



Opschrift

Vergadering van 16 juni 2022

Nummer: 2022_MV_00374

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Stijn De Roo: Meerwaarde voor eigenaar én buurt bij toekenning extra bouwlagen

Raadslid(-leden):

Stijn De Roo - CD&V

Bevoegd: Filip Watteuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Zowel het stapelen van bouwlagen, het herverkavelen van grotere percelen in kleinere stukken en het kleiner wonen is vandaag realiteit in verschillende vergunningsaanvragen en bouwprojecten in onze stad. De verleende vergunningen wijken daarbij vaak af van verkavelingsvoorschriften van de wijken die ouder zijn dan 15 jaar sinds de decreetwijziging van 8 december 2017.

Het beleidskader "Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent" omschrijft welke mogelijkheden tot afwijkingen het stadsbestuur afweegt ten opzichte van de bestemmingsvoorschriften.

Voor de mogelijke bouwhoogte is een Basisschaal van toepassing in het volledige Gentse weefsel: "Verschillende verkavelingen bevatten nu woningen met één bouwlaag op een groter stuk grond, deze kunnen geherconfigureerd worden tot wat kleinere percelen met woningen van 2 tot 3 bouwlagen. Het optoppen naar 4 bouwlagen kan indien dit landschappelijk verantwoord is en contextueel ingepast kan worden: bijvoorbeeld op de hoeken van straten die een rustige woonbuurt inluiden. Daar kan deze hogere bebouwing gecombineerd worden met een eventuele gelijkvloerse functie, zoals crèche, bakker, dokter, kantoor, ... In een aantal gevallen zullen dit net de plekken zijn die als korrelknooppunt naar boven zullen komen."

Eigenaars kunnen dus een meerwaarde creëren door extra wooneenheden of bouwlagen te realiseren op een perceel dat tot enkele jaren gelden onderhevig was aan een verkavelingsvoorschrift. Bij een uitbreiding van het aantal wooneenheden per perceel komen ze tegemoet aan de macrodoelstelling van extra woningen voor onze groeiende stad.

Vraag:

Ik had van de schepen graag een antwoord gekregen op volgende vragen.

1/ Op welke manier wordt de meerwaarde voor eigenaars die vallen onder de bouwhoogte van de "basisschaal" ook vertaald in een meerwaarde naar de specifieke wijken (vb. publieke ruimte, voorzieningen, ontharding, enz.)? Is er een verschil in aanpak tussen de Basisschaal en de Stedelijke schaal (4 à 5 BL, max. 6), Tussenschaal (6 à 9 BL, max. 12) en Hoogbouw?

2/ Het optoppen naar 4 bouwlagen kan in sommige gevallen voor de "basisschaal", waarbij dit kan gecombineerd worden met een gelijkvloerse functie, zoals een crèche, bakker, kantoor, enz. In een aantal gevallen kunnen dit zgn. 'korrelknooppunten' worden. Stimuleert de stad het inrichten van dergelijke gelijkvloerse functie? Zo ja, op welke manier en met welke middelen?

3/ Heeft de schepen een ambitie voor het vergroten en/of het verbeteren van de publieke ruimte in de 20ste-eeuwse wijken? Kunnen de meerwaarden ten voordele van eigenaars die via de verdichtingsstrategie worden gecreëerd hier ook toe worden ingezet of toe bijdragen? Zo ja, op welke manier? Wat is de visie van de schepen hieromtrent?

