

GECORO	23/05/2024
Verslaggeving	Maikel Stael
Type adviesorgaan	verplicht

Aanwezigheid

Aanwezig:	Erwin Mahieu, voorzitter; Serge Allein, Luc Adriaenssens, Renaat Colpaert, Linda Depuijdt, vertegenwoordigers; Koen Vandewalle, Maarten Gielen, Norbert Vandecasteele, deskundigen; Maikel Stael, secretaris (wnd.);
Verontschuldigd:	Annelies Vandenbulcke, Kevin Opstaele, Marc Minne, deskundigen; Marleen Colpaert, Evi Jordens, Vanessa Vens, vertegenwoordigers; Conny Vroomen (Cd&V), politieke vertegenwoordiger; Jan Eerebout, algemeen directeur Kristof Vermeire, schepen; Lieven Pascal, directeur ruimte;
Afwezig:	Marc Baert, vertegenwoordigers; Lars Cattrijsse (Vooruit), Andrea Otlet(Groen), Anuschka Steen (N.V.A.), politieke vertegenwoordigers

Agenda

1.	Adviesvraag: stedenbouwkundige verordening met betrekking tot lasten bij omgevingsvergunningen
2.	Adviesvraag: stedenbouwkundige verordening aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen

Verslag van de vergadering

1. Algemene toelichting

Er volgt een toelichting van Maikel Stael omtrent het instrumentendecreet.

De aanleiding tot de opmaak/aanpassing van de verordeningen vloeit voort uit het instrumentendecreet die de lasten bij de omgevingsvergunningen optimaliseert.

- Er wordt een rechtsgrond gegeven aan de last in de vorm van een financiële bijdrage;
- Financiële lasten bij omgevingsvergunning kunnen enkel met een verordening (vanaf 1 januari 2024);
- Financiële lasten moeten ingezet worden voor het 'ruimtelijk beleid';
- Voor lasten in natura blijft de nabijheidsvereiste gelden en ze moeten op voorhand gedekt worden door een financiële waarborg;
- Het niet-uitvoeren van een last wordt gekoppeld aan het verval van de vergunning.

Er dient tevens een nieuwe verordening opgemaakt te worden met de decretaal bepaalde financiële lasten.

- de lasten opgelegd door de gemeenteraad in het kader van gemeentewegen
- de lasten voor het verwezenlijken van een bescheiden woonaanbod
- de eventuele lasten opgelegd door de gemeenteraad bij een vrijgave van een woonreservegebied
- de lasten gekoppeld aan de toepassing van afwijkingsregels.

De Vlaamse Regering heeft een modelsjabloon opgemaakt waarin drie voorstellen van bedragen werden opgenomen. Er werd geopteerd om de mediaan van de voorstellen te nemen.

- Overzicht van de bedragen
 - 2500 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning
 - 1000 euro voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;
 - 250 euro voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500 vierkante meter, in toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO;
 - 500 euro voor het uitbreiden van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO;
 - 250 euro voor het verbouwen van een zonevreemd gebouw of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;

Op heden worden er nog financiële lasten opgelegd via een belastingreglement, door het instrumentendecreet dienen deze ook opgenomen te worden in een verordening

- Overzicht van de huidige bedragen van het belastingreglement
 - 2 euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

- het bouwen, verbouwen en herbouwen van gebouwen:
 - 1 m³ tot en met 600 m³: 0,50 EUR per m³ met een minimumbelasting van 50,00 EUR
 - 601 m³ tot en met 1.200 m³: 1,50 EUR per m³
 - vanaf 1.201 m³: 2,00 EUR per m³.
 - het aanleggen van verharding: 2,00 EUR per m²

De huidige parkeerverordening doet een verwijzing naar het belastingreglement waardoor een wijziging nodig is. Naast het toevoegen van de financiële last werd er gebruikt gemaakt van de procedure om enkele aanpassingen te doen aan de verordening.

- Overzicht van de aanpassingen aan de parkeerverordening
 - artikel 1, aanpassing definitie van parkeerplaats zodat de verordening ook van toepassing is op openbaar domein
 - artikel 2, opsomming van het toepassingsgebied verwijderd zodat het toepassingsgebied niet meer beperkt is tot de opgesomde handelingen (verharding werd niet opgenomen)
 - artikel 3, wijziging van de fietsenstalplaatsen bij meergezinswoningen zodat deze al van toepassing is vanaf één slaapkamer in plaats van drie. Voor projecten met meer dan tien wooneenheden werd een bepaling toegevoegd dat ieder project voldoende parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen voor bezoekers moet voorzien om zodoende geen negatieve impact te hebben op de mobiliteit van de bestaande omgeving. Voor feestzalen werd gekozen om de specifieke bepalingen te vervangen door een algemene beoordeling van het project
 - artikel 4, normen aangepast conform het parkeervademecum (markering betreft een aanpassing)

