

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 30 september 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
 Patrick Princen, burgemeester wd.
 Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
 Erik Laga, algemeen directeur

25. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring Kaderbesluit Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost (inclusief bijlagen) voor het projectgebied Ragheno.

De beslissing wordt genomen met 35 stemmen voor (Fabienne Blavier, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 4 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

04.03.2011	Vernietiging door Raad van State van het GRUP deelgebied 2, strategisch project Arsenaal-Douane.
31.01.2014	Besluit van de Vlaamse Regering van de definitieve goedkeuring van de Brownfieldconvenant NV Park Ragheno en ontvankelijk verklaren van de aanvragen van MG Holding NV en NV De Leeuwe II.
23.10.2015	Het college gaat akkoord met de overname voor de opmaak van het masterplan van de Ragheno-site van Eurostation en geeft opdracht aan de dienst projecten en planning voor het aanstellen van een ontwerp bureau voor de opmaak hiervan.
04.03.2016	Gunning raamovereenkomst voor de financiële en juridische begeleiding van stadsontwikkelingsprojecten aan GSJ-BDO.
11.03.2016	Het college gunt het bestek 2015-OO-937: Opmaak van een masterplan voor de site Ragheno aan KCAP-OKRA-Arcadis.
08.04.2016	Goedkeuring ambitienota.
21.01.2019	Goedkeuring aanpak masterplan en bepalen van de afvaardiging voor de stuurgroep
27.05.2019	Goedkeuring door gemeenteraad van de samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest en stad Mechelen voor het uitvoeren van een studie voor de verbindingsweg tussen de Leuvensesteenweg en de Tangent, inclusief een korte tunnel. Goedkeuring door gemeenteraad van het studiebestek "ontwerp en aanbesteding verbindingsweg Leuvensesteenweg (N26) – Tangent via Motstraat ('Arsenaalverbinding')" dat zal gepubliceerd worden door AWW
24.06.2019	Goedkeuring brownfieldconvenant inzake Brownfielproject "105 – Mechelen-Ragheno II"/ (NMBS / Galapagos)

16.09.2019 - punt 38	Agendering college: <ul style="list-style-type: none"> • RAGHENO: Goedkeuring voorontwerp masterplan. • RAGHENO: Kaderbesluit ontwikkeling Ragheno. Goedkeuring + doorverwijzing Gemeenteraad. • RAGHENO: Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling Ragheno. Goedkeuring + doorverwijzing Gemeenteraad.
-------------------------	---

Feiten en argumentatie

I. Doel van het Besluit

Dit Besluit heeft tot doel een objectief en transparant kader goed te keuren van de bijdrage die begunstigen van omgevingsvergunningen verschuldigd zijn aan de Stad, voor de zgn. Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten die Stad dient te dragen naar aanleiding van de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno.

Deze bijdrage kan worden opgelegd aan de begunstigde van een omgevingsvergunning als last bij de vergunning. De Stad wenst datzelfde kader te hanteren bij het sluiten van gebeurlijke overeenkomsten betreffende de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten.

II. Toepassingsgebied van het Besluit

1.-

Het Besluit heeft betrekking op het Projectgebied Ragheno. Dit projectgebied wordt afgebakend en aangeduid op Bijlage 1. In navolging van het ruimtelijk structuurplan Mechelen wordt een stedelijke gemengde ontwikkeling voor deze site vooropgesteld waarbij de huidige bestemming zal gewijzigd of herbevestigd worden.

2.-

Het Besluit heeft betrekking op de Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten – zie tevens hierna verder III (iv)- die de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno voor de Stad Mechelen genereren. Het Besluit heeft derhalve geen betrekking op de lasten die gebruikelijk worden opgelegd naar aanleiding van een omgevingsvergunning, en welke lasten dus specifiek eigen aan het project zijn voorwerp van de omgevingsvergunning, waaronder lasten met betrekking tot de ontsluiting (aanleg wegenis en riolering, met overdracht aan openbaar domein), e.a.

III. Aanleiding en context van het besluit

(i) Het Masterplan en ruimtelijk uitvoeringsplan

1.-

Bij besluit van 23 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om vanuit de Stad een masterplan op te maken voor het Projectgebied Ragheno. Bij besluit van 8 april 2016 keurde het college van burgemeester en schepenen een ambitiesnota goed die werd meegegeven aan het ontwerp bureau in functie van de uitwerking van het Masterplan.

