

Vergadering van 17 september 2020

2020_GRMW_00887 Wijziging van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent - het Algemeen Bouwreglement - Vaststelling

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, § 2, 1ste en 8ste lid.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, artikel 3, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, § 2, 1ste en 8ste lid.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, artikel 3, § 1.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 2 april 2020 de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement i.v.m. het verbod op individuele verkoop van units binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, goed, en verklaarde zich akkoord dit ontwerp ter advies voor te leggen aan de Gecoro, de Woonraad, de deputatie, het departement Omgeving, de afdeling Woonbeleid en het Team Vlaams Bouwmeester, en aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

Het verbod op individuele verkoop van (of de overdracht van andere zakelijke rechten op) units binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is noodzakelijk omwille van volgende redenen:

1. De kwaliteit van de verblijfsaccommodatie blijft beter gegarandeerd als de initiatiefnemers van bij het begin de eigendom en de uitbating van studentenhuisvestingsprojecten in eigen hand houden en niet uit beeld verdwijnen zodra het gebouw gerealiseerd (en verkocht) is. Zo wordt vermeden dat grote private projecten van studentenhuisvesting gebouwd worden door projectontwikkelaars die door de verkoop van studentenkamers enkel een bouwproject willen (pre-)financieren, zonder als bouwheer nadien nog betrokken te zijn als exploitant bij de uitbating van de studentenhuisvesting.
2. Het verkopen van (of toekennen van andere zakelijke rechten op) afzonderlijke units (bv. ter financiering van de bouw van het geheel) is nooit de bedoeling geweest van de invoering van het begrip 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor

studenten' zoals in dit bouwreglement bedoeld als specifieke uitzondering op het begrip 'woning'.

3. De eigendomsstructuur heeft nog een bijkomende stedenbouwkundige relevantie die betrekking heeft op de volledige levensduur van de inrichting: op lange termijn kan een versnipperde eigendomsstructuur immers aanleiding geven tot een volledige blokkering bij grondige verbouwingen, functiewijzigingen of aanpassingsnoden van het gebouw aan nieuwe of gewijzigde stedenbouwkundige normen of inzichten.

Om dit verbod op te nemen worden twee aanpassingen gedaan in het bouwreglement:

1. In de definities van artikel 1 wordt de toelichting bij het begrip 'woning' uitgebreid met de verwijzing naar het nieuwe artikel 39bis, waarin het verbod op de verkoop (of overdracht van andere zakelijke rechten) wordt opgenomen.
2. Bij Deel 3 Hoofdstuk 4 wordt een artikel 39bis toegevoegd. Dit artikel schrijft het effectieve verbod op verkoop of overdracht van andere zakelijke rechten voor.

Adviezen

In functie van de plan-MER-screening:

Conform artikel 3, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's is het voorgenomen plan of programma voor advies voorgelegd aan het departement Omgeving, de afdeling Woonbeleid en het Team Vlaams Bouwmeester.

De deputatie bracht op 28 mei 2020 een gunstig advies uit. Met betrekking tot de milieueffectrapportage wordt akkoord gegaan met het feit dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden. De afdeling Woonbeleid (Wonen-Vlaanderen) liet weten dat zij geen adviezen meer verleent bij ruimtelijke uitvoeringsplannen, MER-screenings en omgevingsvergunningen sinds 1 januari 2020. De andere adviesinstanties brachten geen advies uit.

Op basis van deze adviezen kan het stadsbestuur het standpunt aanhouden dat geen plan-MER moet opgemaakt worden aangezien er geen aanzienlijke milieueffecten zijn.

In functie van de wijziging van de verordening:

Conform artikel 2.3.2.§2, 6de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het ontwerp van gewijzigde en nieuwe artikels op 5 mei 2020 ter advies voorgelegd aan de Gecoro, de Woonraad, de deputatie en het departement Omgeving.

De Gecoro bracht op 23 juni 2020 een gunstig advies uit.

De Woonraad bracht op 18 juni 2020 een gunstig advies uit.

De deputatie bracht op 28 mei 2020 het advies uit dat zij geen inhoudelijke bemerkingen hebben op de voorgestelde wijziging.

Het departement Omgeving bracht geen advies uit binnen de voorgestelde termijn. Conform artikel 2.3.2.§2, 6de lid mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan indien er geen advies is verleend binnen de termijn van 30 dagen na ontvangst van het dossier.

Openbaar onderzoek

Conform artikel 2.3.2.§2, 7de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft het college van burgemeester en schepenen de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement van 1 juni 2020 tot en met 1 juli 2020 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren ingediend.

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.

