

OPSCHRIFT

Vergadering van 30 april 2015

Besluit nummer: 2015_CBS_03852

Onderwerp:

Nota "De juiste woning op de juiste plaats - Handleiding bij de woningtypetoets Gent" - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de nota "De juiste woning op de juiste plaats - Handleiding bij de woningtypetoets Gent" teneinde deze te gebruiken als beoordelingsinstrument van de goede ruimtelijke ordening bij voorbesprekingen over vergunningsaanvragen en bij de behandeling van stedenbouwkundige attesten en van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen.

Bevoegd: Tom Balthazar

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, §2

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel II – Planning, Hoofdstuk II Ruimtelijke uitvoeringsplannen, artikel 2.2.13, §1 en Titel IV – Vergunningenbeleid, Hoofdstuk III Beoordelingsgronden, art. 4.3.1

Ingewonnen advies/adviezen:

- GECORO
- Woonraad

Bijgevoegde bijlage(n):

- nota woningtypetoets
 - nota woningtypetoets met tekstwijzigingen (informatief)
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De woningtypetoets Gent is een kader waarbinnen duidelijk gedefinieerd wordt waar

meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypes kunnen voorzien worden. De woningtypetoets is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Het biedt transparantie naar de burger.

De woningtypetoets bestaat uit 6 vragen, die systematisch en doelgericht zijn opgesteld. Elke vraag weegt evenveel door in de eindscore. Ze vertrekken van de ruimere omgeving en zoomen steeds dieper in op het project zelf. Er zijn 3 vragen over de omgeving, 1 vraag over parkeren en 2 vragen over het te ontwikkelen terrein zelf. Elke vraag kan 3 scores krijgen (0, 1 of 2). Er kunnen maximaal 12 punten toegekend worden. Hoe hoger de score, hoe duidelijker de voorkeur voor een eengezinswoning. Een eindscore van 0 tot 6 betekent dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Een eindscore van 9 tot 12 betekent dat een eengezinswoning verplicht is op die plaats. Een eindscore van 7 of 8 betekent dat een eengezinswoning de voorkeur geniet, maar dat een alternatief mogelijk is middels motivering. Het alternatief wordt getrapd bekeken: mogelijkheid tot creatie van 2 schakelwoningen, mogelijkheid tot creatie van meerdere schakelwoningen, mogelijkheid tot creatie van kleinschalige meergezinswoning. De vragen zijn de volgende:

1. Gebiedsgerichte differentiatie: onderzoek van het grotere gebied en de specifieke ligging langs bepaalde wegen.
2. Buurt: onderzoek van de buurt: 5 panden links, 5 panden rechts, 10 panden aan de overzijde.
3. Buren: onderzoek van de naburige panden: pand links, pand rechts.
4. Parkeren: onderzoek van de mogelijkheden van parkeren op eigen terrein.
5. Bouwlagen: onderzoek van het mogelijk aantal bouwlagen.
6. Vorm van het terrein in combinatie met het bouwvolume en (private) buitenruimte: onderzoek van de mogelijke bouwveloppe op het perceel.

De woningtypetoets wil volgende doelen bereiken:

- Het aantal eengezinswoningen moet omhoog;
- Er moet een objectief beoordelingskader zijn dat transparant is voor de burger;
- De speculatie van de grondprijzen moet worden tegengegaan.

Het college heeft op 30 mei 2013 de woningtypetoets goedgekeurd om deze, gedurende één jaar, te laten proefdraaien en te monitoren (01/06/2013 tot 31/05/2014). Na dat jaar gebeurde er een grondige evaluatie en bijsturing van de woningtypetoets. Deze evaluatie en bijsturing is voor advies voorgelegd aan GECORO en Woonraad.

Evaluatie

De woningtypetoets werd vóór het proefdraaien aan heel wat instanties voorgelegd ter advies. De opmerkingen en adviezen uit deze inforondes zijn tijdens het jaar proefdraaien mee onderzocht en geëvalueerd. Volgende aspecten zijn geëvalueerd:

- haalt de woningtypetoets de vooropgestelde doelen ook effectief?
- is de woningtypetoets in de vorm zoals ze was opgebouwd, een bruikbaar instrument ?
- zijn er nog verfijningen of aanpassingen nodig in functie van een betere toepassing van de woningtypetoets?