Het bestuursakkoord 2019 – 2024 voor de stad Mechelen bevestigt de verdere ontwikkeling van Projectgebied Ragheno. Intussen werd een Voorontwerp Masterplan opgemaakt. Het Voorontwerp Masterplan wordt in zelfde zitting als voorliggend besluit ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd en informatief aan dit kaderbesluit gevoegd, Bijlage 2.

Het Voorontwerp Masterplan werd opgesteld met het oog op een maximale afstemming van de verschillende deelprojecten inzake mobiliteit, ontsluiting, alsook stedenbouwkundige, landschappelijke en architecturale visie en programmatische invulling.

De Stad wenst bij de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno aandacht te hebben voor

(i) De realisatie van kwalitatieve woningen, gebouwen en publieke ruimten. De Stad wenst daarbij in te zetten op volgende thema's: energieprestatie, hernieuwbare energie, water, materialen, afval, klimaatadaptatie, mobiliteit, stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en kwaliteit onbebouwde ruimte.

(ii) De realisatie van een betaalbaar woonaanbod. De Stad wenst daarbij onder meer in te zetten op sociaal zwakkere doelgroepenbeleid (zorgbehoevende, jonge starters, sociaal

zwakkeren, ...) via sociaal wonen en/of nieuwe woonvormen (co-housing, coöperatief wonen, zorgwonen).

2.-

Voor het Projectgebied Ragheno zal een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt.

(ii) Beleidsmatig gewenste ontwikkeling

Naast voorliggend Besluit zal het college van burgemeester en schepenen een richtlijnennota 'Stadsontwikkelingsproject Ragheno: Minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' als beleidsmatig gewenste ontwikkeling in een afzonderlijk besluit voorleggen aan de gemeenteraad ten einde de realisatie van kwalitatieve en duurzame woningen en gebouwen na te streven.

(iii) Brownfieldconvenanten

Binnen dit Projectgebied Ragheno werden reeds drie Brownfieldconvenanten afgesloten.

- De Brownfieldconvenant 97. Mechelen – Ragheno afgesloten op 31 januari 2014 waarbij Park Ragheno NV optreedt als Actor en de Stad Mechelen en de Ovam als Regisseurs en dit met betrekking tot het projectgebied volgens plan gevoegd als Bijlage 3.
- De Brownfieldconvenant 120. Mechelen – Ragheno III gesloten op 6 juni 2016 waarbij als Actor MG City Station NV optreedt als Actor en de Stad Mechelen, de Ovam en Ruimte Vlaanderen als Regisseur optreden en dit met betrekking tot het projectgebied volgens plan gevoegd als Bijlage 4.
- De Brownfieldconvenant 105: Mechelen – Ragheno II gesloten op 24 juni 2019 waarbij De Leewe II NV, Galapagos real Estate I BVBA en NMBS NV als Actoren optreden en de stad Mechelen en departement Omgeving als Regisseurs optreden en dit met betrekking tot het projectgebied volgens plan gevoegd als Bijlage 5.

Omtrent deze projectgebieden is reeds gemotiveerd in de respectievelijke Brownfieldconvenanten dat deze gebieden strategisch gelegen zijn met het oog op de stadsontwikkeling van de stad. Gekoppeld aan hiervoor genoemde stedelijke gemengde ontwikkeling en binnen de Brownfieldgebieden gekoppeld aan voormelde Brownfieldconvenanten zijn structurele maatregelen noodzakelijk.

Verder is gemotiveerd dat in het kader van de gebiedsontwikkeling een Masterplan dient te worden opgesteld met het oog op een maximale afstemming van de verschillende deelprojecten inzake mobiliteit, ontsluiting, stedenbouwkundige, landschappelijke en architecturale visie en programmatische invulling en het vrijwaren van de economische haalbaarheid van de individuele realisaties daarbij.

Voor wat betreft de vergunbaarheid, is overwogen dat wanneer geen algehele oplossing kan worden bekomen onder de vorm van een RUP, een herontwikkeling van het projectgebied overwogen wordt op basis van de huidige planologische mogelijkheden en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(iv) Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten

Teneinde de herontwikkeling van het projectgebied Ragheno mogelijk te maken (o.a. voor mobiliteit en groenvoorzieningen) dient de Stad grote investeringen (Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten) te dragen.

