



2024_CBS_06779 Onderzoek naar harmonisering kaders en regels toegepast bij omgevingsvergunningen en naar kostendrijvers binnen die stedenbouwkundige kaders - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

Op 17 september 2020 ging het College akkoord met deelname aan het pilootproject 'Stedenbouwkundige lasten' van het Departement Omgeving. In navolging daarvan werd op 25 november 2021 een bestek goedgekeurd voor de opmaak van een kader, een verordening en een modelberekening voor stedenbouwkundige lasten. De opdracht werd op 10 februari 2022 aan Atelier Romain gegund.

Op 6 april 2023 nam het College kennis van de afronding van de opdracht van Atelier Romain, en werd besloten om een testperiode van één jaar in te voeren om het kader, de verordening en de rekentool nog verder te verfijnen. Deze testperiode resulteerde in een aangepast 'Ontwerp Verordening Stedenbouwkundige bijdragen', met bijhorende rekentool en communicatieplan, klaar om de officiële goedkeuringsprocedure te doorlopen. Deze ontwerp verordening wordt gelijktijdig met onderhavige collegebeslissing goedgekeurd.

Gedurende de opmaak van deze verordening koppelden we op verschillende momenten terug met de klankbordgroep die bestond uit een vertegenwoordiging van de vastgoedsector. Ook vroegen we advies aan de Gecoro, de Mina-raad en de Woonraad. Vooral vanuit de vastgoedsector kregen we het signaal dat we als Stad een veelheid aan kaders en reglementen hebben, waarbij deze verordening stedenbouwkundige bijdragen als extra wordt ervaren. De vraag naar harmonisering van kaders en regels kwam meermaals aan bod. Ook werd de

bezorgdheid geuit dat de nieuwe verordening mogelijks kostenverhogend is, en dus de betaalbaarheid van woningen en studentenhuysvesting onder druk zet. Ondanks de verduidelijkingen dat 1. de verordening vooral de gangbare praktijk van bijdragen in natura transparanter en eerlijker wil maken, 2. we eerder willen wegen op de grondprijzen, 3. de ontwikkelrisico's zullen verkleinen, en 4. de verordening een duidelijk kader biedt doorheen het voortraject, wat de doorlooptijd ten goede zal komen, bleef de bezorgdheid.

Het College wil de bekommernissen vanuit het doorlopen traject 'stedenbouwkundige bijdragen' daarom ter harte nemen.

Naast de goedkeuring van de Verordening Stedenbouwkundige Bijdragen, wil het College de volgende twee trajecten opstarten:

1. Harmonisering van kaders en regels die impact hebben op omgevingsvergunningen

Als vergunningverlenende overheid is het onze taak om stedenbouwkundige omgevingsaanvragen niet enkel te toetsen aan voorschriften, maar ook te beoordelen op 'goede ruimtelijke ordening'. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening benoemt hierbij 3 beginselen, kort samengevat:

1. Rekening houden met aandachtspunten en criteria met betrekking tot functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid;
2. Rekening houden met de 'bestaande toestand', maar ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en in hoeverre een project bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement kunnen we mee in rekening brengen;
3. BPA's, RUP's en verkavelingen worden verondersteld een vertaling te zijn van de goede ruimtelijke ordening.

Als Stad vinden we het belangrijk om transparant en voorspelbaar te zijn over 'goede ruimtelijke ordening'. Daarom werkten we de voorbije jaren verschillende visies en kaders uit. Deze 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' laten ons toe om niet enkel rekening te moeten houden met de bestaande toestand, maar ook met een toekomstgerichte ontwikkeling.

Naast de stedenbouwkundige wetgeving, is er bovendien ook andere wetgeving die ons verplicht om visies en beleidnota's uit te werken (vb. klimaatplan, hemelwater- en droogteplan enz.)

Vandaag moeten we vaststellen dat we heel wat kaders en regels hebben, over verschillende beleidsdomeinen heen. Voor burgers en initiatiefnemers, maar ook stadsintern is het moeilijk geworden om overzicht te houden. Ook zijn ze onderling niet altijd verenigbaar en/of niet langer een vertaling van het gewenste ruimtelijk beleid.

Daarom zal het Departement Stedelijke Ontwikkeling een harmoniseringsoperatie opstarten rond kaders en regels die een impact hebben op de omgevingsvergunningen. Hierbij zullen we vertrekken van volgende uitgangspunten:

- **We gebruiken gebiedsvisies als geïntegreerd afwegingskader**

- Door één gebiedsgericht afwegingskader voor een ruimer gebied, vervangen we de veelheid aan thematische kaders.
- Bij tegenstrijdigheden primeert de gebiedsvisie boven thematische kaders.
- Na uitwerking van een gebiedsvisie, detecteren we achterhaalde bestemmingen en voorschriften in BPA's en RUP's.
- **Parallel zetten we in op evaluatie en stroomlijnen van bestaande thematische kaders**
 - Thematische kaders blijven nodig voor waar (nog) geen gebiedsvisie werd uitgewerkt, en voor zaken waar gebiedsvisies geen uitspraak over doen.
 - Elk beleidsdomein heeft de verantwoordelijkheid om hun visies en kaders te inventariseren, te evalueren, en bij te stellen op basis van volgende onderzoeksvragen:
 - Zijn ze nog relevant en actueel?
 - Stroken ze met onze Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'?
 - Zijn ze onderling binnen het beleidsdomein consistent, kunnen ze eventueel geïntegreerd worden?
 - We blijven sensibiliseren binnen de stadsorganisatie rond het toepassen van kaders als 'gewenste' ontwikkelingen: niet verordenend, maar flexibel en ruimte latend voor kwaliteit en creativiteit.
- **We passen verordenende instrumenten aan waar nodig**
 - We inventariseren 'planningsproblemen' per wijk.
 - Dit maakt ons mogelijk om prioriteiten te stellen: vervangen van gedateerde, gedetailleerde voorschriften door meer eenvoudige RUP's die vooral de essentie vastleggen.
 - We onderzoeken de mogelijkheid om grotere gehelen in één beweging te vervangen door een algemeen RUP met breed typevoorschrift.
 - We gaan ook na of aanpassing of vereenvoudiging van het Algemeen Bouwreglement nodig is, rekening houdend met de thematische oefening.
- **We zetten in op structureel overleg en goede procesafspraken met actoren zoals de brandweer, IVAGO, Farys, Thuispunt Gent, vastgoedsector, ...**
 - Dit doen we om oplossingen te zoeken voor steeds terugkerende moeilijkheden of tegenstrijdigheden in omgevingsvergunningstrajecten.

Deze operatie zal verschillende jaren in beslag nemen, en heeft betrekking op het volledige Departement Stedelijke ontwikkeling.

De inhoudelijke aansturing zal gebeuren vanuit de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, ondersteund door de staf van het Departement.

Hiervoor zullen de nodige middelen en capaciteit moeten worden voorzien binnen alle diensten van het het Departement Stedelijke Ontwikkeling.

2. Onderzoek naar kostendrijvers van kaders en regels bij bouwprojecten

De doelstelling van dit onderzoek is het in beeld brengen van welke bepalingen uit onze Gentse regels en kaders kostenverhogend werken, gekoppeld aan de beleidsdoelstellingen die ze dienen. Dit is geen eenvoudig onderzoek, omdat vastgoedprijzen afhankelijk zijn van veel factoren, zoals evoluties in rentes, bouwprijzen, ligging, bovenlokale regels, globale socio-economische situaties, internationale marktgegevens, vraag en aanbod,... De één op één koppeling tussen een specifieke bepaling uit een Gents kader en het effect daarvan op de kosten is niet altijd eenduidig te maken. Hoe we dit effect kunnen achterhalen, maakt deel uit van het onderzoek.

Het is bovendien van belang om evengoed de maatschappelijke baten en mogelijks gecreëerde meerwaardes voor ontwikkelaars in beeld te brengen.

Dit onderzoek moet leiden tot de eventuele hervorming van kaders en regels, met gunstige impact op het aanbod en de betaalbaarheid van gewenste functies zoals wonen, economie en studentenhuisvesting. Deze oefening zal gekoppeld worden aan het onderzoek naar harmonisering van kaders en regels.

Het Departement Stedelijke Ontwikkeling zal hiervoor een opdrachtschrijving uitwerken, op basis van volgende onderzoeksvragen:

- Welke kaders en regels behoren tot de scope van dit onderzoek?
- Hoe zorgen we ervoor dat enkel de impact van onze eigen Gentse kaders en regels en hun verhouding tot andere regels en trends in beeld komt, en niet de impact van bovenlokale regelgeving of andere economisch-maatschappelijke trends waar we als stad geen impact op hebben?
- Hoe kunnen we vermijden dat enkel de kostendrijvers in beeld komen, maar niet de maatschappelijke baten of gecreëerde meerwaardes ten aanzien van de verschillende actoren?
- Moeten we een instrument uitbouwen dat we kunnen hanteren bij nieuwe regels en kaders? En hoe zorgen we er dan voor dat dit niet vertragend werkt, en/of tot extra kosten en capaciteit voor de Stad leidt?
- Hoe zorgen we ervoor dat we niet telkens externe consultancy nodig hebben bij de opmaak van nieuwe regelgeving of beleidsvisie?
- Wat is het referentiescenario bij zo'n impact-analyse?

Het College keurt de opdracht goed om als eerste stap de opdrachtschrijving op te maken. Voor de latere uitvoering van de opdracht, zal de Stad beroep moeten doen op externe consultants met financiële expertise. Dit zal deel uitmaken van een volgend collegebesluit.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt de opstart tot harmonisering van kaders en regels die impact hebben op omgevingsvergunningen goed.

Artikel 2:

Keurt opstart van de opdracht rond kostendrijvers van kaders en regels op bouwprojecten goed, met als eerste stap het uitwerken van een concrete opdrachtoomschrijving.

2024_CBS_06779 - Onderzoek naar harmonisering kaders en regels toegepast bij omgevingsvergunningen en naar kostendrijvers binnen die stedenbouwkundige kaders