



Opschrift

Vergadering van 19 januari 2023

Nummer: 2023_MV_00010

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Jeroen Van Lysebettens: Verdichting: visie Stad Gent en afwijkende beslissingen provinciale Deputatie

Raadslid(-leden):

Jeroen Van Lysebettens - Groen

Bevoegd: Filip Watteuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Recent kreeg de omgevingsvergunning uitgereikt door de Stad Gent voor de ontwikkeling van een perceel grond in de Remi Vlerickstraat een negatief advies van de provinciale omgevingsambtenaar. Daarbij was de argumentatie dat de 4e bouwlaag in een deel van het gebouw bovenmatig zou afsteken bij de omgeving. Dit wekte nogal wat commotie op, zowel bij mensen in de bouwsector, als bij geëngageerde mensen uit het middenveld die dagelijks geconfronteerd worden met de acute woningnood in Gent en Vlaanderen.

Het is bovendien niet de eerste keer dat de provinciale overheid een vergunning van de Stad Gent negatief beoordeelt wanneer die uitgaat van verdichting, ook in de Eedstraat in Zwijnaarde werd een vergunning vernietigd omdat 35 wooneenheden te grootschalig werden geschat; in de Bruiloftstraat in Gentbrugge werd een vergunning voor gezinswoningen + bedrijfsruimtes vernietigd omdat de densiteit te hoog zou zijn; in de Beelbroekstraat in Sint amandsberg was de densiteit ook te hoog; in de Pinksterbloemstraat in Mariakerke was het omzetten van een losstaande eengezinswoning naar twee halfopen gezinswoningen dan weer een te grote verdichting; in de Rijsenbergstraat werd een collectieve voorziening voor studenten vernietigd door een verschillende interpretatie van de harmonieregel.

Omgekeerd kent de deputatie ook vergunningen toe die door de stad niet werden toegekend omdat de stad een grotere dichtheid wou realiseren, zoals bij de verkaveling in de Oranjerielaan in Mariakerke.

Dit alles doet vermoeden dat er toch een zekere discrepantie is tussen de visie van de stad op broodnodige verdichting om extra woningen te kunnen realiseren en die van de provincie. Vandaar een aantal vragen:

Vraag:

- Hoe passen deze vergunningen en beslissingen van het college binnen de visie van de stad, zoals uitgezet in het stedelijk Structuurplan “Ruimte voor Gent”?
- Is er een uitgewerkte visie van de provinciale overheid die we hiernaast kunnen leggen? Indien ja, welke verschillen zitten daarop en hoe kunnen we die structureel wegwerken? Indien nee, welke instrumenten hebben we om tot een uniform regelgevend kader te komen? Plant u overleg met de provinciale overheid?
- Wat is het praktische gevolg voor de geweigerde vergunningen? Betekent dit dat er nieuwe projecten op zullen moeten ingediend worden? Overweegt stad Gent haar ruimtelijke visie bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen te verdedigen?

Antwoord

Bedankt voor deze beleidsmatig interessante vraag. De vraag op welk manier we in onze stad de demografische groei zullen opvangen, raakt ons allemaal. Er is nood aan meer en betaalbare woningen in onze stad. Dat betekent dat er ook nood is aan verdichting. Hoger bouwen is hierbij een van de oplossingen.

Bij de begeleiding en finale beoordeling van de door jou vermelde dossiers vormt onze structuurvisie ‘Ruimte voor Gent’ altijd één van de toetskaders. Deze structuurvisie bevat de globale ‘beleidsmatige gewenste ontwikkeling’ van de stad en kent – naast de wettelijke voorschriften – onrechtstreeks zijn doorwerking bij de vergunningverlening. Één van de speerpunten, met name in de ‘Groeistad’, is ‘slim verdichten’. Dit ‘slim verdichten’ is een grote uitdaging – zeker in de 20ste-eeuwse wijken van Gent. Dat kan bijvoorbeeld door villa-appartementen te realiseren, parkeren (ondergronds) te bundelen, het openbaar vervoer te optimaliseren en de openbare ruimte aantrekkelijk in te richten voor voetgangers en fietsers, met onder andere meer groen en minder verharding. Mede vanuit deze visie werden de genoemde dossiers, die een hogere dichtheid met vaak een kleinere footprint ambieerden, positief geëvalueerd. Anderzijds werden enkele aanvragen, die net het omgekeerde bewerkstelligen, geweigerd. Het gaat niet enkel over verdichten, maar ook over kwaliteit.

Laat me nu effen op het provinciale beleid ingaan. Immers, dit bestuursniveau behandelt in beroep de omgevingsvergunningen, die eerst door het college van burgemeester en schepenen werden afgeleverd. Bij deze beroepsbehandeling herneemt de deputatie het dossier op basis van haar eigen opportuniteitsafweging. Vandaar dat de regelgeving spreekt van ‘tweede aanleg’ en niet van ‘bereop’. Het provinciale beleid is dus niet onbelangrijk bij deze opportuniteitsafweging.

Het provinciale (ruimtelijk) beleidsplan van Oost-Vlaanderen – in opmaak – streeft onzes inziens dezelfde ambities als onze stedelijke structuurvisie na. Er is ondermeer sprake van een kernversterkend beleid en het nastreven van hogere dichtheden in de stedelijke gebieden (waarbinnen grootste deel van grondgebied Gent wordt gevat). Het doel is het ‘buitengebied’ eerder te vrijwaren van structureel bijkomende bebouwing.

Als stad zijn we daarom des te verwonderd dat we deze visie niet doorgetrokken zien bij de behandeling van de vermelde dossiers in beroepsfase. Bij deze behandeling in 2^e

aanleg stellen we samen met u vast dat de bestaande context telkens veel zwaarder doorweegt dan de gewenste ontwikkeling, zoals deze in het Beleidsplan is opgenomen. Naar aanleiding van het vaststellen van deze tendens was er in december een (eerste) gesprek tussen de dienst stedenbouw en ruimtelijke planning van Stad Gent en de provinciale administratie (zowel planning als vergunningen). Onze dienst stedenbouw heeft toen het overzicht – waarvan een groot aantal dossiers ook in deze vraag zijn vermeld – overgemaakt. De provinciale administratie gaat deze lijst nader bekijken en we verwachten dus nog een reплик.

Parallel kaart ook de Gentse Stadsbouwmeester deze problematiek aan bij zijn Vlaamse collega.

Wat de gevolgen betreft...

Deze gevolgen worden dossier per dossier afgewogen. Het is niet gebruikelijk dat wanneer de Stad een vergunning aflevert en deze in beroep wordt geweigerd we deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwisting wensen te verdedigen. Hiervoor kijken we in eerste instantie naar de aanvrager/bouwheer. Mogelijk maakt die de keuze om een aangepaste aanvraag in te dienen.

Wat wel vaker gebeurt is dat wanneer de aanvrager deze beslissing betwist we als Stad tussen komen ter verdediging van de initiële vergunning en onze beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

We kunnen er evenwel niet naast kijken, dat wanneer er meer inwoners komen, we ook slim moeten verdichten.
