
OPSCHRIFT

Vergadering van 14 juni 2018

Nummer: 2018_MV_00229

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Gert Robert: Bouwvergunning Apostelhuizen en RUP Groen

Raadslid(-leden):

Gert Robert - N-VA

Bevoegd:

Sven Taeldeman

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

-

Vraag:

Recent werd door de stad een bouwvergunning verleend voor de Apostelhuizen. Het gaat om bouwgrond (zone voor woningen en tuinen) waarop de voorbije decennia een groenzone is ontstaan.

Hoewel het om een bouwgrond gaat – waarvoor in 1994 al eens een bouwvergunning werd aangevraagd – koos het stadsbestuur ervoor de site toch op te nemen in het ontwerp-RUP Groen: men plande de site herbestemmen tot ‘zone voor natuur’ omwille van de aanwezige natuurwaarden: *“Ondertussen is de natuurwaarde op dit perceel in die mate toegenomen dat zich een verboden te wijzigen vegetatie ontwikkelde. Dit is een natuurlijke of half-natuurlijke begroeiing met spontaan gevestigde kruid-, struweel- en bosbegroeiingen. Specifiek op deze locatie betreft het een moerasachtige vegetatie en die is geklasseerd als verboden te wijzigen. In die zin is het op dit moment enkel mogelijk om dit gebied te bebouwen mits het bekomen van een natuurvergunning. Gezien de bestemming (momenteel een zone voor wonen) voor het ruimere*

gebied reeds gerealiseerd is, en voorliggende zone eerder als buitenruimte bij het appartementsgebouw functioneert, is het niet evident om hier een natuurvergunning voor te verkrijgen.” Dergelijke natuurvergunning in kwestie is aan te vragen bij het gemeentebestuur (<https://www.vlaanderen.be/nl/natuur-en-milieu/natuurbeheer/natuurvergunning-voor-het-wijzigen-van-kleine-landschapselementen-vegetaties>).

Het ontwerp-RUP maakt wat betreft deze site tenslotte ook melding van de planschade die eventueel aan de eigenaar zou moeten betaald worden.

1. Heeft het stadsbestuur een natuurvergunning verleend aan de aanvrager/eigenaar? Kan de schepen de besluitvorming/motivering in deze nader toelichten?
2. Waarom reikt de stad een bouwvergunning uit voor een site waarvan in het ontwerp-RUP Groen gesteld wordt dat bebouwing op de site – ook juridisch gezien (cf. de benodigde natuurvergunning etc.) – “niet evident” is? Heeft de stad de buurtbewoners geen dingen voorgespiegeld: men belooft een groenzone die dan later gewoon weer geschrapt wordt? Is dit behoorlijk bestuur?
3. Werd een berekening gemaakt van de planschade die voor deze site zou moeten betaald geweest zijn wanneer de eigenaar deze zou aanvragen? Was dit een element bij de toewijzing van de bouwvergunning in kwestie?

Behandeld door de commissie openbare werken, mobiliteit en stedenbouw in openbare vergadering van 14 juni 2018.

ANTWOORD

14 juni 2018

1. Heeft het stadsbestuur een natuurvergunning verleend aan de aanvrager/eigenaar? Kan de schepen de besluitvorming/motivering in deze nader toelichten?

Antwoord:

Door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning is automatisch ook een natuurvergunning verleend.

De regelgeving zegt hierover het volgende:

*Een natuurvergunning is **niet** verplicht als het ANB adviseert bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag voor dezelfde ingreep. Als er advies is van het ANB, geldt de **stedenbouwkundige vergunning** namelijk als natuurvergunning. Advies vragen aan de provinciale*

diensten van het ANB is in dergelijke gevallen dus aangeraden. Zo wordt voorkomen dat de aanvrager twee vergunningsaanvragen moet indienen.

We hebben moeten vaststellen dat het ANB voor de aanvraag in kwestie wel degelijk een gunstig advies verleend heeft.

2. Waarom reikt de stad een bouwvergunning uit voor een site waarvan in het ontwerp-RUP Groen gesteld wordt die bebouwing op de site – ook juridisch gezien (cf. de benodigde natuurvergunning etc.) – “niet evident” is? Heeft de stad de buurtbewoners geen dingen voorgespiegeld: men belooft een groenzone die dan later gewoon weer geschrapt wordt? Is dit behoorlijk bestuur?

Antwoord:

Het RUP Groen heeft maar juridische basis om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren als het **ontwerp voorlopig is vastgesteld**.

Artikel 4.3.2. van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Zo ver zitten we nog niet in het proces. Op dit moment heeft het college van burgemeester en schepenen enkel de startnota en procesnota van het RUP Groen goedgekeurd (op 31 augustus 2017). In het najaar van 2017 volgde er een uitgebreide raadpleging en consultatie, waar er heel wat bijkomende informatie en opmerkingen zijn verkregen. Nu werd een scopingsnota goedgekeurd en werken we aan de voorbereiding van het **voorontwerp**. We zitten met andere woorden dus (jammer genoeg) nog niet in de fase van **ontwerp** van een RUP Groen, zoals u in uw vraag suggereert. Als alles volgens planning verloopt, zal zo een ontwerp vermoedelijk in het voorjaar van 2019 ter voorlopige vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Pas na dat moment vormt het ontwerp van het RUP Groen een juridische basis om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Voor de beoordeling van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning is op dit moment bijgevolg enkel het BPA 121 Binnenstad - deel Zuid juridisch rechtsgeldig en de basis voor de beoordeling van het bouwproject.

Volgens het grafisch plan van dit BPA is het perceel gelegen in een zone D voor woningen en tuinen en deels gelegen in de zone voor groepswoningbouw. De stedenbouwkundige voorschriften voor beide zones laten de oprichting van meergezinswoningen en ondergrondse parking toe.

Op basis van de stedelijke BWK zijn de gronden geselecteerd en opgenomen in de goedgekeurde startnota van het RUP Groen.

Het stadsbestuur was echter verplicht zich te houden aan de juridische beoordelingscontext, zijnde het BPA.

3. Werd een berekening gemaakt van de planschade die voor deze site zou moeten betaald zijn wanneer de eigenaar deze zou aanvragen? Was dit een element bij de toewijzing van de bouwvergunning in kwestie?

Antwoord:

Planschade moet gevorderd worden via de rechtbank. Het bedrag van de planschade wordt bepaald op basis van de aankoopprijs van het perceel. Deze aankoopprijs is niet bekend bij de Stad waardoor geen gedetailleerde raming is gebeurd van het gebied op basis van de huidige planschaderegeling.

Er is wel een raming gebeurd om in te schatten wat de gevolgen van het voorontwerp van instrumentendecreet voor dit gebied zou betekenen (dit voorontwerp is een eerste maal principieel vastgesteld door de Vlaamse Regering; een nieuwe, tweede principiële goedkeuring wordt de komende weken verwacht; hierna moet nog het advies van de Raad van State verkregen worden en volgt de behandeling in het Vlaamse Parlement > er is met andere woorden nog een hele weg te gaan).

Dit is een schatting op basis van de venale waarde van de percelen. De planschade werd geschat op 1.246.236 euro (op basis van een venale waarde van 750 euro/m²).

De waarde raming heeft echter op geen enkele manier een rol gespeeld in de beslissing.