In totaal werd de woningtypetoets toegepast op 223 terreinen in de periode 1 juni 2013 tot en met 31 mei 2014. Uit analyse blijkt dat de woningtypetoets in circa 1/3 van de aanvragen voor meergezinswoningen moest toegepast worden. In 1/5 van de aanvragen voor een meergezinswoning gaf de woningtypetoets het resultaat 'eengezinswoning verplicht' of

‘eengezinswoning voorkeur’.

Circa 36% van de aanvragen voor meergezinswoningen, die effectief aan de woningtypetoets onderworpen zijn, konden omgevormd worden naar eengezinswoningen, 17% kon gestimuleerd worden naar ruimere gezinsvriendelijkere woningtypes. Op deze manier kan de doelstelling ‘het bestand aan eengezinswoningen verhogen’ bereikt worden, terwijl er toch nog genoeg ruimte gelaten wordt voor meergezinswoningen.

Van alle aanvragen waarbij de woningtypetoets werd toegepast, volgde 89% van de advisering het effectieve resultaat van de woningtypetoets. In 11% werd een afwijkend advies / beslissing gegeven: dit bleken enerzijds dossiers met een historiek: aanvragen waarbij in een vorige vergunning / voorbespreking een meergezinswoning werd aanvaard of goedgekeurd, anderzijds bleken dit dossiers die omwille van hun erfgoedwaarde onmogelijk verticaal op te splitsen waren. De analyse op de speculatie van grondprijzen is een moeilijker onderzoekopgave. De grondprijs wordt immers, naast het mogelijke bouwprogramma, ook bepaald door de bestemming, de oppervlakte en de vorm van het terrein, en vooral de ligging, waarbij zowel fysieke, functionele als sociale kenmerken een rol spelen. Wel kan logischerwijze worden vermoed dat gronden waarop duidelijk blijkt dat enkel een eengezinswoning kan worden toegestaan, tegen een lagere prijs zullen worden aangeboden.

De sectorverantwoordelijken van de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen geven aan dat de woningtypetoets voor hen een bruikbaar instrument is omdat – door het volgen van de vragen – er niets over het hoofd gezien wordt en met alle aspecten die nodig zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden. Bovendien geven zij aan dat de burger de argumentatie beter kan volgen, waardoor meer begrip ontstaat voor een bepaalde beslissing. Toch blijft er een zekere soepelheid bestaan: elke vraag houdt nog steeds een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in, de woningtypetoets is dan ook niet te reduceren tot een loutere optelsom van cijfers. Elementen waarbij in de woningtypetoets geen rekening mee wordt gehouden en toch van belang zijn, worden op andere manieren ondervangen: erfgoedwaarde (advies van Dienst Monumentenzorg en Architectuur), brandweeradvies (bindend) of watergevoeligheid (watertoets).

De score ‘geen voorkeur’ komt het meest voor in het centrum, aan de steenwegen, en op plekken met goed openbaar vervoer en goed uitgebouwde handel, de score ‘voorkeur eengezinswoningen’ in de cirkel daarrond, en de score ‘eengezinswoningen verplicht’ vooral in de 20^{ste}-eeuwse gordel.

Dat terreinen in de 20^{ste}-eeuwse gordel vooral als resultaat ‘eengezinswoning verplicht’ krijgen, is logisch. Dit wil echter niet zeggen dat de woningtypetoets verdichting in de 20^{ste}-eeuwse gordel onmogelijk maakt: ‘verdichting’ is immers geen synoniem van ‘meergezinswoningen’: percelen opdelen en zo voorzien in meerdere kleinere kavels voor eengezinswoningen is ook een vorm van kwalitatief verdichten. De woningtypetoets voorziet daarnaast wel mogelijkheden tot verdichting in de vorm van meergezinswoningen op die plekken in de 20^{ste}-eeuwse gordel waar dit ook te verantwoorden is: nabij voorzieningen en openbaar vervoer.

Bijsturing

Uit de monitoring en evaluatie bleken nog een aantal kinderziekten. Zo wordt in de bijgestelde woningtypetoets het toepassingsgebied en de begrippen duidelijker omschreven en worden bij bepaalde vragen en scores duidelijker weergegeven wat bedoeld wordt en hoe deze moeten geïnterpreteerd worden. Ook werd de hele tekst gescreend op ‘gezinsvriendelijke woningtypologie’, waarbij de zeer traditionele opdeling ‘eengezinswoning – meergezinswoning’ vermeden wordt en er meer aandacht gaat naar alternatieve woningtypes.