Art. 4 – Normen voor parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen

§ 1 De parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de volgende normen:

	Min. Lengte	Min. Breedte	Min. Hoogte
Garage, carport en overdekte autostandplaats	5,50 m	2,75 m	2,00 m
Autostandplaats	5,00 m (5,5m)	2,50 m	2,00 m
Autostandplaats naast een obstakel	5,00 m	2,75 m	2,00 m
Autostandplaats langsparkeren	6,00 m	2,00 m	2,00 m

- Een parkeerplaats waar meerdere auto's achter elkaar geparkeerd worden, kan slechts als parkeerplaats bij 1 wooneenheid in aanmerking genomen worden.
- De parkeerplaats moet rechtstreeks toegankelijk zijn langs een toegangsweg van minimum:

Minimale breedte toegangsweg	Hoek tussen parkeerplaats en toegangsweg
6,00 m	90°
5,00 m	60°
4,00 m	45°
3,50 m	30°

- artikel 9, uitzondering toegevoegd voor percelen met eengezinswoningen met een rooilijnbreedte van minder dan 8 m.

2. Vragen: stedenbouwkundige verordening met betrekking tot lasten bij omgevingsvergunningen

- Is het bedrag van 2,00 EUR per m² op het aanleggen van verharding niet te laag?

Antwoord: Het bedrag werd integraal overgenomen van het belastingreglement goedgekeurd door de gemeenteraad.

3. Vragen: stedenbouwkundige verordening aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen

- Waarom werd er bij de aanpassing van de parkeerverordening geen rekening gehouden met een ruimer mobiliteitsplan om zo in te spelen op toekomstige ontwikkelingen zoals, elektrische laadpalen, deelwagens, ...

Antwoord: De aanpassing aan de verordening was nodig om in regel te zijn met het instrumentendecreet. Kleine inhoudelijke aanpassingen, op basis van ondervinding, konden perfect meegenomen worden in de aanpassing. Structurele aanpassingen vergen bijkomend onderzoek waar we op heden, door de huidige personeelsbezetting, geen ruimte voor hebben. Uiteraard is het de bedoeling dat alle mobiliteitsaspecten op elkaar af gestemd zijn, dergelijke grote aanpassingen kunnen niet meer doorgevoerd worden op het einde van de huidige legislatuur. We nemen uw opmerking mee om dit te bespreken in een volgende legislatuur.

- Wat met meergezinswoningen in gebieden met een hoge dichtheid aan gebouwen, de verplichting zorgt hiervoor de creatie van een “dood” plint.

Antwoord: Net zoals de vraag van de toekomstige ontwikkelingen dient ook dit gegeven bijkomend onderzocht te worden. De gemeente volgt echter deze redenering waardoor een nieuwe uitzondering werd toegevoegd voor eengezinswoning (zie aanpassing aan artikel 9). De creatie van een garage bij een eengezinswoning hypothekeert namelijk een mogelijke parkeerplaats op het openbaar domein waardoor er netto geen winst is op het aantal parkeerplaatsen. Bij meergezinswoningen ligt deze insteek anders gezien er achter 1 garagepoort meestal meerdere parkeerplaatsen beschikbaar zijn. We nemen uw opmerking mee om dit te bespreken in een volgende legislatuur.

4. Varia

- In hoeverre was de onthouding van twee zittingen geleden terecht.

Antwoord: Er werd rekening gehouden met het feit dat de betrokkenen een zakelijk recht had op de mogelijke verbinding. Om procedurele fouten te vermijden werd geopteerd dat betrokkenen onthouden werd van de stemming.

- Wat is de huidige situatie en bestemming van de Jacobinessehoeve

Antwoord: ANB wenst de hoeve te verkopen. De Jacobinessehoeve is volgens het Gewestplan gelegen in parkzone waardoor de zonevreemde wetgeving van toepassing is.

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 2 & 3

5. Algemene stemming

a. Adviesvraag: stedenbouwkundige verordening met betrekking tot lasten bij omgevingsvergunningen

De GECORO beslist unaniem om de vragen, zoals genotuleerd in dit verslag, te gebruiken als het advies over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening met betrekking tot lasten bij omgevingsvergunningen.

b. Adviesvraag: stedenbouwkundige verordening aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen

De GECORO beslist unaniem om de vragen, zoals genotuleerd in dit verslag, te gebruiken als het advies over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen.