

OPSCHRIFT

Vergadering van 8 maart 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00254

Onderwerp:

Algemeen Bouwreglement – Wijziging/aanvulling: thema's Wonen en Studentenhuisvesting - Vaststelling

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de behandeling van de adviezen en bezwaarschriften over de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement, thema's Wonen en Studentenhuisvesting, goed te keuren en de wijziging en aanvulling van het Algemeen Bouwreglement voor dit thema definitief vast te stellen.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, §2, 8ste lid.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, §2, 8ste lid.

Ingewonnen advies/adviezen:

- GECORO - Woonraad
- Departement Omgeving
- Deputatie

Bijgevoegde bijlage(n):

- Behandeling adviezen en bezwaarschriften
- Wijzigingen thema's Wonen en Studentenhuisvesting

- Ontwerpwijziging - versie college 31/10/2017 (informatief)
- Gecoördineerde versie 2018 (informatief)

MOTIVERING

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 31 oktober 2017 de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement, thema's Wonen en Studentenhuisvesting, goed, en verklaarde zich akkoord dit ontwerp van wijziging ter advies voor te leggen aan de GECORO, het Departement Omgeving en de Woonraad, en aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

Adviezen

Conform artikel 2.3.2.§2, 6de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is het ontwerp van gewijzigde en nieuwe artikels op 7 november 2017 ter advies voorgelegd aan het Departement Omgeving en de GECORO.

Het Departement Omgeving bracht op 13 november 2017 een gunstig advies uit.

De GECORO bracht samen met de Woonraad, op 7 december 2017, een uitgebreid advies uit. Hierin formuleerde zij een aantal bedenkingen en opmerkingen en ook vragen naar verduidelijking, zowel artikelsgewijs als algemeen.

Gedurende deze adviesronde wijzigde de opmaakprocedure van een stedelijke verordening in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waardoor advies moet gevraagd worden aan het Departement Omgeving en aan de deputatie. Deze wijziging van de Codex trad in werking op 30 december 2017, dus na de eerste adviesvraag. Er werd daarom op 15 januari 2018 bijkomend advies gevraagd aan de deputatie en een nieuw advies aan het departement.

Het Departement Omgeving bracht op 25 januari 2018 een nieuw advies uit, waarin het vorige gunstige advies werd bevestigd.

De deputatie bracht op 25 januari 2018 een advies uit. Dit advies is voorwaardelijk gunstig.

“De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen Bouwreglement' van Stad Gent, zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2017, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Volgende elementen kunnen aanleiding tot schorsing geven:

- Er dient een redelijke overgangperiode ingeschreven te worden ten aanzien van alle wijzigingen zodat het rechtszekerheidsbeginsel niet geschaad wordt, ook voor projecten die nog niet ingediend zijn maar wel al vergevorderd zijn qua uitwerking.”

Openbaar onderzoek

Conform artikel 2.3.2.§2, 7de lid van de Vlaams Codex Ruimtelijke Ordening, heeft het college van burgemeester en schepenen de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement, thema's Wonen en Studentenhuisvesting, van 9 november 2017 tot 9 december 2017 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft de Stad 8 bezwaarschriften ontvangen. De bundeling van deze ingediende bezwaren is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Het college is belast met de opmaak en wijziging van de stedenbouwkundige verordening en de gemeenteraad is bevoegd om deze verordening definitief vast te stellen.

Naar aanleiding van de opmerkingen uit de adviezen en de ingediende bezwaren, stellen de stedelijke diensten voor om een aantal wijzigingen aan te brengen in het door het college op 31 oktober 2017 goedgekeurde ontwerp. De 'bundeling adviezen en bezwaarschriften - behandeling', die als bijlage bij dit besluit is gevoegd, bevat de samenvatting van de ontvangen opmerkingen en bezwaren alsook een voorstel van behandeling die de motivering bevat om het bezwaar of de opmerking al dan niet te volgen.

Samengevat hebben deze wijzigingen betrekking op volgende artikels:

- Artikel 20d – Handel in te beschermen eengezinswoningen
- Artikel 22a tot en met 22c - Schakelwoningen
- Artikel 23 – Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen
- Artikel 27 – Kamer in een kamerwoning of hospitaalwoning en Artikel 44 – Minimale oppervlakte
- Artikel 29bis – Private buitenruimte
- Artikel 54 - Inwerkingtreding.

Naar aanleiding van de behandeling van de bezwaren is gebleken dat er bijkomend onderzoek nodig is voor vormen van gemeenschappelijk wonen, kostendelend wonen, cohousing, ... Uit dit te voeren onderzoek zal moeten blijken of deze alternatieve woonvormen een plaats moeten krijgen in het Algemeen Bouwreglement (via een nieuwe wijziging) of via andere instrumenten op een goede manier uitwerking kunnen hebben in de Gentse context. Dit onderzoek zal in nauwe samenwerking met de GECORO en de Woonraad gebeuren.

Naar aanleiding van deze wijziging en omwille van het streven naar heldere en transparante regelgeving, is er een nieuwe gecoördineerde tekst van het Algemeen Bouwreglement gemaakt, inclusief alle wijzigingen en inclusief alle memories van toelichting die (ook voor niet-gewijzigde artikels) in het verleden werden opgebouwd. In deze gecoördineerde tekst wordt tevens het begrip 'stedenbouwkundige vergunning' telkens vervangen door het huidige begrip 'omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen'. Deze gecoördineerde tekst is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- GECORO - Woonraad
Gunstig onder voorwaarden

- Departement Omgeving
Gunstig advies

- Deputatie
Gunstig onder voorwaarden

Beslist het volgende:


Artikel 1:

Keurt goed de behandeling van de adviezen en bezwaarschriften over de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement, thema's Wonen en Studentenhuisvesting, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Stelt de wijziging en aanvulling van het Algemeen Bouwreglement voor het thema's Wonen en Studentenhuisvesting definitief vast, zoals beschreven in de bij dit besluit gevoegde bijlage 'Wijzigingen thema's Wonen en Studentenhuisvesting'.


BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34299 Uitwerken en opvolgen stedenbouwkundige instrumenten