Volgende elementen werden aangepast:

- De gehele tekst wordt genuanceerder weergegeven zodat de lezer niet de indruk krijgt dat meergezinswoningen niet geschikt zijn voor gezinnen. Ook worden alternatieve woningtypes

meer in de verf gezet.

- In de vorige versie werd enkel aangegeven wanneer hij niet moest worden toegepast. Dit zorgde in een aantal gevallen voor verwarring. In de nieuwe versie wordt duidelijker aangegeven wanneer de woningtypetoets wel en niet moet worden toegepast.
- Het woord ‘perceel’ wordt overal vervangen door ‘terrein’. Een aanvraag kan immers meerdere percelen bevatten. Het is de bedoeling de woningtypetoets te doen over het geheel van deze percelen, in plaats van voor elk perceel apart.
- In de vorige versie werden de begrippen niet altijd even duidelijk omschreven. In de nieuwe versie is dit wel het geval. Het begrip schakelwoning wordt op dezelfde manier omschreven als voorzien in het RUP Wonen en het RUP Rijsenberg.
- Wat de 6 vragen betreft werden volgende aanpassingen gedaan:
 - Vraag 1 (gebiedsgerichte differentiatie): een aantal straten waar de residentiële functie nagenoeg verdwenen is, wordt uit het toepassingsgebied gehouden.
 - Vraag 4 (parkeren): de vroeger gehanteerde parkeernorm werd geschrapt, en er werd een verduidelijking gegeven welke score moet worden toegepast in het geval dat ondergronds parkeren omwille van de watertoets niet mogelijk is.
 - Vraag 5 (bouwlagen): er werd een verduidelijking gegeven hoe halfondergrondse bouwlagen in rekening moeten worden gebracht.
 - Vraag 6 (vorm van het terrein in combinatie met het bouwvolume en private buitenruimte): De mogelijkheid om een tuin te voorzien wordt als pluspunt in de verf gezet. De score 1 werd vroeger omschreven als ‘minder geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen’. Deze formulering werd herschreven naar ‘betekent een moeilijkere ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen’. De reden daarvoor is om creatievere eengezinswoningen of schakelwoningen te stimuleren op minder evidente plaatsen, zoals hoekterreinen of kleinere terreinen.

Adviezen

De bijgestelde woningtypetoets is op 6 januari 2015 voorgelegd aan de GECORO en op 15 januari 2015 aan de Woonraad. Hun advies was positief. Hieronder wordt het advies weergegeven, alsook een voorstel van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning als reactie op dit (deel)aspect van het) advies.

Woonraad:

De woningtypetoets is een waardevol, bruikbaar en goed onderbouwd instrument. Het biedt ondersteuning bij het ontwerpen en ontwikkelen van woonprojecten, ook bij het bepalen van de waarde van een onroerend goed.

De Woonraad wil toch de aandacht vestigen op een beperking, met name dat de menging van eengezinswoningen en appartementen hierdoor moeilijker zal worden, ook al omdat de woningtypetoets bevordert dat kleine kavels niet worden samengevoegd. Hierdoor dreigen grote ontwikkelingen moeilijker te worden, ook al zou het resultaat de toets goed doorstaan.

Reactie: De woningtypetoets doet een uitspraak over terreinen, niet over percelen. Als een project wordt voorzien op meerdere naast elkaar gelegen percelen, dan moeten deze samen genomen worden om de woningtypetoets te doen, en worden ze niet apart beoordeeld. De woningtypetoets verhindert dus niet het samenvoegen van percelen. De bovengrens ligt op 1.500m². Terreinen met een grotere oppervlakte hoeven de woningtypetoets niet door te lopen. Deze bovengrens werd gesteld omdat grotere projecten afhankelijk van hun ligging en schaal doorgaans een menging in eengezinswoningen en appartementen voorzien. De woningtypetoets is net gemaakt om op kleinere invulpercelen een duidelijk woningtype te bepalen. Grotere ontwikkelingen met een mix van eengezinswoningen en appartementen zijn perfect mogelijk op grotere terreinen, of op terreinen met een resultaatsscore van 6 of minder.

GECORO:

Op basis van de gevoerde evaluatie en aangehaalde voorbeelden, stelt de GECORO vast dat het gebruik van de woningtypetoets zeker een stap in de goede richting is. De GECORO ziet nog mogelijkheden tot optimalisatie op volgende punten:

1. De GECORO brengt 2 aandachtspunten van haar advies van 16/04/2013 in herinnering die niet of niet voldoende werden opgenomen bij de evaluatie:

a. Aandacht voor de meerwaarde op het vlak van de beeldkwaliteit die kan verloren gaan indien geen rekening wordt gehouden met het gegeven dat verschillende types van praktijken (dokterspraktijk, advocatenkantoor, ...) de eenheid van een gevelrij positief kunnen accentueren.

Reactie: De GECORO uit de vrees dat bij vraag 2 (buurt) en vraag 3 (buren) teveel woningen met een vrij beroep zullen gecatalogeerd worden als 'geen eengezinswoning', waardoor het resultaat van de woningtypetoets te vlug te laag zou zijn en er dus te vlug een meergezinswoning zou worden toegestaan. Een gevolg daarvan zou zijn dat de beeldkwaliteit van die straten teniet zou gedaan worden door een horizontale geleiding in plaats van een verticale geleiding.

Voor de functiebepaling bij beide vragen wordt de opdeling 'eengezinswoning – geen eengezinswoning' zeer strikt bekeken: een pand wordt enkel als een eengezinswoning beschouwd als het een typische eengezinswoning is zonder enige andere functie. Een woning met op het gelijkvloers een bakker of met een huisartsenpraktijk wordt dus niet als een eengezinswoning beschouwd voor deze vragen (hoewel ze – indien de nevenfunctie ondergeschikt is – volgens het ABR wel als een eengezinswoning worden beschouwd). Er werd duidelijk gekozen voor deze opdeling omwille van volgende redenen:

- Bij het onderzoeken van deze functies wordt enkel gekeken naar de gegevens die terug te vinden zijn in het vergunningenregister en het kadaster. Woningen met vrije beroepen zijn hierin niet dikwijls terug te vinden, enkel indien de aanvraag tot bouwen of verbouwen hier een duidelijke uitspraak over doet (bijvoorbeeld als de aanvraag omschreven wordt als 'de verbouwing van een woning tot woning met een huisartsenpraktijk'). Indien geen stedenbouwkundige aanvraag gedaan werd, of het vrij beroep werd niet specifiek opgenomen in de aanvraag, is dit vrij beroep niet terug te vinden. In het kadaster worden vrije beroepen ook niet apart gecatalogeerd, en zijn deze panden doorgaans als 'HUIS' terug te vinden. Doorgaans zullen dus vele woningen met vrije beroepen bij deze vragen toch gewoon als 'eengezinswoning' beschouwd worden.

- Uit het advies van de GECORO is op te maken dat de bezorgdheid vooral toegespitst is op panden met een vrij beroep zoals advocaat, arts, architect, ... Een nevenfunctie als bakker, apotheek, kruidenier, ... wordt daarentegen niet als problematisch ervaren om deze als 'geen eengezinswoning' te catalogeren (terwijl ze volgens het ABR wel een eengezinswoning kunnen zijn). Een onderscheid op basis van het verschil in deze nevenfuncties is zeer moeilijk te maken: welke functies tellen we niet mee, welke wel?

- De panden waarnaar de GECORO refereert zijn dikwijls statige panden, herenhuizen, ... Indien deze op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staan, of beschermd zijn, zal sowieso ook een advies gevraagd worden aan onroerend erfgoed in functie van architectuur. Zo kan de beeldkwaliteit ook bewaakt worden.

b. Het verzoek om de invloed van de toepassing van het instrument te onderzoeken op de mogelijkheden die sociale huisvestingsmaatschappijen hebben om in de woningmarkt actief te zijn.

Reactie: De GECORO uit de vrees dat sociale huisvestingsmaatschappijen door de invoering van de woningtypetoets geen gronden meer zullen aankopen omdat er teveel eengezinswoningen zullen geëist worden.