Onder voorbehoud van vergunbaarheid, waaromtrent dit Besluit geen uitspraak doet, en ongeacht de precieze concrete invulling van het Projectgebied Ragheno, werd een Motivatie nota Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost opgesteld omtrent de bijkomende taken die de Stad zal hebben ingevolge de herontwikkeling van het Projectgebied Ragheno en de financiële bijdrage.

Deze wordt gevoegd als Bijlage 6.

Bij de stedelijke gemengde ontwikkeling zullen structurele maatregelen noodzakelijk zijn, zoals (niet-limitatief):

- Mobiliteitsingrepen voor de interne en externe ontsluiting (de hoofdinfrastructuur van het Projectgebied Ragheno) inclusief strategische verbindingen voor zacht verkeer op lokaal en bovenlokaal niveau
- Openbaar groen en publieke ruimte
- Bescherming bestaand erfgoed
- Publieke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen en sportinfrastructuur
- Strategische verwervingen
- Voorziening van een goed en gedifferentieerd woonaanbod

De Stad wenst de bijkomende taken die de Stad zal hebben mede op te vangen door financiële last te koppelen aan stedenbouwkundige projecten zoals bepaald in dit Besluit. Zonder de vergunbaarheid van aanvragen tot het bekomen van omgevingsvergunningen te beoordelen of te erkennen, wenst het college van burgemeester en schepenen middels dit Besluit over te gaan tot het bepalen van de principes op basis waarvan de financiële bijdragen door de begunstigde van omgevingsvergunningen met betrekking tot het Projectgebied Ragheno worden vastgelegd.

Deze financiële last is daarbij aanvullend en betreft de bijdrage tot de structurele maatregelen hierboven aangehaald. Zij heeft geen betrekking op de gebruikelijke lasten die bij omgevingsvergunningen kunnen worden opgelegd en die projectgebonden zijn. Meer in het bijzonder zal deze financiële bijdrage geen afbreuk doen aan de mogelijkheid voor de Stad om lasten, tevens lasten in natura, op te leggen voor specifieke aan de omgevingsvergunning te verbonden lasten waaronder het uitvoeren van de "neveninfrastructuur", te weten riolerings- en wegeniswerken verbonden aan een specifiek project met inbegrip van de groenaanleg en de kosteloze overdracht ten voordele van het openbaar domein.

(v) Juridisch kader

1.-

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning bepaalt in art. 75 – 77 dat de bevoegde overheid aan een omgevingsvergunning lasten kan 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. Dergelijke stedenbouwkundige last kan eenzijdig worden opgelegd in de omgevingsvergunning.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen kunnen lasten onder meer betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door de bevoegde overheid, de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat als de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd. De lasten dienen redelijk te zijn in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

2.-

De lasten en kosten voor de bijkomende taken die de Stad heeft door de uitvoering van de vergunning kunnen worden opgevangen via een financiële stedenbouwkundige last. Tevens kunnen stedenbouwkundige lasten in natura worden opgelegd. 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;
- de kosteloze overdracht van de eigendom na realisatie en goedkeuring door de Stad van de in de vergunning vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop de Stad deze zelf zal realiseren of zal laten realiseren.

Er wordt een financiële waarborg geëist voor de verwezenlijking van de in natura opgelegde lasten.

3.-

Onverminderd de mogelijkheid tot het opleggen van stedenbouwkundige lasten, kan de overheid overgaan tot het sluiten van overeenkomsten omtrent deze lasten.

Tevens kan de Stad overeenkomsten aangaan houdende publiek private samenwerking met de begunstigen van de omgevingsvergunning, dan wel potentieel begunstigen van de omgevingsvergunning, waarbij door deze begunstigde bijgedragen wordt in kosten en lasten die ten laste komen van de Stad ten gevolge de ontwikkeling van bepaalde projectgebieden. Daarbij heeft dergelijke samenwerking en de bijdrage van de private partij, de gezamenlijke doelstelling van publieke en private zijde om een kwalitatief projectgebied te realiseren tot voorwerp.

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 41, 11° decreet over het lokaal bestuur 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 van burgemeester en schepenen bevoegd.

4.-

Bijdragen bij en in stedenbouwkundige ontwikkelingskosten die worden overeengekomen buiten het kader van het decreet op de omgevingsvergunning, kunnen worden overeengekomen in het kader van een samenwerkingsovereenkomst (publiek-privaat) dan wel als voorwerp van een realisatieconvenant. Zij zullen ook bij voorkeur lasten in natura zijn met een financiële waarborg. Indien dit niet mogelijk is of wenselijk blijkt, kan ook deze louter financieel zijn. De hier bedoelde samenwerkingsovereenkomst kan een ruimer voorwerp hebben dan de stedenbouwkundige lasten.

IV. Motivering en voorwerp van het Besluit

Artikel 1: De draagwijdte van de financiële last

1.1.-

De financiële lasten genoemd in dit Besluit hebben uitsluitend betrekking op de bijdrage in de Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten voor het ganse Projectgebied Ragheno zoals in dit Besluit genoemd (zie hoger III. (iv)). De lasten ingevolge voorliggend Besluit betreffen zodoende aanvullende lasten, onverminderd de overige stedenbouwkundige lasten inherent aan het eigen project en welke nog steeds kunnen worden opgelegd.

1.2.-

Dit Besluit geldt onverminderd de stedenbouwkundige voorwaarden, zoals bedoeld in artikel 71 – 74 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, die desgevallend worden opgelegd bij de omgevingsvergunning.

1.3.-

De financiële last zoals zal worden toegepast bij een omgevingsvergunningsaanvraag betreffende nieuwbouw, herbouw, functiewijzigingen of het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden, tenzij vermeld onder artikel 2.4.

1.4.-

Gemeenteraad van 30 september 2019 - agendapunt nr. 25.

Middels dit Besluit doet de Stad onder geen enkel beding afstand van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarover de vergunningverlenende overheid beschikt bij omgevingsvergunningsaanvragen. Evenmin omvat dit Besluit afspraken over de inhoud van mogelijke omgevingsvergunningen die zouden worden afgeleverd binnen het Projectgebied Raghenò, noch omvat dit Besluit enige beperking omtrent de decretale beoordelingsgronden van de mogelijke omgevingsvergunningsaanvragen die worden ingediend binnen het Projectgebied Raghenò.

Artikel 2: Begroting en vastlegging van de financiële last

2.1.-

De bijdrage tot de stedenbouwkundige ontwikkelingskost bestaat uit een financiële last. Mede steunend op de Motivatie-nota Stedelijke Ontwikkelingskost, Bijlage 6, wordt de financiële last bepaald rekening houdend met hiernavolgende principes waarbij een opdeling gemaakt wordt in drie Functies:

- 175 EUR/m² BBVO voor 'Wonen Plus'
- 100 EUR/m² BBVO voor 'Wonen'
- 100 EUR/m² BBVO voor alle andere niet-residentiële functies

Onder 'Wonen Plus' wordt verstaan een wooneenheid waarvan minstens één gevel rechtstreeks grenst aan een park of water (rivier, kanaal of jachthaven) zoals tevens aangeduid door de 'Wonen Plus - lijn' op het Voorontwerp Masterplan.

Eveneens onder 'Wonen Plus' wordt begrepen de oppervlakte van andere wooneenheden (dan diegene waarvan minstens één gevel rechtstreeks grenst aan een park of water) gelegen binnen een zone van 20m grenzend aan de 'Wonen Plus - lijn', waarbij in dit geval de financiële last pro rata wordt berekend op basis van het hierboven vermelde tarief. Ter verduidelijking van dit artikel wordt informatief de zone van 20m aangeduid op het Voorontwerp Masterplan, Bijlage 7.

2.2.-

Voor toepassing van artikel 2.1. , gebeurt de berekening van de oppervlaktes als volgt:

Het normbedrag wordt berekend vanaf de eerste m². Deze oppervlakte wordt bepaald op basis van de Bruto Bovengrondse Vloer Oppervlakte (BBVO) van een gebouw.