Op basis van de gunstige adviezen en de afwezigheid van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek blijkt dat geen wijzigingen aan het ontwerp moeten worden doorgevoerd.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Wonen Vlaanderen - geen advies noodzakelijk

Gecoro - gunstig advies

Woonraad - gunstig advies

Deputatie - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overzicht te wijzigen artikels (deel van de beslissing)
- Algemeen Bouwreglement (officieuze gecoördineerde tekst)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Stelt de wijziging van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent - het Algemeen Bouwreglement vast, zoals beschreven in de bij dit besluit gevoegde bijlage.

Artikel 2:

Neemt kennis van de bij dit besluit gevoegde bijlage 'Algemeen Bouwreglement (officieuze gecoördineerde tekst)'.
'

1. Voorstel van te wijzigen artikels

Deel 1 Algemeen

Noot: Deel 1 bevat de definities en het toepassingsgebied. Hieronder worden enkel de definities overgenomen die van belang zijn voor deze specifieke wijziging. De andere definities zijn niet opgenomen in onderstaande opsomming, maar blijven wel behouden.

Artikel 1	Definities
Voorschrift (=verordenend gedeelte)	Motivatie van het voorschrift (= toelichtend gedeelte, niet verordenend)
<p>Voor de toepassing van deel 3 hoofdstuk 2 'Wonen' en hoofdstuk 4 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' van deze verordening wordt verstaan onder:</p> <p>woning: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.</p> <p>Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van</p> <p>a) toeristische accommodaties</p> <p>b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de erpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, ...</p> <p>c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen,</p>	

<p>bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs.</p> <p>Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 39) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.</p>	<p>Het feit dat deze vorm van studentenhuisvesting als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet afgesloten worden met een onderwijsinstelling. Het is immers de bedoeling om zo nauw mogelijk aan te sluiten bij het begrip “verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen” in punt b.</p> <p><u>Om die reden wordt een verbod op de verkoop (of overdracht van andere zakelijke rechten) van individuele units expliciet opgenomen in dit bouwreglement. Het is immers wenselijk om de eigendom van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie in één hand te houden (zie verder artikel 39bis).</u></p>
<p>Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 én artikel 51 en 52 van dit reglement.</p>	<p>Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR “typevoorschriften RUP’s” van 11/04/2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP’s.</p> <p>Dat het om gemeenschapsvoorzieningen gaat, heeft tot gevolg dat voor een functiewijziging naar wonen - die automatisch plaatsvindt van zodra de inrichting niet meer beantwoordt aan de onder uitzondering c) vermelde voorwaarden - een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, én dat in dat geval voldaan moet worden aan de bepalingen van meergezinswoningen uit hoofdstuk 2.</p>

	<p>De schaalgrootte (minimum 30 units) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuysvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.</p> <p>De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zal verplicht een overeenkomst aangaan met een erkende onderwijsinstelling (zie artikel 39), om in de toekomst het behoud van de eigenheid en de goede werking van de grootschalige verblijfsaccommodatie te garanderen. Die eigenheid hangt samen met de eenheid en schaalgrootte van de inrichting, naast de exclusieve bestemming ervan voor de huisvesting van studenten.</p>
--	---

(...)

Deel 3 Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 4 Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen

(...)

Noot: Artikel 39bis is een nieuw artikel.

Artikel 39bis Verbod op het verhandelen van zakelijke rechten op een of meerdere individuele units

Voorschrift (= <i>verordenend gedeelte</i>)	Motivatie van het voorschrift (= <i>toelichtend gedeelte, niet verordenend</i>)
<p><u>De verkoop van een of meerdere individuele units in een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten is verboden, zelfs indien de verhuur aan studenten gegarandeerd blijft.</u></p>	<p><u>Voor de stad Gent en voor de hoger onderwijsinstellingen is de eenheid in de eigendomsstructuur een essentieel onderdeel van het karakter van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Dit omwille van volgende redenen:</u></p>

Hetzelfde geldt voor de vestiging van een recht van erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik.

1. De kwaliteit van de verblijfsaccommodatie blijft beter gegarandeerd als de initiatiefnemers van bij het begin de eigendom en de uitbating van studentenhuisvestingsprojecten in eigen hand houden en niet uit beeld verdwijnen van zodra het gebouw gerealiseerd (en verkocht) is.
2. Het verkopen van (of toekennen van andere zakelijke rechten op) afzonderlijke units (bv. ter financiering van de bouw van het geheel) is nooit de bedoeling geweest van de invoering van het begrip 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' zoals in dit bouwreglement bedoeld als specifieke uitzondering op het begrip 'woning'.
3. De eigendomsstructuur heeft nog een bijkomende stedenbouwkundige relevantie die betrekking heeft op de volledige levensduur van de inrichting: op lange termijn kan een versnipperde eigendomsstructuur immers aanleiding geven tot een volledige blokkering bij grondige verbouwingswerken, functiewijzigingen of aanpassingsnoden van het gebouw aan nieuwe of gewijzigde stedenbouwkundige normen of inzichten.

(...)

