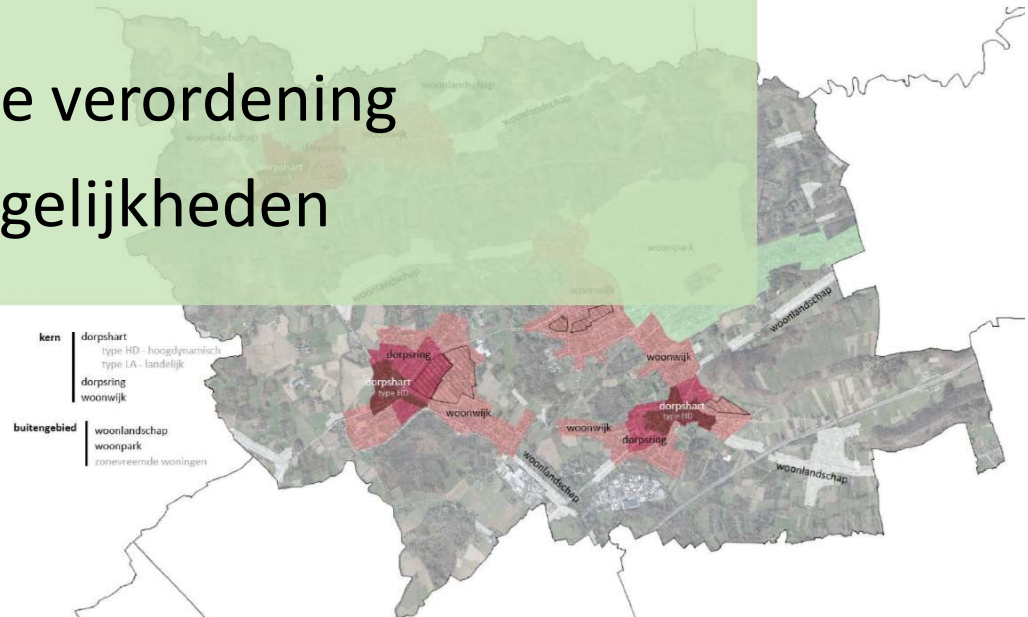
#### 1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.



