

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting: 14 december 2020

Plaats Gemeentehuis (Raadzaal)

Aanwezig: Ria Beeusaert-Pattyn, Burgemeester-voorzitter
Steven Bogaert, Els Kindt, Jos Goethals, Ann Gunst, schepenen
Hans Delameilleure, Johan Vandenbussche, Marc Dereere, Guido
Vanwalleghem, Veroniek Vanrobays, Brand Perneel, Sofie Steurbaut,
Delphy Denoo, Steven Kindt, Bart Verhaeghe, Kim Depoortere, Thijs
Deklerck, Ria Ghesquiere, Lies Delameilleure, raadsleden
Ivan Vandenbussche, Algemeen Directeur

Afwezig:

Verontschuldigd:

Dit agendapunt maakt deel uit van de openbare zitting

Agendapunt: Vaststellen van een gemeentelijk reglement voor een fonds ter inrichting van het openbaar domein

Aanleiding en voorgeschiedenis

De gemeentelijk overheid beschikt rechtsmatig over de bevoegdheid om het woon- en ruimtelijk beleid te regelen. Dit vanuit het decreet Grond- en Pandenbeleid, de Vlaamse Wooncode, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gemeentedecreet en de bepalingen tot vaststelling van RUP's.

De gemeente hecht een groot belang aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij de locatie van woningen voor verschillende doelgroepen van belang is.

We stellen vast dat de woon- en leefkwaliteit een belangrijke element is in het lokale beleid en geïmplementeerd moet kunnen worden in concrete plannen en bouwprojecten in de gemeente. Daartoe werd reeds een gemeentelijke verordening op parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen en groen, goedgekeurd. Deze verordening heeft vooral effecten op de projecten zelf.

Er is echter ook aandacht nodig voor de inrichting van het openbaar domein, gezien bij grotere projecten de inrichting van de buurt voor recreatie en groenbeleving steeds belangrijker wordt.

De inkomsten worden voorbehouden voor herinrichting van het openbaar domein.

Juridische grond

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Motivering

Het lokale bestuur heeft ook aandacht voor de leefbaarheid van een buurt. Het wil het karakter van een urbaan woon – en leefgemeente behouden. Verkavelingen en meergezinswoningen kunnen de leefbaarheid van een wijk onder druk brengen. Teneinde de financiering te verzekeren van de herinrichting van het openbaar domein wordt een forfaitair bedrag gevraagd per realisatie van meergezinswooneenheden of verkavelingen:

- Projecten vanaf 2 tot en met 10 woonéenheden of kavels: 750 euro per woonéenheden of kavel.

- Projecten vanaf 11 tot en met 20 woonéénheden of kavels: 1250 euro per woonéénheid of kavel.
- Projecten 21 woonéénheden of kavels of meer: 2500 euro per woonéénheid of kavel.

De berekening wordt bepaald op het totaal aantal woonéénheden/kavels per project, niet per hogervermelde indeling van aantal. De berekening geldt eveneens voor de totaliteit van het projectgebied en kan niet opgedeeld worden door fasering van het project of deelprojecten van naast- en aanliggende percelen met gelijkwaardige stedenbouwkundig programma door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden.

De gemeente gaat ervan uit dat voor grote bouwprojecten de lasten voor de uitvoering van de bijkomende taakstelling die de gemeente door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen zwaarder doorwegen. De financiële last ten aanzien van het specifieke bouwproject/verkaveling staat in verhouding tot de investering die verricht wordt en heeft geen noemenswaardige implicaties naar de realiseerbaarheid van het project door de lastoplegging.

De last staat eveneens tot verhouding van het project daar deze volgens bovenvermelde doelstellingen ten gunste is van de woon- en leefkwaliteit direct of indirect van het specifieke bouwproject, de verkaveling en/of de ruimere omgeving.