De bruto bovengrondse vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte (BVO) van alle vloerniveaus indien de vloerniveaus of delen van vloerniveaus hoger liggen dan 70 cm onder de pas van het aangrenzend straatniveau, tenzij het verblijfsruimten, badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants of cafés betreft (in dat geval dienen ze ook meegeteld te worden ongeacht of ze hoger, dan wel lager liggen dan dit niveau). Ook gemeenschappelijke delen, garages, mottostallingen en technische ruimten (niet limitatief) behoren tot de BBVO in geval ze hoger gelegen zijn van 70cm onder de pas van het straatniveau en in geval ze niet onder de uitzonderingen vallen van artikel 2.4.(zie hierna).

De BVO van een vloerniveau wordt gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste)opgaande scheidingsconstructie van het gebouw. Bij bepaling van de grenslijn, moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Bovendien moet tot de BVO van een vloerniveau worden gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau.
- De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m².

De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de BVO een vloerniveau gerekend. Bij de bepaling van de BVO wordt tevens niet meegerekend; een schalmgat of een vide, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4 m².

Indien het geval een omgevingsvergunning een project met gemengde Functies omvat dient de zoals hierboven vastgelegde BBVO van het gebouw opgesplitst te worden over de resp. Functies.

De bovenstaande BBVO per Functie omvat de som van de BVO van de toegekende binnenruimten, waarbij eventuele gemeenschappelijke binnenmuren a rato van 50% over beide Functies verdeeld worden en de buitenmuren 100% toegekend worden aan de resp. functie. De gemeenschappelijke delen en overige delen die niet expliciet toegekend kunnen worden aan een Functie worden pro rata van het gebruik van het gebouw verdeeld over de resp. Functie.

De te onderscheiden Functie zijn deze opgenomen hoger onder artikel 2.1. te weten, 'Wonen, 'Wonen Plus' en alle andere niet residentiële functies.

2.3.-

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.

2.4.-

De stedenbouwkundige kost of last, zoals vermeld onder 2.1. is niet van toepassing op:

- a) De BVO van bovengrondse fietsenbergingen.
- b) De BVO van bovengrondse publieke garages. Onder publieke garage wordt daarbij verstaan het vrij voor gebruik publiek toegankelijk zijn van de parkeerplaatsen in (semi-)private en/of publieke garages, dit al dan niet tegen vergoeding, incl. bijhorende circulatieinfrastructuur.
- c) De Gemeenschapsvoorzieningen met de betekenis die daaraan wordt gegeven in artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.
- d) Omgevingsvergunningen met betrekking tot eengezinswoningen (woningen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning en waarbij de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat bestemd is voor huisvesting groter is dan de oppervlakte van het gedeelte dat bestemd is voor andere functies), en op voorwaarde dat deze vergunning voorziet in hetzij (i) in de sloop van een eengezinswoning ter vervanging navolgende nieuwbouw van deze eengezinswoning, hetzij (ii) in de uitbreiding van een eengezinswoning (iii) in het uitvoeren van renovatiewerken en/of alle andere werken aan en/of ten behoeve van een bestaande gezinswoning. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing zo een welbepaald project kunstmatig zou worden opgedeeld om van deze uitzonderingsregel te kunnen genieten.

Onverminderd bovengenoemde uitzonderingen, kan het college op gemotiveerde wijze afwijken van hoger bepaalde normen en bedragen, mits inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel. Dit kan het geval zijn in volgende gevallen:

- a) Omgevingsvergunningen waarbij de Stad om redenen van algemeen belang beslist dat de met de omgevingsvergunning beoogde ontwikkeling of exploitatie een extra maatschappelijke meerwaarde creëert die de lasten in meerdere of mindere mate compenseert.
- b) Omgevingsvergunningen waarbij een last in natura wordt opgelegd en/of overeengekomen die zoals door de Stad wordt aanvaard, bijdraagt aan de Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost van het Projectgebied Raghenò.

2.5.-

De in dit artikel 2 geformuleerde stedenbouwkundige last houdt rekening met (i) het gebeurlijk te verwachten voordeel dat een omgevingsvergunning met zich kan brengen, (ii) de bijkomende taken die voor de overheid ten gevolge van een gebeurlijk afgeleverde omgevingsvergunning worden gegenereerd, en (iii) dat de aanvrager rekenschap geeft aan de doelstelling van de Stad zoals onder meer hierboven verwoord in de Motivering van dit Besluit onder III. (i) en (ii).