#### 1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

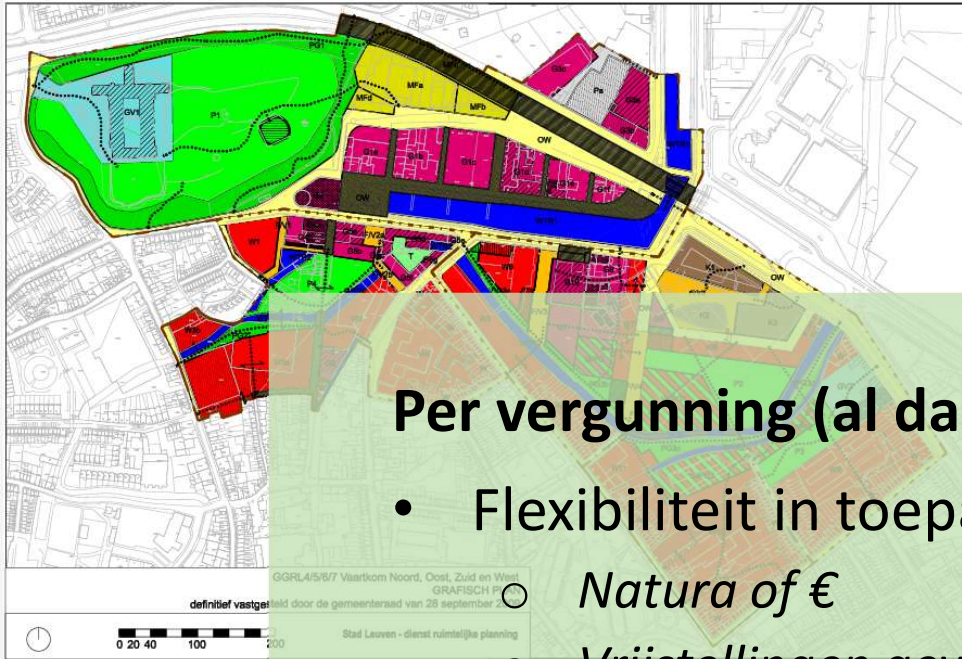




# UIT: TOOLKIT KERNVERSTERKING VLAAMS-BRABANT

	ad hoc last aan vergunning	intern richtkader	stedenbouwkundige verordening	belastingsreglement	ad hoc overeenkomst
flexibiliteit in toepassingswijze	+ flexibiliteit per case	+ enige flexibiliteit (gemotiveerd afwijken)	- toepassingwijze ligt vast	- toepassingwijze ligt vast	+ flexibiliteit per case
	+ optie lasten in natura of financieel mogelijk	+ optie lasten in natura of financieel mogelijk	+ optie lasten in natura of financieel mogelijk	- enkel financiële last mogelijk	+ optie lasten in natura of financieel mogelijk
	+ optimalisatie last o.b.v. business case mogelijk	- omvang last, geen optimalisatie	- omvang last, geen optimalisatie	- omvang last, geen optimalisatie	+ optimalisatie last o.b.v. business case mogelijk
administratieve last	+ geen reglement dus geen voorafgaande procedure	+ korte procedure en geen vormvereisten	- procedure verordening te doorlopen	+ korte procedure en beperkte vormvereisten	+ korte procedure en beperkte vormvereisten
	+ geen nood om afwijkingen en uitzonderingen te voorzien in regeling	+ mogelijkheid tot afwijken kan vlot voorzien in regeling	- mogelijkheid tot afwijken of vrijstellen uitvoerig in verordening te regelen	- mogelijkheid tot afwijken of vrijstellen uitvoerig in reglement te regelen	+ geen nood om afwijkingen en uitzonderingen te voorzien in regeling
	- zware motiveringslast op niveau vergunning	+ beperkte motiveringslast per vergunning (last in natura of financieel, afwijkingen,...)	+ beperkte motiveringslast per vergunning (last in natura of financieel, afwijkingen,...)	+ geen motiveringslast per vergunning (tenzij afwijking)	- zware motiveringslast op niveau vergunning
vrijheid besteding 'opbrengsten'	- overheid moet relatie tussen project en besteding middelen motiveren	- overheid moet relatie tussen project en besteding middelen motiveren	- overheid moet relatie tussen project en besteding middelen motiveren	+ geen motiveringsverplichting besteding opbrengsten	- overheid moet relatie tussen project en besteding middelen motiveren
aanvechtbaarheid en beroep	- niet bindend in beroep, hoge kans op aanvechting	- niet bindend in beroep, hoge kans op aanvechting (zeker bij afwijkingen)	+ bindend, ook voor deputatie	+ toepasbaar ook bij vergunning in beroep	+ kleine kans op aanvechting (tenzij derden)
transparantie en gelijkheid	- niet transparant voor bevolking noch bouwheer	- minder transparant voor bevolking en bouwheer (o.w.v. mogelijke afwijking)	+ transparantie voor allen	+ transparantie voor allen	- niet transparant voor bevolking noch bouwheer
	- geen uniformiteit, objectiviteit vereist zware motivering	+ eerder objectief en uniform toegepast (tenzij afwijkingen)	+ objectief en uniform toegepast	+ objectief en uniform toegepast	- geen uniformiteit, objectiviteit vereist zware motivering





## Per vergunning (al dan niet met interne richtlijn)

- Flexibiliteit in toepassing

- *Natura of €*

- *Vrijstellingen geval per geval*

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein 'RUP's Blauwe Bolevard Oost en West'**

### Art. 1 Terminologie

#### 1.1 Buitengewone infrastructuurwerken

De aard en schaal van deze infrastructuurwerken die het openbaar domein betreffen, is courante uitvoering door de keuze van materialen, de aanleg van voetgangerszones over een grotere breedte dan bij een normaal straatprofiel, het gebruik van kwalitatief en esthetisch beter straatmeubilair en specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen, groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

#### 1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

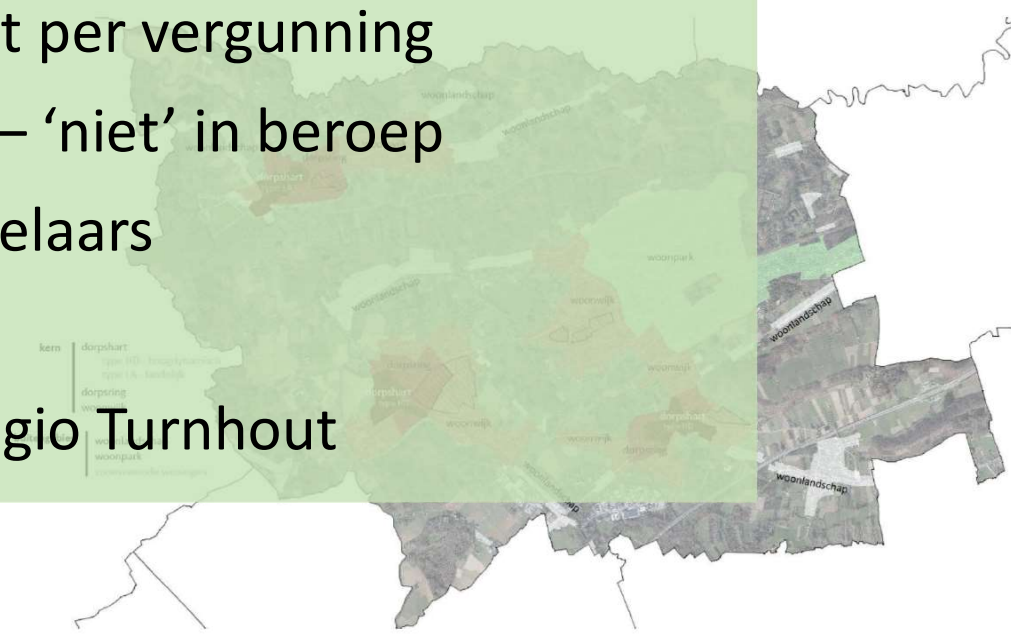
#### 1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