Tijdens de evaluatieperiode werden ook de vragen van sociale huisvestingsmaatschappijen bekeken en onderzocht in functie van problemen die zouden ervaren kunnen worden door

de invoering van de woningtypetoets. Daaruit bleek dat de meeste terreinen waarop sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn, groter zijn dan 1.500m², waardoor de woningtypetoets daar niet van toepassing is. Hoe kleiner het terrein, hoe hoger immers de ontwikkelingskost voor sociale huisvestingsmaatschappijen, en hoe minder interesse om deze te ontwikkelen. Daar waar de woningtypetoets wel van toepassing was, werden 2 zaken gedetecteerd. Een eerste element is dat – als het resultaat van de woningtypetoets 7 of 8 bedroeg – er bij sociale projecten onmiddellijk wordt ingestemd met een meergezinswoning. sociale huisvestingsmaatschappijen moeten zich immers houden aan de oppervlakenormen van de VMSW, en daar wordt bij de afweging rekening mee gehouden. Dit staat zo ook uitdrukkelijk in de woningtypetoets. Voor private ontwikkelingen wordt eerst gezocht naar alternatieven en meer gezinsvriendelijke woningtypes. Een tweede element dat opviel is dat, als het resultaat van de woningtypetoets 9 of meer bedroeg (en dus eengezinswoningen verplicht werden gesteld) dit, gelet op de grootte van het terrein en het daaruit voortvloeiende beperkt volume, naar bruto-vloeroppervlakte geen impact had, en dus ook niet naar het aantal woonegelegenheden. Het aantal mogelijke woningen bleef gelijk of deze nu in appartementsvorm of in eengezinswoningenvorm zouden worden voorzien. Eengezinswoningen hebben bovendien het voordeel dat een kwalitatieve tuin per woning kon worden ingericht en dat de problematiek van liften (cf. verordening toegankelijkheid) zich niet stelt.

2. De GECORO pleit voor een verdere differentiatie van de oppervlakenorm (ondergrens van 1.500m²) in functie van de ligging van het perceel (centrumgebied versus woongebied met residentieel karakter).

Reactie: Er is inderdaad een onderscheid in terreinen die gelegen zijn in het centrum ten opzichte van deze in het buitengebied. Terreinen met een grootte van 1.500m² kunnen in het centrum dener bebouwd worden dan terreinen met dezelfde grootte in het buitengebied. De ervaring leert echter dat in de minder stedelijke gebieden ook zonder de hantering van de woningtypetoets veel meer eengezinswoningen worden geadviseerd dan meergezinswoningen. Het is immers niet zo dat terreinen die groter zijn dan 1.500m² automatisch mogen bebouwd worden met meergezinswoningen. In de meer centralere delen van de stad zal eerder – via ontwerp onderzoek – een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen worden voorzien, terwijl in de minder stedelijke gebieden veelal meerdere eengezinswoningen zullen voorzien worden. Het differentiëren van deze grens blijkt uit de monitoring geen noodzaak te zijn.

3. De GECORO pleit voor een evaluatie van het instrument in het licht van de recent goedgekeurde beleidskaders (parkeerplan, mobiliteitsplan) en de invloed dat deze beleidskaders zullen hebben op het (gewenst) verplaatsingsgedrag van de bewoners, gedifferentieerd in functie van hun woonplaats. De GECORO vraagt te onderzoeken of dit (gewenst) verplaatsingsgedrag een impact kan hebben op de inzet van de woningtypetoets als beoordelingsinstrument.

Reactie: Een woningtype staat los van het verplaatsingsgedrag van mensen. De mogelijkheid van parkeren beïnvloedt dit wel. De woningtypetoets heeft bij vraag 4 (parkeren) aandacht voor deze problematiek en bekijkt in die vraag of parkeren al dan niet mogelijk is. Indien parkeren niet mogelijk is, zal ofwel het parkeren afgewenteld worden op het openbaar domein (niet gewenst), ofwel het verplaatsingsgedrag van de mensen wijzigen (streefdoel parkeerplan). In het parkeerplan wordt bij meergezinswoningen in alle gevallen nog steeds een bepaalde parkeerratio gevraagd (om het afwentelen op het openbaar domein te vermijden). De woningtypetoets checkt of dit mogelijk is of niet. Indien dit niet mogelijk is, dan zal de voorkeur naar een minder hoge densiteit, in de vorm van eengezinswoningen, groter zijn.

