



Opschrift

Vergadering van 12 oktober 2023

Nummer: 2023_MV_00516

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Karlijn Deene: Pilotproject stedenbouwkundige lasten

Raadslid(-leden):

Karlijn Deene - N-VA

Bevoegd: Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

/

Vraag:

Stad Gent heeft een proefproject lopen dat uiteindelijk moet uitmonden in een verordening stedenbouwkundige lasten. Dit proefproject duurt 1 jaar en krijgt Vlaamse subsidies.

Graag had ik hierover volgende vragen gesteld:

- Wat wordt er precies onderzocht in dit proefproject?
- Wanneer loopt het proefproject ten einde?
- Welke vormen van stedenbouwkundige lasten worden meegenomen?
- Kan er een verslag bezorgd worden van de klankbordgroepen?

Antwoord

Bedankt voor deze vraag. Ik vermoed dat niet iedereen vertrouwd is met het begrip 'stedenbouwkundige lasten'. Dit vraagt dus wel een kort woordje van uitleg.

Dat zit zo: aan een omgevingsvergunning kunnen lasten verbonden worden. Deze mogelijkheid is decretaal aangegeven en is ook niet geheel onlogisch. Door het verlenen van een vergunning krijgt een bouwheer namelijk een voordeel, en krijgt de stad vaak bijkomende taken, zoals de vraag naar wegen, schoolcapaciteit, groenzones, enzovoort. De mogelijkheid van stedenbouwkundige lasten passen we in de stad daarom vandaag al toe door lasten in natura op te leggen. Gekende voorbeelden zijn o.m. het creëren van publieke groenzones of een doorsteek voor wandelaars of fietsers in een groot

binnengebied. Deze stedenbouwkundige lasten zijn nu wel vaak ad hoc en op maat van elk dossier. Daarom wil het stadsbestuur een transparant rechtlijnig systeem van lasten uitwerken dat toelaat om private projectontwikkelingen op een faire en eenduidige manier bij te laten dragen aan de verdere ontwikkeling van de stad. We wensen het instrument stedenbouwkundige lasten in te zetten om private projectontwikkelingen een deel van de bijkomende taakstellingen voor de stad – die voortvloeien uit deze private projectontwikkelingen – mee te laten opnemen. Waar we op vandaag enkel lasten in natura opleggen, kunnen er in de toekomst ook financiële lasten opgelegd worden, al gaat de voorkeur uit naar maximaal lasten in natura.

Om tot transparante stedenbouwkundige lasten te komen, is er tijdens deze bestuursperiode ook al een grondig onderzoek naar de mogelijkheid van het inzetten van stedenbouwkundige lasten bij omgevingsvergunningen uitgevoerd. Hiervoor kregen we 20.000€ subsidie van de Vlaamse Overheid. Het resultaat van dit onderzoek omvatte een lastenkader, een rekentool en een draft van verordening. Als opmerkelijk raadslid mevrouw Deene hebt u de resultaten van dit onderzoek ongetwijfeld op de agenda van het college van 6 april 2023 teruggevonden.

Het is dan ook niet correct om te spreken van een ‘proefproject’, maar wel over een testfase, waarbij het lastenkader en de rekentool uit het genoemde onderzoek in de praktijk worden getest. De inwerkingtreding van het lastenkader vraagt nl. een grondige uitwerking en communicatie. Denk maar aan de vastgoedactoren die hierin zijn betrokken. Deze testfase loopt van mei 2023 tot april 2024. In april 2024 zal er een aangepast lastenkader, rekentool en een ontwerp van verordening ter bespreking klaarliggen.

Op uw vraag welke vormen van stedenbouwkundige lasten worden meegenomen, kan ik meegeven dat het voorstel dat vandaag onderzocht wordt, uitgaat van een stedenbouwkundige last voor de functies wonen, kantoren, hotel, handel en studentenhuisvesting. Deze functies zijn niet lukraak gekozen. Immers, het is door het vergunnen van deze functies, dat de stad aanwijsbare bijkomende taken krijgt. Belangrijk is ook hier de benchmark met andere steden, zoals Antwerpen, Brussel, en in de toekomst ook Mechelen, waar ook aan deze functies lasten worden opgelegd.

Inhoudelijk zal er op lasten in natura worden gefocust. Deze mogelijke lasten in natura hangen dan samen met die taken die de overheid in de directe omgeving zal moeten opnemen: het gaat dus om openbaar groen, fiets- en voetgangersdoorgangen, mobiliteitsoplossingen (zoals buurtparkings en buurtfietsenstallingen), gemeenschapsvoorzieningen (casco-ruimtes ten behoeve van een kinderopvang, een schooluitbreiding, ...), enzovoort.

Tot slot is er nog je vraag naar de verslaggeving van de klanbordgroep. De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning meldt mij naar aanleiding van jouw vraag, dat het verslag van de laatstgehouden klankbordgroep momenteel nog in opmaak is. Zodra dit verslag is afgewerkt, zal ik u dit laten bezorgen. Voor alle duidelijkheid, ikzelf en mijn collega's zullen pas op 16 november 2023 over dit verslag worden gebriefd. Naar ik vernomen heb, gaf de vastgoedsector tijdens deze klanbordgroep kritische, maar wel constructieve opmerkingen. Zoals ik het begrijp heeft de belangrijkste opmerking te maken met het spanningsveld tussen de beoogde transparantie van het instrument aan de ene kant en de vrees voor een te strak instrument aan de andere kant.

In het voorjaar van 2024 is er nog een tweede workshop georganiseerd op basis van een bijgewerkt voorstel, rekening houdend met de opmerkingen van de vastgoedsector, en op basis van de resultaten van de verschillende sporen.