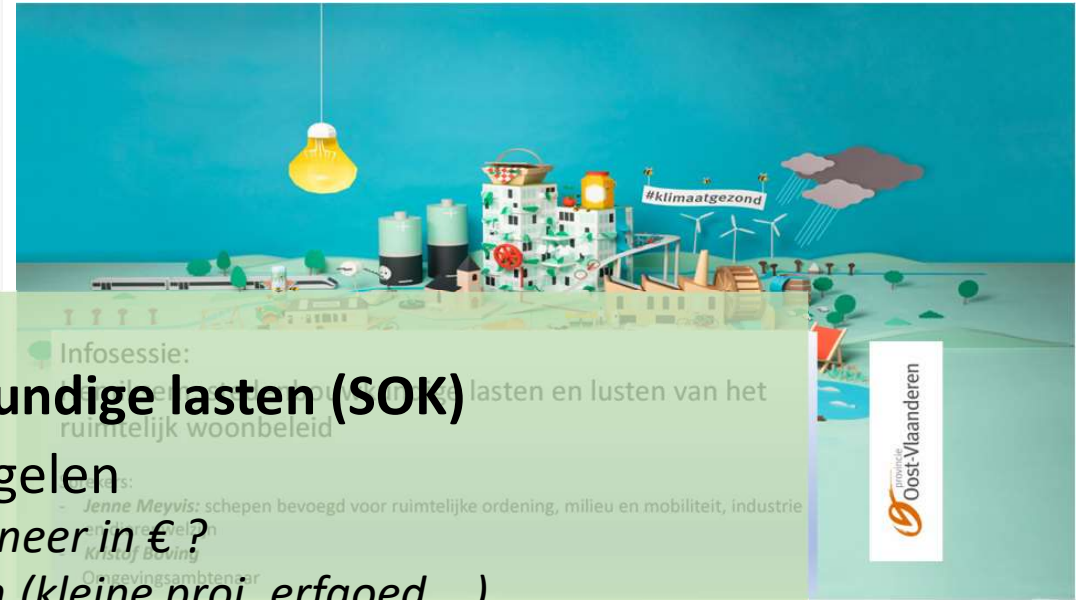
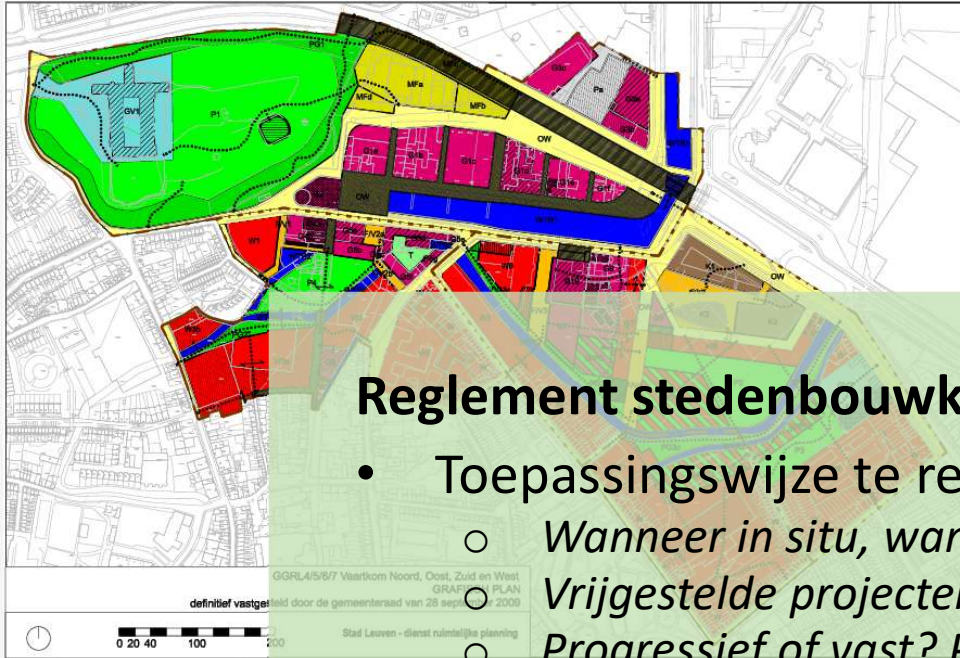
#### 1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale

Vb. stad Leuven, stadsregio Turnhout







## Reglement stedenbouwkundige lasten (SOK)

- Toepassingswijze te regelen
  - Wanneer in situ, wanneer in €?
  - Vrijgestelde projecten (kleine proj, erfgoed,...)
  - Progressief of vast? Per woning, per m<sup>2</sup>,...
  - Ruimtelijk differentiëren ?

### Stedenbouwkundige verordening betroude het openbaar domein 'RUP's Blauwe Boulevard Oost en West'

#### Art. 1 Terminologie

##### 1.1 Buitengewone infrastructuurwerken

De aard en schaal van deze infrastructuurwerken of andere openbaar domein oversteegende werken, die worden uitgevoerd door de gemeente, is bepaald door de keuze van materialen, de aanleg van voetgangerszones over een grotere breedte dan bij een normale straatvoetgangerszone, de aanleg van esthetisch beter straatmeubilair en scheidingswanden, de aanleg van uitgestrekte groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

##### 1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerplaatsen.

##### 1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen

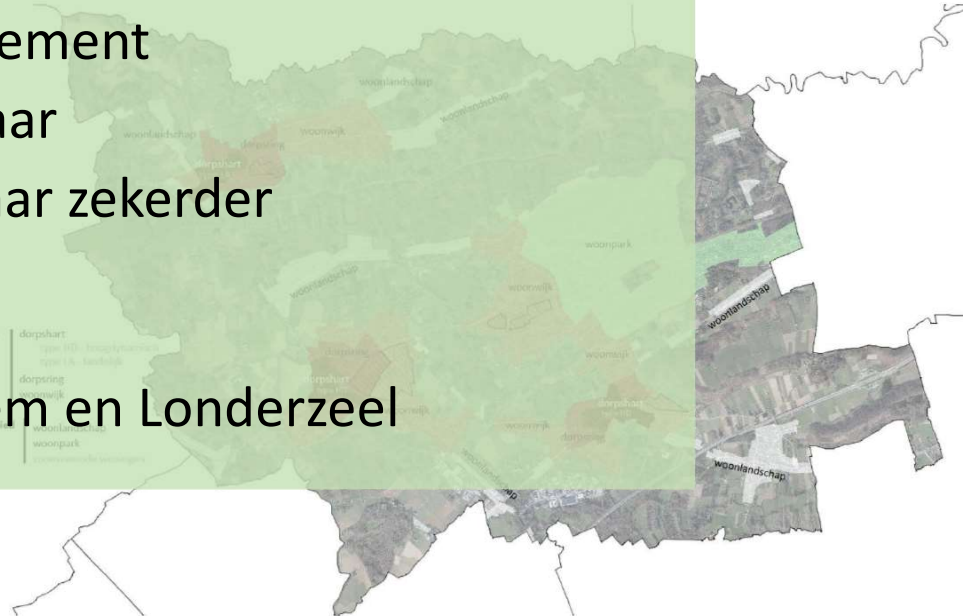
De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerplaatsen.

**SPATIE** maakt ruimte

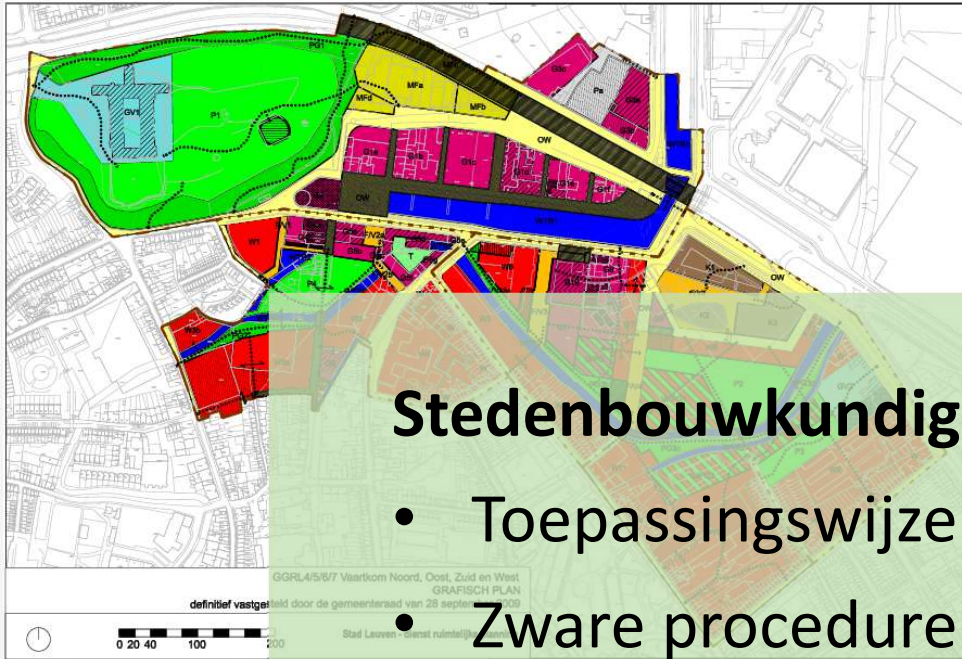
1. horeca en verblijfsrecreatie

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale

- Motiveringslast niveau reglement
  - Lichte procedure > bijstelbaar
  - Niet bindend in beroep, maar zekerder
- Vb. SOK Antwerpen en Geel, reglement wonen Hemiksem en Londerzeel







## Stedenbouwkundige verordening

- Toepassingswijze te regelen cfr. reglement
- Zware procedure
- Geldt ook in beroep

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein 'RUP's Blauwe Boulevard'**

### Art. 1 Terminologie

#### 1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein

De aard en schaal van deze infrastructuurwerken op het openbaar domein overstijgt de courante uitvoering door de keuze van materialen, de aanleg van voetgangerszones over een grotere breedte dan bij een normaal straatprofiel, het gebruik van kwalitatief en esthetisch beter straatmeubilair en sierverlichting, de aanleg van uitgebreide groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