Antwoord

Je vraag houdt in hoge mate verband met het aspect “stedenbouwkundige lasten”, dat in mijn beleidsnota werd toegelicht. Stedenbouwkundige lasten zijn niet nieuw en worden nu al vaak bij omgevingsvergunningen meegenomen. Denk maar aan de groennorm of aan de aandacht aan kwetsbare functies, zoals maakbedrijvigheid, bij de recente bouwblokvisie. Het gebruik van stedenbouwkundige lasten verdient wel een goede duiding. Daarom maakt stad Gent momenteel werk van een verordening en rekentool met betrekking tot deze stedenbouwkundige lasten. In dit systeem wordt het mogelijk om een stedenbouwkundige last op te leggen die door de ontwikkelaar zal worden ingevuld. Het kan gaan om een last in natura, zoals extra openbaar groen, verplichting tot het inbrengen van een gemeenschapsvoorzieningen, het bouwen van sociale woningen, het voorzien van een buurtfietsenstalling of -parking, enzovoort, of een financiële last. Op die manier zal de meerwaarde die de ontwikkelaar krijgt, naar een meerwaarde voor de buurt worden vertaald. Op zich is het een interessante denkpiste om bij de vraag naar een maatschappelijke meerwaarde een onderscheid te maken tussen een verhogen Basisschaal naar Stedelijke schaal (4 à 5 BL, max. 6) of van Tussenschaal (6 à 9 BL, max. 12) naar Hoogbouw. Dit onderscheid wordt momenteel in het ontwerp van verordening niet meegenomen. Het is wel zo dat hoe groter het project is, hoe groter de last zal zijn. Je vraag naar functionele plinten sluit aan bij het streven naar een verweving van functies, zoals deze in Ruimte voor Gent is opgenomen. In Ruimte voor Gent zijn knooppunten van verschillende schalen vastgelegd: stads regionale, stedelijke en wijkknooppunten. Omdat we geen opportuniteiten willen missen, werden de korrelknooppunten nog niet vastgelegd in Ruimte voor Gent. Daar liggen uitdagingen voor onder meer de wijkstructuurschetsen.

Binnen knooppunten voorzien we als stad in een verplichte mix. Afhankelijk van de grootte van het knooppunt kan dit gaan om een beperkte of zelfs ver doorgedreven mix.

In korrelknooppunten en wijkknooppunten zal dit inderdaad vooral gaan om het voorzien van een levendige plint. Dit geven we mee in de voorbesprekingen: we leggen randvoorwaarden op waarmee rekening moet gehouden worden in een ontwerp. We trachten die ambitie om te verweven, zoals deze van levendige plinten, ook zoveel mogelijk (juridisch) via ruimtelijke instrumenten te verankeren. Dit kan gaan over Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals de nota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en het Algemeen Bouwreglement, waar in de toekomst een voorschrift over levendige plinten zal worden opgenomen. Tot slot ga ik in op je vraag met betrekking tot de situatie in de 20^{ste} -eeuwse gordel... In Ruimte voor Gent stellen we dat de groeistad de locatie is om te verdichten. Transitie van de 20ste-eeuwse wijken vereist een verdichtingsstrategie op maat en gefaseerd in de tijd. Niet elke plek in de 20ste-eeuwse wijken is even geschikt om te verdichten. Verdichting zien we vooral mogelijk in de historische kernen van deze 20^{ste} -eeuwse gordel, anderzijds zijn er plekken buiten de historische kernen die de potentie hebben uit te groeien tot een knooppunt op kleinere schaal. Buiten die knooppunten - in het ongestructureerd monofunctioneel weefsel errond - verdichten we op een bedachtzame manier. De aanwezigheid van groen en rust waren tientallen jaren geleden de doorslaggevende factoren die gezinnen deden beslissen daar te wonen. Dit groene karakter behouden en versterken we. Het groen geeft structuur aan het hele gebied en blijft de belangrijkste woonkwaliteit van wijken: het groen is de mal waarin behoedzaam verdicht wordt. Bij heraanleg van de publieke ruimte spelen we in op die gewenste transitie. De vaak versnipperde en onsamenvangende publieke ruimte zal anders worden ingericht: doodlopende straten, te brede straten of onbestemde groene pleintjes worden omgetoverd tot buurtpleintjes, speeltuintjes, volkstuintjes, petanquebanen, ... Dit verhoogt de betrokkenheid en het identificatieproces. Het aandeel publieke ruimte wordt dus niet verkleind, maar gebundeld en efficiënter benut. Op vandaag worden in grotere projecten al een groennorm opgelegd van 20m² per woonentiteit openbaar groen. Dit zal in de toekomst verankerd worden in de eerder aangehaalde verordening over stedenbouwkundige lasten, waardoor we dit steviger kunnen afdwingen. Op plaatsen waar kleinere projecten komen en het realiseren van openbaar groen daar te klein zou zijn, kunnen we een financiële last vragen om op een goedgekozen plaats in de wijk een groter park te voorzien.