In de eerste woningtypetoets werd de parkeernorm van 1 op 1 nog aangehaald. Die norm is er in deze bijgestelde versie uit geschrapt.

Vraag 1 van de woningtypetoets doet uitspraak over de ligging van het terrein en geeft daar

een gebiedsgerichte differentiatie. Bij de selectie van die wegen werd rekening gehouden met de ligging ten opzichte van knooppunten van openbaar vervoer, waardoor ook in die vraag onrechtstreeks wordt rekening gehouden met het verplaatsingsgedrag van de mensen. De nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' zal uitspraken doen over welke plekken een hogere densiteit kunnen verdragen en welke beter niet. Uiteraard zal dit gelinkt zijn aan de knooppunten van openbaar vervoer. Indien nodig zal, na de finalisatie van de structuurvisie, bekeken worden of de woningtypetoets in die zin moet verfijnd worden.

4. De GECORO apprecieert dat in de toepassing van de woningtypetoets afgestapt werd van de klassieke tweedeling 'eengezinswoning – meergezinswoning', zodat bouwheren nu ook gemakkelijker tussenvormen zoals schakelwoningen, zorgwoningen, ... in plaats van de bouw van klassieke meergezinswoningen overwegen. De commissie is van oordeel dat nog verder regelgevende stappen nodig zijn om het huidig rechtsvacuüm inzake nieuwe alternatieve vormen van collectief wonen op te lossen zodat deze zich ook als realistische keuzemogelijkheid voor bouwheren ontwikkelen. Verder is de GECORO van oordeel dat dit zich dan als een zinvol aanbod kan ontwikkelen voor percelen met een score tussen 4 en 8.

Reactie: Met betrekking tot het invoeren of soepeler maken van regelgeving om nieuwe alternatieve vormen van collectief wonen mogelijk te maken, zal in de loop van 2015 gestart worden met een thematische herziening van het Algemeen Bouwreglement. Het thema wonen zal als eerste aan bod komen.

Uit ervaring tijdens het proefjaar blijkt dat de opdeling van de categorieën en de score-indeling nauwkeurig en correct gekozen zijn. Als de optie 'eengezinswoningen voorkeur' (7-8) uitgebreid zou worden naar onder tot score 4, zou er veel meer tijd moeten geïnvesteerd worden in het motiveren waarom een meergezinswoning wel kan, terwijl dit in de meeste gevallen vanaf score 6 (en lager) een evidente mogelijkheid is. Bovendien betekent een score van 6 of lager niet dat er per definitie een meergezinswoning moet komen: er is gewoon geen voorkeur, dus alle woningtypes kunnen toegelaten worden. In de praktijk uit zich dat inderdaad vooral in het bouwen van meergezinswoningen. De dossiers met een score 4-5-6 werden onderzocht op haalbaarheid om een ander woningtype dan een meergezinswoning te vragen of te onderhandelen. Daaruit bleek echter dat dit terreinen zijn waarbij moeilijk te verantwoorden is waarom niet zou toegestemd kunnen worden met een meergezinswoning, gelet op hun ligging, de omgeving en de karakteristieken van het terrein. Het naar onder uitbreiden van deze categorie zou een uitholling betekenen van het principe en zou het instrument vermoedelijk minder sterk maken. Het voorzien van een beperkte categorie 'voorkeur eengezinswoning' in score 7 en 8 geeft net een duidelijke onderhandelingsmarge in de voorbesprekingen om zo te komen tot minder, maar ruimere entiteiten met een grotere buitenruimte. Als ook de scores 4, 5 en 6 in deze categorie zouden opgenomen worden, krijg je een hele grote groep waar 'voorkeur eengezinswoning' wordt gevraagd, maar uiteindelijk niet kan afgedwongen worden. Het gevaar bestaat dan dat een dossier met een score 8 op dezelfde manier wordt bekeken als een dossier met score 4, en dus zeer vlot wordt overgegaan naar een standaard klassieke meergezinswoning.

5. De GECORO is tot slot van oordeel, dat als het bestuur in sommige wijken effectief de trend naar een toename van het aantal klassieke meergezinswoningen wil breken, de trendbevestigende criteria van de woningtypetoets in die wijken, dan een lager gewicht zullen moeten krijgen.