#### 1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

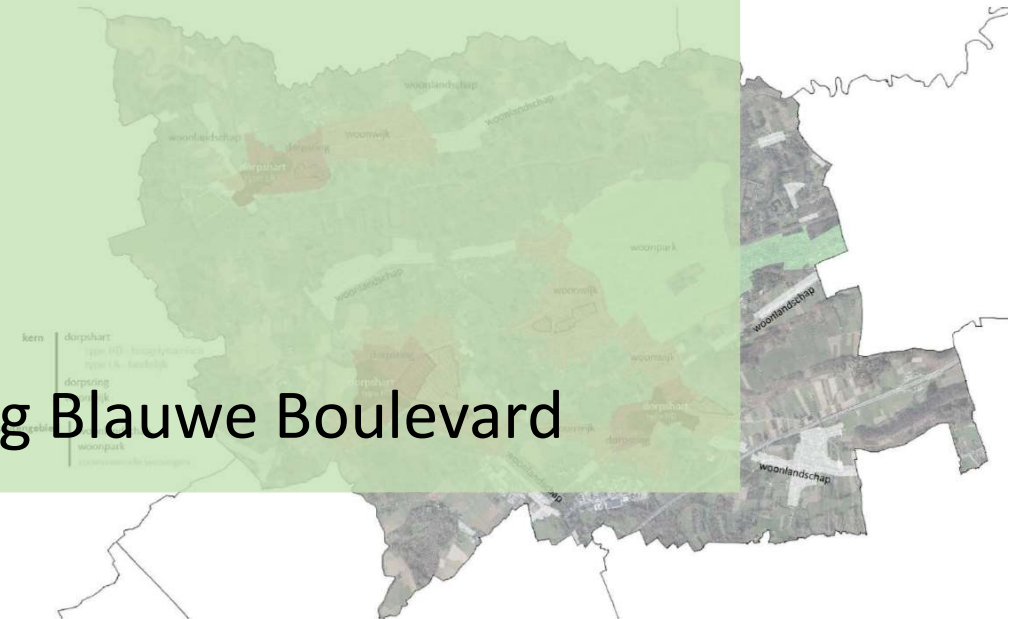
#### 1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

**SPATIE**  
maakt ruimte

#### 1. horeca en verblijfsrecreatie

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannige terrassen, de verticale en horizontale







## Verordening/reglement & betaalbaar wonen?

- Kleine woningen/kavels opleggen geen probleem (geen nut?)

- Aandelen sociaal wonen opleggen

- *Juridisch iets meer risico*
- *Alleszins goed onderbouwen vanuit nood*
- *Ruimtelijk differentiëren kan (bv. in situ in afgebakende kernen, in € erbuiten)*
- *Terugvalopties als geen akkoord met SHM*

## Vb. reglement Londerzeel (2021)

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein 'RUP's Blauwe Boulevard Oost'**

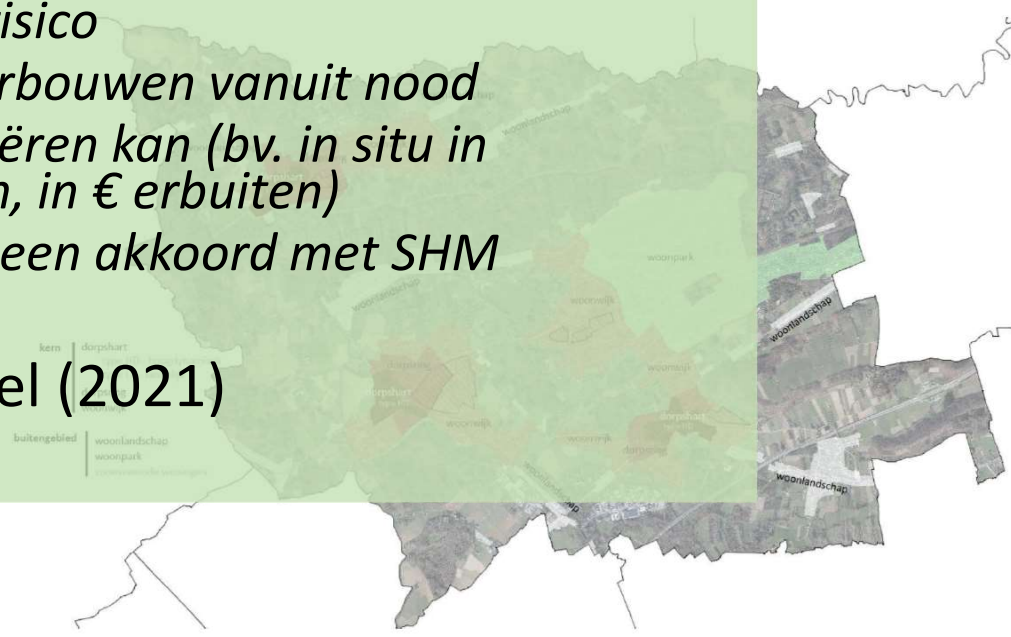
### Art. 1 Terminologie

**1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein**  
De aard en schaal van deze infrastructuurwerken, de aard van de uitvoering door de keuze van materialen, de aanpak van de uitvoering, de uitvoering op een grotere breedte dan bij een normaal straatmeubilair, de uitvoering op een esthetisch beter straatmeubilair en sierverlichting, de aanpak van uitgebreide groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen, specifieke toegangswe-

**1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning**  
De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

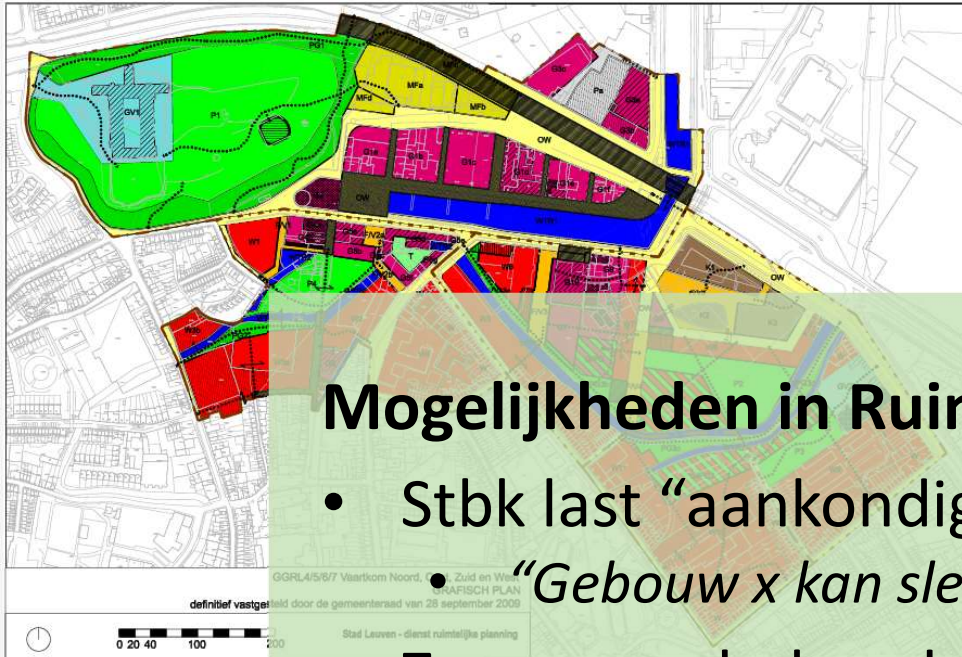
**1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen**  
De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen, de parkeerruimte.

**1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie**  
De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen, de parkeerruimte.



omgeving  
Oost-Vlaanderen





# Mogelijkheden in Ruimtelijk Uitvoeringsplan ?

- Stbk last “aankondigen”
- *“Gebouw x kan slechts indien park y tegelijk”*
- Zones voorbehouden voor sociaal wonen
  - *Zeer goed onderbouwen vanuit nood, alternatievenafweging, gebiedsspecifieke inpassing*
  - *Compensatie eigenaar*
  - *Garanties uitvoering (onteigeningsplan, overeenkomst, tijdelijk voorschrift)*
- **Geen gebiedsdekkende % sociaal wonen**

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein**

## Art. 1 Terminologie

**1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein**  
 De aard en schaal van deze infrastructuurwerken, de keuze van materialen, de aanleg van voetgangerszones over een grotere breedte dan bij een normaal straatprofiel, het gebruik van kwalitatief en esthetisch beter straatmeubilair en specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

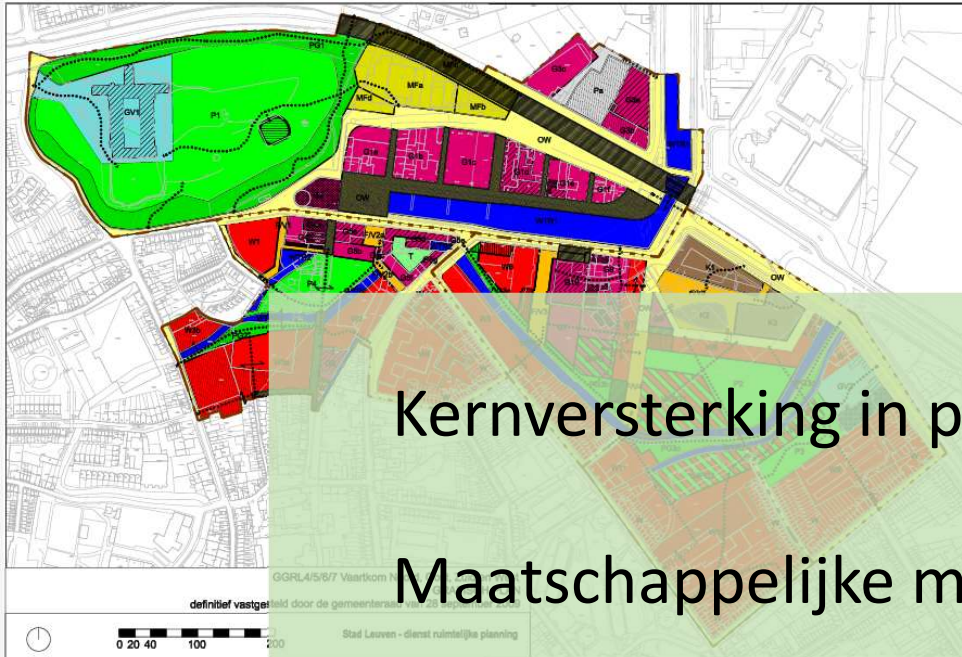
**1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeeroppervlakte.

**1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeeroppervlakte.

**1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannende terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeeroppervlakte.







