

Gemeentelijke verordening inzake financiële lasten bij een omgevingsvergunning binnen Ragheno - ontwerp

Advies GECORO

14 oktober 2024

GEGEVEN

Het ontwerp van deze gemeentelijke verordening werd op 23/09/2024 door het college goedgekeurd. Dit ontwerp van de gemeentelijke verordening werd op de vergadering van 14 oktober 2024 toegelicht door Wim Vandevorst.

Het document (inclusief de presentatie), werd op voorhand aan de leden van de GECORO bezorgd. Tijdens de zitting werden er door de leden van de GECORO vragen gesteld, die nadien werden besproken en hebben geleid tot onderstaand advies.

ADVIES

De GECORO staat positief ten opzichte van de voorliggende verordening en onderschrijft de noodzaak ervoor. Het onderstaande advies dient dan ook gelezen te worden als een opsomming van een aantal aandachtspunten om dit ontwerp van verordening verder te verbeteren.

Besproken punten:

>> Algemeen – De GECORO vindt het goed dat het bestaande kaderbesluit SOK Ragheno vertaald werd in een stedenbouwkundige verordening om tegemoet te komen aan de bepalingen van het instrumentendecreet van 26 mei 2023. De GECORO vraagt zich wel af of we hierna een stroom aan nieuwe verordeningen voor de verschillende strategische gebieden zullen krijgen. Het lijkt meer aangewezen om in te zetten op een globale verordening die stadsbreed ingezet kan worden. De voorliggende verordening kan daarbij gezien worden als een nuttig instrument om de werkbaarheid en doorwerking van een dergelijke verordening te toetsen en hieruit lessen te trekken voor een dergelijke stadsbrede verordening.

>> Artikel 5 / Artikel 7 - De Gecoro vraagt aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen, ook binnen de perimeter van het RUP Ragheno. Daarom stelt ze voor om "geconventioneerd wonen" op te nemen binnen de uitzonderingen en er specifiek een lagere financiële last (bijvoorbeeld 50%) aan toe te kennen. Bij de opmaak van het kaderbesluit Ragheno bestond deze vorm van geconventioneerd wonen immers (nog) niet. Via het systeem van geconventioneerd wonen kan het aandeel betaalbaar wonen binnen de zone Ragheno verhoogd worden.

>> Artikel 8 - De Gecoro vraagt om bij de toelichting bij het artikel ook "(collectieve) hernieuwbare technieken" te vermelden bij de opsomming van de werken waarvoor deze financiële lasten ingezet kunnen worden.

>> Artikel 10 Slotbepalingen – In dit artikel wordt vermeld dat de verordening van toepassing is op alle lopende vergunningsaanvragen. Uiteraard bedoelt men ook dat deze verordening geldt voor alle toekomstige projecten binnen Ragheno. Dit dient nog aangepast te worden.

>> Er wordt gevraagd om binnen de inleidende bepalingen na te kijken of deze conform zijn met enerzijds het RUP en indien ze niet voorkomen in het RUP met de definities uit de stedenbouwkundige verordening. Vb. eengezinswoning komt niet overeen met wat in de stedenbouwkundige verordening wordt gedefinieerd als eengezinswoning; alle andere

niet-residentiële functies worden in de stedenbouwkundige verordening 'functies anders dan wonen' genoemd;

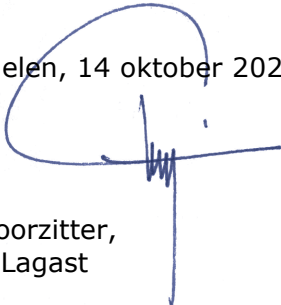
>> Het is daarnaast essentieel om de goedgekeurde verordening op een transparante, leesbare manier toegankelijk te maken voor het ruime publiek. Evenals een gebruiksvriendelijke tool uit te werken om de financiële last op een eenvoudige manier te berekenen.

>> In de verordening staan ten slotte nog een aantal grammaticale en type- fouten. Het gaat specifiek over:

- P2: 'Indien het geval een omgevingsvergunning een project met gemengde functies omvat...' → Vervangen door 'In het geval dat een omgevingsvergunning een project met gemengde functies omvat...'
- P8: 'dt-fout' in de toelichting onder artikel 6, verantwoordt ipv verantwoord
- P9: toegekende ipv toegekend binnenruimte in §4
- P9: Aangezien 'in' het RUP → 'in' schrappen in de toelichtende tekst
- P10: artikel 8, verwoording '...het ruimtelijk beleid dat 'zij' wenst te voeren binnen het gebied Ragheno. → 'zij' te vervangen door 'men'.
- P11: toelichtende tekst '... dat de aanvrager rekenschap geeft aan doelstelling...' vervangen door → '... dat de aanvrager rekenschap geeft aan de doelstelling(en)...
- P11: artikel 9, 'aanvang van de start der werken' → ofwel aanvang van de werken ofwel start van de werken.
- P12: §5, 'Bij gebreke van een vrijwillige vereffening zal overgegaan worden tot de invordering van deze bijdragen meer interesten en invorderingskosten.' → zinsconstructie klopt niet.

Mechelen, 14 oktober 2024

De voorzitter,
Tom Lagast



De secretaris wnd,
io Elke Du Bin