Bij de realisatie van bouwprojecten en verkavelingen waar de realisatie van openbare wegenis, infrastructuurwerken en publiek ruimte noodzakelijk is, blijft de investering voor de inrichting van dit openbaar domein ten laste van de bouwheer/ verkavelaar en wordt deze kosteloos overgedragen aan de gemeente.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Art.1. Dit reglement is van toepassing op alle omgevingsvergunningen die worden ingediend, voor zover deze aanvragen voldoen aan de bepalingen van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bepalingen zijn van toepassing op:

1. Verkavelingen bestemd voor woningbouw.
2. Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 2 woonegelegenheden ontwikkeld worden.
3. De bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 2 appartementen gecreëerd worden.
4. Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° en 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Art.2. Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, bedraagt de financiële tussenkomst:

- Projecten vanaf 2 tot en met 10 woonéénheden of kavels: 750 euro per woonéénheid of kavel.
- Projecten vanaf 11 tot en met 20 woonéénheden of kavels: 1250 euro per woonéénheid of kavel.
- Projecten 21 woonéénheden of kavels of meer: 2500 euro per woonéénheid of kavel.

De berekening wordt bepaald op het totaal aantal woonéénheden/kavels per project, niet per hogervermelde indeling van aantal. De berekening geldt eveneens voor de totaliteit van het projectgebied en kan niet opgedeeld worden door fasering van het project of

deelprojecten van naast- en aanliggende percelen met gelijkwaardige stedenbouwkundig programma door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden.

De gemeente gaat ervan uit dat voor grote bouwprojecten de lasten voor de uitvoering van de bijkomende taakstelling die de gemeente door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen zwaarder doorwegen. De financiële last ten aanzien van het specifieke bouwproject/verkaveling staat in verhouding tot de investering die verricht wordt en heeft geen noemenswaardige implicaties naar de realiseerbaarheid van het project door de lastoplegging.

De last staat eveneens tot verhouding van het project daar deze volgens bovenvermelde doelstellingen ten gunste is van de woon- en leefkwaliteit direct of indirect van het specifieke bouwproject, de verkaveling en/of de ruimere omgeving.

Art.3. Het College beslist over en motiveert het toestaan van elke (gedeeltelijke) afwijking op artikel 2, mits objectieve en pertinente motieven, dit op basis van de samenhang tussen de stedenbouwkundige last en andere lasten en voorwaarden die in de omgevingsvergunning worden opgelegd.

Een (gedeeltelijke) afwijking kan worden toegestaan indien de combinatie van de stedenbouwkundige last met andere lasten onevenredig zwaar is.

Deze (gedeeltelijke) afwijking kan maar worden toegepast voor zover de andere lasten de overdracht van gronden aan de gemeente inhoudt [bvb. aanleg speelplein, maar niet de storting van een waarborg voor het herstel van het openbaar domein na de werken]

Indien een verkavelaar of bouwheer gebruik wenst te maken van dergelijke afwijking, wordt een motivatienota toegevoegd bij indienen van het dossier.

Art.4. Een vrijstelling is voorzien voor:

- gesubsidieerde sociale woningbouw
- woningen die bestemd zijn voor begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor o.a. daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, open en gesloten asielcentra,
- door de Vlaamse Overheid gesubsidieerde (semi)residentiële voorzieningen.

Art.5. De gemeente kan deze middelen aanwenden voor het realiseren van volgende acties en programma's uit haar lokaal beleid voor:

- onderhoud en beheerstaken (bvb: gemeenschapsvoorzieningen, kleinschalige ingrepen inrichting publiek domein, meubelinfrastructuur, nutsvoorzieningen, werken ten behoeve van een ecologische inrichting, groeninrichtingen, ...).
- mobiliteitsondersteunende maatregelen ten behoeve van een verbeterde ontsluiting van een project, woonomgeving of gebied, voor de inrichting van verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker (bvb, openbaar vervoer, fietspaden, wandelpaden, ...).

Art.6. Dit reglement wordt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur bekend gemaakt.

Namens de gemeenteraad:

In opdracht :

Algemeen Directeur,
(get.) Ivan Vandenbussche

Burgemeester-voorzitter,
(get.) Ria Beeusaert-Pattyn

Voor éénsluidend afschrift:

Algemeen Directeur,
Ivan Vandenbussche

Burgemeester-voorzitter,
Ria Beeusaert-Pattyn