Kernversterking in plaats van verdichting

Maatschappelijke meerwaarden afdwingen

De stedenbouwkundige last instrumenteel

Andere instrumenten en werkwijzen

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein**

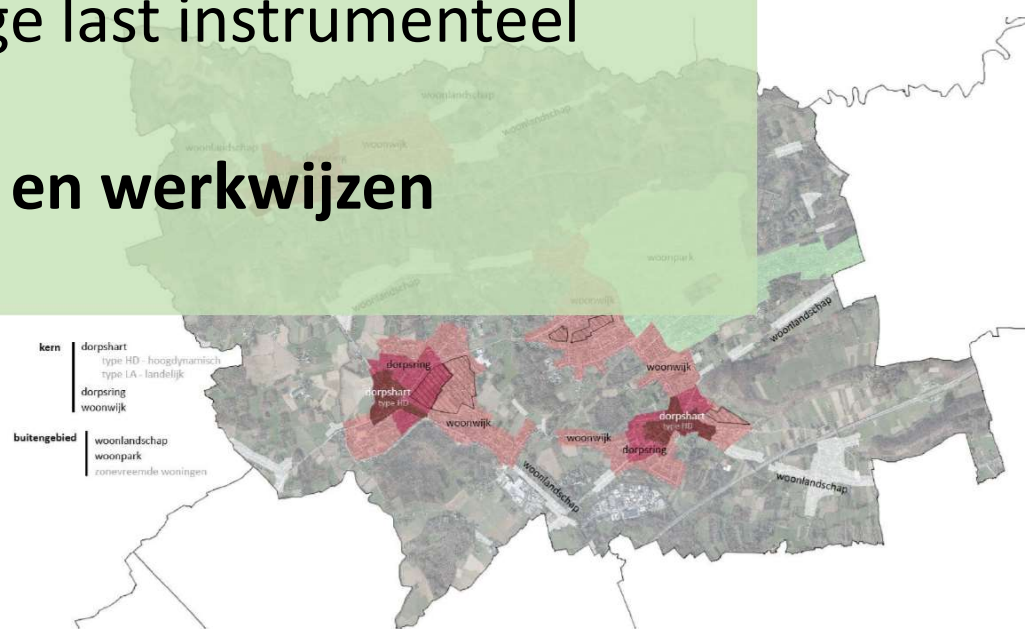
**Art. 1 Terminologie**

**1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein**  
 De aard en schaal van deze infrastructuurwerken op het openbaar domein overstijgt de courante uitvoering door de keuze van specifieke, esthetisch beter straatmeubilair en sierverlichting, de aanleg van uitgebreide groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

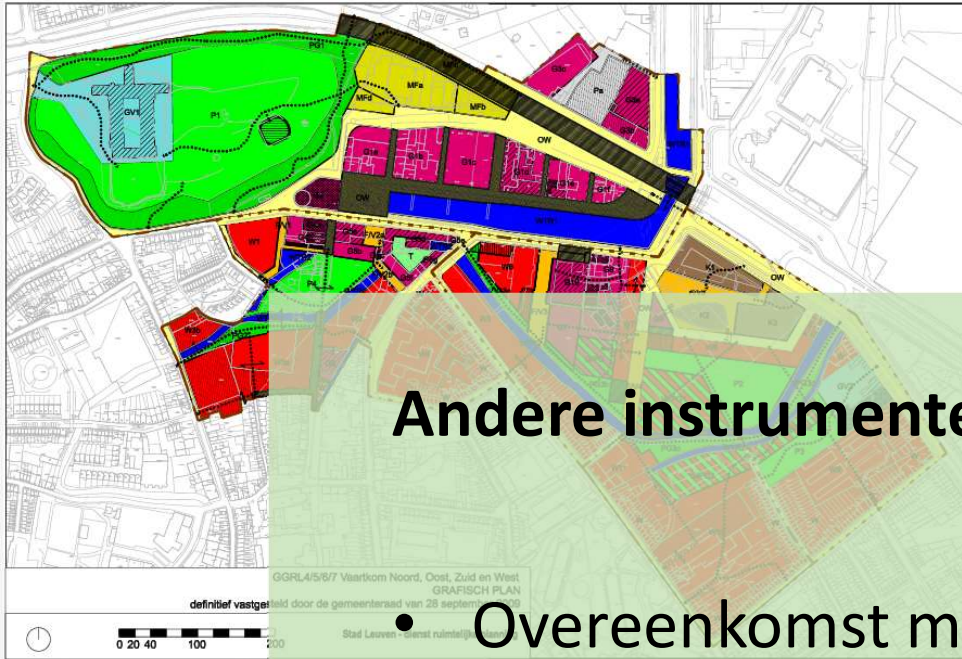
**1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

**1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

**1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.







# Andere instrumenten en werkwijzen

## Infosessie:

Hemiksem: stedenbouwkundige lasten en lusten van het

### Sprekers:

- *Jenne Meyvis*: schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening, milieu en mobiliteit, industrie en dierenwelzijn
- *Kristof Boving*: Omgevingsambtenaar

## • Overeenkomst met eigenaar

## • Belastingreglement

### Art. 1 Terminologie

#### 1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein

De aard en schaal van deze infrastructuurwerken op het openbaar domein overstijgt de courante uitvoering door de keuze van materialen, de aanleg van voetgangerszones over een grotere breedte dan bij een normaal straatprofiel, het gebruik van kwalitatief en esthetisch beter straatmeubilair en sierverlichting, de aanleg van uitgebreide groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

