



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

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 29 september 2020

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de zitting op dinsdag 29 en woensdag 30 september 2020
de heer Christophe Peeters, voorzitter van de zitting op maandag 28 september 2020;
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

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 verbouwingswerken, 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

Sinds 1 januari 2020 verleent Wonen-Vlaanderen geen adviezen meer bij ruimtelijke uitvoeringsplannen, MER-screenings en omgevingsvergunningen.

Het besluit van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid legt wel de nadruk op het betrekken van het ruimtelijk beleid bij het lokaal woonoverleg. De gemeente bepaalt zelf op

welke manier ze daar invulling aan geeft. Dat kan via een inhoudelijke bespreking en opvolging van een ruimtelijk beleidsinstrument (bv. een ruimtelijk beleidsplan met een impact voor wonen) op het lokaal woonoverleg, maar andere manieren van betrokkenheid zijn eveneens toegestaan.

Gecoro - gunstig advies

Op basis van het ontwerp van wijziging en de bespreking ervan in de Gecoro-vergadering brengt de Gecoro een gunstig advies over de wijziging van de stedenbouwkundige verordening uit. De Gecoro onderschrijft het beleid van het stadsbestuur (2010) om ook private marktpartijen in te schakelen om het aanbod aan grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten te vergroten, gelet op het groeiend aantal studenten in de stad. Op die manier wordt immers de druk verminderd om studentenhuisvesting onder te brengen in eengezinswoningen en woningen die in aanmerking kunnen komen voor sociale huisvesting. De voorliggende wijziging aan het Algemeen Bouwreglement waarbij een verbod wordt ingevoerd op de verkoop van een of meerdere units binnen een grootschalige collectieve verblijfsovereenkomst voor studenten verzekert dat het aanbod aan grootschalige collectieve studentenhuisvesting ook op termijn zal gegarandeerd blijven.

De Gecoro beklemtoont daarnaast de duidelijke behoefte aan een grondige denkoefening binnen de Stad Gent over studentenhuisvesting en is graag bereid hiertoe haar steentje bij te dragen. Volgende elementen lijken alvast belangrijk:

- Een inschatting of de groei in aantal studenten in Gent de volgende jaren zal blijven toenemen, of private marktpartijen voldoende snel op de eraan gekoppelde vraag naar studentenhuisvesting zullen kunnen inspelen, en of overheden en hogeronderwijsinstellingen al dan niet een voldoende aanvullend aanbod aan huisvesting moeten garanderen;
- Een garantie, in overleg met de hogeronderwijsinstellingen, van een voldoende groot aanbod aan betaalbare studentenhuisvesting op de publieke en private markt;
- De garantie van een voldoende mix aan types studentenhuisvesting die beantwoordt aan de behoeften bij de studenten, onder meer door te vermijden dat op termijn enkel nog grootschalige collectieve studentenhuisvesting wordt aangeboden;
- Een actieve toeleiding van studenten naar de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie;
- De mogelijkheid dat ook kleinere private partijen, al dan niet in de vorm van tijdelijke verenigingen of onder de koepel van een grotere private partij, kunnen bijdragen tot een ruimtelijk verantwoord aanbod aan studentenhuisvesting op een tussenliggende schaal.

Ten slotte pleit de Gecoro algemeen voor een meer gecoördineerde aanpak van wijzigingen aan het Algemeen Bouwreglement. Ook in de volgende jaren zullen opties uit allerhande beleidsdocumenten nog moeten worden vertaald in het Algemeen Bouwreglement. Het gevaar is reëel dat een veelheid aan opeenvolgende kleine wijzigingen de leesbaarheid, bruikbaarheid en rechtszekerheid van het reglement zullen aantasten. Het moment is daar om een zekere systematiek in de aanpak aan te brengen.

Woonraad - gunstig advies

Dit advies werd voorgelegd aan de Woonraad op de digitale vergadering via Microsoft Teams van 18 juni 2020. Het advies werd unaniem positief bevonden, op twee stemmen van de private sector na, omdat ze van mening zijn dat dit een inperking is van het eigendomsrecht en dit punt eigenlijk geen stedelijke bevoegdheid is.

Deputatie - gunstig advies

Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Algemeen Bouwreglement te Gent wordt gunstig geadviseerd. Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Bijgevoegde bijlage(n):

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

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 41 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Yeliz Güner; Alana Herman; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckevelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 10 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt; Sandra Van Renterghem

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.

(...)

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

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



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
kJjQ-KC6k-ya5R-GmTu