Het verschil in de hoegrootheid van de financiële last tussen enerzijds de functie Wonen en anderzijds de functie Wonen Plus wordt gemotiveerd door het feit dat:

(i) Het (financieel en/of kwalitatief) voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning kan bekomen met de BVVO bij ligging aan park of water hoger is dan met de BVVO waar dit niet het geval is.

(ii) De BVVO Wonen Plus, zeker deze gelegen aan het Park, een groter rechtstreeks genot en band hebben met de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten (waaronder het Park en de voorzieningen).

Daarbij zijn de hierboven genoemde normen en bedragen uitdrukkelijk wijzigbaar in functie van de verdere ontwikkeling van het Masterplan tot een definitief Masterplan en RUP, en de impact die dit zou hebben op de uitgangspunten die dienen ter berekening van de financiële last.

Deze wijzigingen zullen in voorkomend geval worden doorgevoerd rekening houdend met het gelijkheidsbeginsel in de zin dat de aanvrager van een vergunning zelf de verantwoordelijkheid draagt voor het tijdstip waarop deze zijn vergunningsaanvraag indient. Wijzigingen van de financiële lasten zullen derhalve nooit aanleiding kunnen geven tot herberekening van reeds opgelegde financiële lasten.

Artikel 3: Vaststelling stedenbouwkundige lasten en ontwikkelingskosten – onderhandeling en formalisering

3.1.-

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen welke last wordt opgelegd. Het college van burgemeester en schepenen is het bevoegde orgaan voor het behandelen van aanvragen tot omgevingsvergunningen. Het college van burgemeester en schepenen stelt de stedelijke ontwikkelingsnoden voor de projecten binnen Projectgebied Ragheno en de stedenbouwkundige lasten en de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten bij deze projecten en het gehele projectgebied vast.

Het sluiten van een overeenkomst met betrekking tot een financiële last, houdt onder geen enkel beding afstand in van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarover de vergunningverlenende overheid beschikt bij omgevingsvergunningsaanvragen. Evenmin kunnen tijdens de onderhandeling afspraken worden vastgelegd over de inhoud van mogelijke omgevingsvergunningen die zouden worden afgeleverd binnen het Projectgebied Ragheno, noch omvat enige beperking omvatten omtrent de decretale beoordelingsgronden van de mogelijke omgevingsvergunningsaanvragen die worden ingediend binnen het Projectgebied Ragheno.

3.2.-

De financiële last is verschuldigd en opeisbaar uiterlijk bij de start van de werken ter uitvoering van de betreffende omgevingsvergunning waaraan de financiële last werd gekoppeld. Onder start der werken wordt aanzien het ondernemen van elke activiteit die ter plaatse kan worden vastgesteld, zij het ter voorbereiding van de werken voorwerp van de omgevingsvergunningsaanvraag.

De begunstigde van de omgevingsvergunning is gehouden de start van de werken te melden aan de Stad en tot onmiddellijke betaling van de financiële last over te gaan. Zo de begunstigde in gebreke zou blijven dit te melden, zal de Stad ambtshalve overgaan tot het doen van de nodige vaststellingen omtrent de start der werken welke aan de begunstigde van de omgevingsvergunningsaanvraag zullen worden betekend samen met de uitnodiging tot betaling van de financiële last.

Bij gebreke aan vrijwillige vereffening zal overgegaan worden tot invordering van deze bijdrage meer intresten en alle invorderingskosten.

BIJLAGEN

- 1. Afbakeningsplan Projectgebied Ragheno
- 2. Voorontwerp Masterplan
- 3. Brownfieldconvenant 97
- 4. Brownfieldconvenant 120
- 5. Brownfieldconvenant 105

- 6. Motivatiemerkta stedelijke ontwikkelingskost
- 7. Plan met aanduiding 20m zone

Juridische grond

- Artikelen 75-77 van het decreet op de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Het Decreet van 15 mei 2009 betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Financiële gevolgen

Geen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het Kaderbesluit Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost (incl. bijlages) voor het projectgebied Ragheno goed.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 3 oktober 2019


Fabienne Blavier
voorzitter