
1	2024_GECORO_00015	Ontwerp stedenbouwkundige verordening inzake financiële stedenbouwkundige lasten: advies
---	--------------------------	---

Beschrijving**Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 2 april 2024 de bijgevoegde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten principieel goed en besliste om de decretaal voorziene goedkeuringsprocedure te starten door middel van een openbaar onderzoek en een adviesvraag aan de Gecoro, het Departement Omgeving en de Bestendige Deputatie.

Overeenkomstig de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2 loopt deze adviesperiode gedurende 30 dagen. De adviesperiode werd gestart op 4 april en loopt tot 3 mei 2024.

Toelichting

Marc Van Grieken, ruimtelijk planner van de stad Herentals, lichtte de ontwerpverordening beknopt toe op de GECORO van 9 april 2024.

ArgumentatieVraagstelling

- Wat met overdekte terrassen, behoren deze tot de BVO? *Deze tellen niet mee, maar staat inderdaad niet specifiek omschreven.*
- Wat met ondergrondse bergruimtes, behoren deze tot de BVO? *Verduidelijking hieromtrent is nodig*
- Waarom is de ondergrens voor kleinhandel en kantoor op 400 m² gelegd? *Kleinhandelsactiviteiten in het kernwinkelgebied vallen hiermee niet onder het toepassingsgebied*
- Kunnen er met deze middelen ook groten aangekocht worden ifv behoud open ruimte of bebossing? *Ja, dit is mogelijk*
- Moeten de bedragen en de inhoud van de verordening niet om de bepaalde tijd geëvalueerd worden (bv. bij de start van iedere legislatuur)? *Dit is de bedoeling, maar moet geen onderdeel uitmaken van de verordening zelf*
- Moet er geen aparte onderhandelaar worden aangesteld voor de stedenbouwkundige lasten? *Momenteel is de intentie om dit door de dossierbehandelaar te laten opnemen.*
- Kan er gerapporteerd worden over de toewijzing van de budgetten? *De toewijzing van de verkregen middelen moet volgens het decreet gebeuren binnen het jaar na ontvangst, hierover zal dus een rapportage gebeuren aan de gemeenteraad.*

- Betaling binnen de 30 dagen na de start der werken, waarom is dit zo opgenomen en leidt dit niet mogelijk tot discussie? *De koppeling met de start der werken is om de betaling pas te innen van zodra effectief gebruikt gemaakt wordt van de vergunning.*
- Moeten we de verordening geen andere naam geven, zodat niet de indruk wordt gewekt dat er een extra 'belasting' wordt geheven, maar het duidelijk is dat deze verordening anders is van aard dan een belasting?

Besluit

De GECORO formuleert volgend advies over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake financiële stedenbouwkundige lasten:

De Commissie onderschrijft de nood aan deze stedenbouwkundige verordening. Het is een belangrijke stap in het opbouwen van een eigen fonds om te investeren in publieke ruimte en voorzieningen.

De Commissie benoemt enkele aanbevelingen :

- ondergrondse functies die onlosmakelijk verbonden zijn aan de hoofdzaken worden best mee in rekening gebracht bv opslagruimte in de kelder voor een winkelruimte
- voorstel om het midden van de scheidingsmuur te nemen als afbakening tussen 2 verschillende functies
- de ondergrens van 400m² voor kantoren en detailhandel dient best gehalveerd te worden naar 200m² De Commissie vreest dat anders de verordening niet van toepassing zal zijn voor het merendeel van toekomstige projecten, er is reeds een voldoende laag bedrag voorzien voor deze functies
- het opgebouwde budget dient ingezet te kunnen worden voor aankoop van strategische gronden ifv behoud van open ruimte
- er is nood aan een jaarlijkse evaluatie van het opgebouwde budget
- de Commissie geeft de suggestie om jaarlijkse te rapporteren aan de gemeenteraad en Gecoro omtrent de projecten waarin geïnvesteerd wordt vanuit de opgebouwde middelen hierover kan ook best via een persbericht of stadskrant transparant gecommuniceerd naar burgers
- de onderhandelaar dient een onafhankelijke persoon te zijn, en zeker niet de dossierbeheerder het belang van onafhankelijk te kunnen handelen is uiterst belangrijk
- de Commissie vraagt zich af of dergelijke onderhandelaar intergemeentelijk zou kunnen aangesteld worden
- het moment van betaling wordt best voorzien voor de aanvang der werken zodat het als voorwaarde kan gelden om de werken te starten. De Commissie meent dat een betaling 30 dagen na start der werken enkel maar voor conflicten kan zorgen bij wanbetalingen.
- De Commissie geeft aan dat de verordening best in zijn geheel op regelmatige basis wordt geëvalueerd en bijgestuurd.
- De Commissie stelt voor bij de communicatie om de stedenbouwkundige last 'wervend' in de markt te zetten. Het moet duidelijk zijn dat het geen extra belasting is maar een 'bijdrage' om te investeren in publieke infrastructuur. Mogelijk kunnen er goede voorbeelden

benoemd worden uit andere steden zoals Antwerpen, waar de naam van de bijdrage ook geen last is maar een stedelijke ontwikkelingskost die moet betaald worden.

Bijlagen

1. Verordening lasten_finalV04.pdf
2. 20240402_BesluitSchepencollege.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

