



Opschrift

Vergadering van 6 mei 2021

Nummer: 2021_MV_00272

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Bouwshift

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Sami Souguir

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Begin dit jaar werden er al enkele vragen gesteld over het instrumentendecreet. Het decreet van de Vlaamse Regering dat de betonstop of bouwshift moet concretiseren. De algemene vrees is dat de lokale overheden in deze de prijs zullen moeten betalen of dat er anders van een bouwshift geen sprake zal zijn. Uit het antwoord van de schepen op de eerder gestelde vragen kunnen we opmaken dat we als Stad Gent geen hoge financiële gevolgen van de bouwshift verwachten omdat de al lopende RUP-procedures niet door het Instrumentendecreet gevat zijn.

Hierbij heb ik aansluitend volgende vraag:

Vraag:

- Als er geen grote financiële gevolgen zijn met betrekking tot het besluit van de Vlaamse Regering over de bouwshift, betekent dat dan ook dat we als stad – behoudens de lopende planningsinitiatieven, zoals RUP Groen - in nieuwe toekomstige planningsinitiatieven (RUP's) geen bestemmingswijzigingen met planschade in het vooruitzicht stellen, dus van harde naar zachte bestemmingen?

Antwoord

De vraag is inderdaad een aantal maanden gelegen, begin dit jaar, gesteld geweest door collega Temmerman, over een aantal woonuitbreidingsgebieden en wat de repercussies zouden kunnen betekenen.

De voorgestelde overgangsbepalingen zorgen er inderdaad voor dat de financiële impact door planschade voor RUP's die voorlopig werden vastgesteld beperkt blijft – dat is duidelijk.

Voor toekomstige RUP's bepaalt het ontwerpdecreet dat voorafgaand aan de definitieve vaststelling over een ruimtelijk uitvoeringsplan een schaderamingsrapport moet opgemaakt worden.

Dit rapport wordt opgemaakt door Landcommissies van de VLM. Dit rapport moet toelaten deze financiële impact door planschade en planbaten beter in beeld te brengen.

Dit wil echter niet zeggen dat de Stad Gent geen herbestemmingen meer zal doen naar zachte bestemmingen. Het betekent wel dat de financiële impact door planschade en planbaten duidelijker zal zijn voorafgaand aan de definitieve goedkeuring van het plan.

Tot op heden was de effectieve planschade moeilijk te ramen door een aantal ongekennde factoren. Zo diende de effectieve verwervingswaarde opgevraagd te worden bij het registratiekantoor, maar vooral was het onzeker of er effectief via de gerechtelijke procedure planschade zou gevraagd worden en hoe, uiteraard, de rechter over de vraag zou oordelen.

Door het schaderamingsrapport zal de Stad Gent de financiële impact van de planschade, maar ook dus van de planbaten, beter op voorhand kunnen inschatten, afwegen en begroten.

Het feit dat we de financiële impact beter zullen kunnen inschatten, wil echter niet zeggen dat dit de enige factor is in de afweging om een planningsinitiatief op te starten. Dit zal steeds een afweging zijn tussen verschillende factoren waarbij we wel zullen moeten rekening houden met de beschikbare middelen.

In de eerstvolgende RUP's zijn herbestemmingen naar zachte bestemmingen vervat, bijvoorbeeld in het RUP Afrikalaan, weliswaar eerder als onderdeel van een gebiedsontwikkeling.

De Stad Gent heeft zich in Ruimte voor Gent ook geëngageerd tot het principe van ruimteneutraliteit – dus per saldo creëren we geen harde bestemmingen meer bij. Dit engagement zal zeker ook de vinger aan de pols houden en zal ook zorgen dat we het aandeel zachte bestemmingen zullen vrijwaren en op die manier zeker ook meewerken aan de bouwshift.