#### 1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

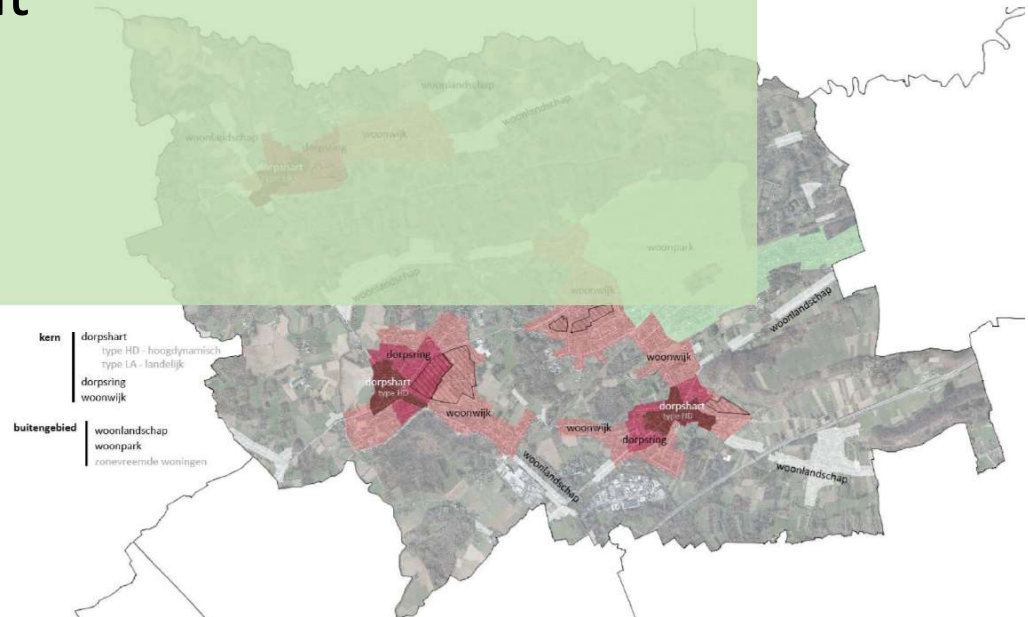
#### 1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.



#### 1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie

De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpannige terrassen, de verticale en horizontale







## Andere instrumenten en werkwijzen

- Belastingsreglement
  - Besteding € niet verplicht te motiveren
  - Link houden met betaalbaar wonen of andere maatschappelijke meerwaarden
  - Kan ook gedifferentieerd (klein-groot project, ruimtelijke ligging,...)
  - Non bis in idem

**Stedenbouwkundige verordening betreffende de bijdrage in de inrichtingskosten van het openbaar domein 'RUP's Blauwe Boulevard'**

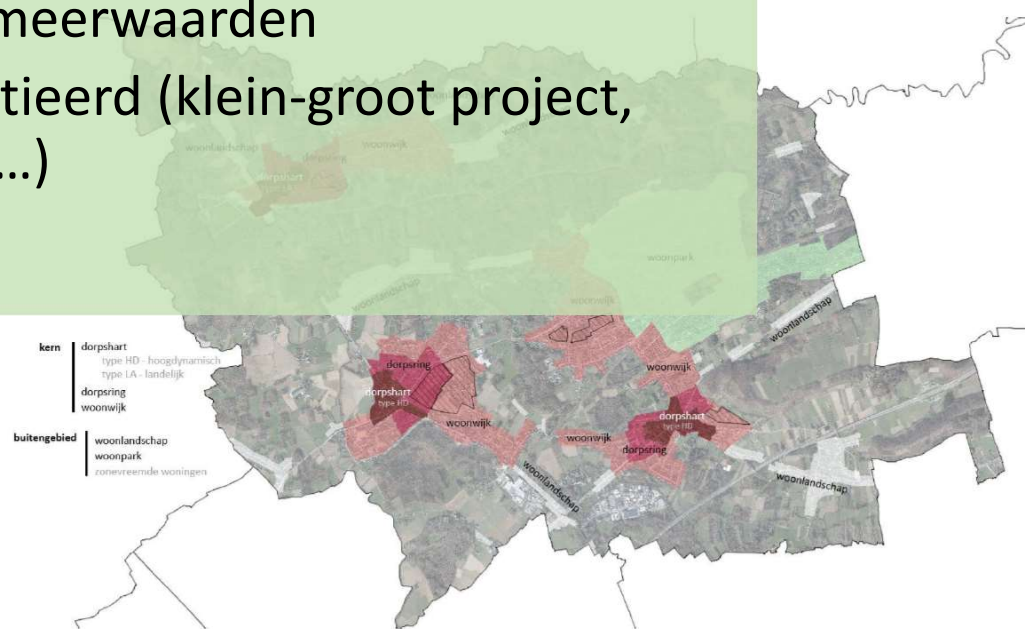
### Art. 1 Terminologie

**1.1 Buitengewone infrastructuurwerken ter inrichting van het openbaar domein**  
 De aard en schaal van deze infrastructuurwerken is van een aard die niet kan worden uitgevoerd door de keuze van materialen, de technologie van de toegang tot de weg of een grotere breedte dan bij een normaal straatprofiel, het gebruik van kwalitatief en esthetisch beter straatmeubilair en sierlicherie, de aanwezigheid van specifieke groenvoorzieningen, specifieke toegangswegen en voetgangersvoorzieningen.

**1.2 Oppervlakte bestemd voor bewoning**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

**1.3 Oppervlakte bestemd voor kantoren, diensten en vrije beroepen**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.

**1.4 Oppervlakte bestemd voor horeca en verblijfsrecreatie**  
 De bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, verminderd met de oppervlakte van de buitenmuren, de uitpandige terrassen, de verticale en horizontale verbindingswegen en met uitsluiting van de parkeerruimte.







VRAGEN EN BEDENKINGEN ?