Reactie: Met de trendbevestigende criteria worden de vragen 2 (buurt), 3 (buren), en 5 (bouwlagen) bedoeld. De GECORO uit de vrees dat hoe meer meergezinswoningen aanwezig zijn, hoe meer de kans bestaat dat de woningtypetoets een meergezinswoning als resultaat heeft (en ook omgekeerd met eengezinswoningen).

Deze vrees houdt onlosmakelijk verband met het moeilijke evenwicht van woningtypologie in buurten: wanneer is een buurt verzadigd met meergezinswoningen en

zou er geen meergezinswoning meer mogen bijkomen?

De woningtypetoets biedt het voordeel dat doorgaans niet de hele straat wordt bekeken, maar telkens segmenten (vraag 2 (buurt) bekijkt de 20 dichtstbijzijnde panden). Dit heeft als gevolg dat straten waar een menging is van eengezinswoningen en meergezinswoningen dikwijls omwille van het feit dat niet heel de straat wordt onderzocht, maar een deel ervan, toch als resultaat een eengezinswoning moet worden voorzien. Er wordt ervaren dat sinds de woningtypetoets wordt toegepast, het minder en minder gebeurt dat 2 à 3 woningen worden gesloopt om plaats te maken voor een meergezinswoning, omdat het resultaat van de woningtypetoets daar dikwijls resulteert in 'eengezinswoning verplicht'.

Om een halt toe te roepen aan bijkomende meergezinswoningen in een bepaalde buurt, moeten, naast de woningtypetoets, ook andere instrumenten ingezet worden. In de Rijsenbergwijk wordt bijvoorbeeld een RUP opgemaakt om de bestaande eengezinswoningen te beschermen.

De woningtypetoets maakt nu in vraag 1 (gebiedsgerichte differentiatie) een opdeling in ligging (centraal – decentraal gelegen). Goed ontsloten buurten maken meer kans op verdichting in de vorm van meergezinswoningen. De nieuwe structuurvisie (in opmaak) zal onder meer onderzoeken in welke wijken en op welke plaatsen een hogere densiteit opportuun is, gelinkt aan de aanwezigheid van openbaar vervoer en andere voorzieningen. Van zodra daar duidelijkheid over is, is het mogelijk dat ook de woningtypetoets deze differentiatie integreert.

6. De GECORO pleit er dan ook voor om met het oog op een volgend evaluatiemoment de hierboven vermelde aanbevelingen in overweging te nemen.

Reactie: De principes van de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' (in opmaak) zullen, na het finaliseren ervan, getoetst worden aan de woningtypetoets. Indien nodig kan de woningtypetoets op dat moment nog verfijnd worden.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de woningtypetoets een handig instrument is om de voorziene doelstellingen te behalen: er kan beter geargumenteed worden waarom op een bepaalde plek een eengezinswoning beter op zijn plaats is dan een meergezinswoning. Op die manier kan gestreefd worden naar een ruimer eengezinswoningenbestand.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning stelt voor om de bijgewerkte nota "De juiste woning op de juiste plaats - Handleiding bij de woningtypetoets Gent" te gebruiken als beoordelingsinstrument van de goede ruimtelijke ordening bij voorbesprekingen over vergunningsaanvragen en bij de behandeling van stedenbouwkundige attesten en van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen.

De bijgewerkte versie van de woningtypetoets wordt kenbaar gemaakt aan het doelpubliek (bouwheren, architecten, promotoren, makelaars, ...) via de publicatie van een nieuwe brochure en op de website.

Dit collegebesluit wordt betekend aan de GECORO en de Woonraad, als antwoord op hun adviezen.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- GECORO

Het advies is gunstig.

In de motivering van het besluit wordt er een voorstel van antwoord geformuleerd

op dit advies.

- **Woonraad**

Het advies is gunstig.

In de motivering van het besluit wordt er een voorstel van antwoord geformuleerd op dit advies.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde nota "De juiste woning op de juiste plaats - Handleiding bij de woningtypetoets Gent".

Artikel 2:

Stemt in met het gebruik van deze bijgewerkte versie van de woningtypetoets als beoordelingsinstrument van de goede ruimtelijke ordening bij voorbesprekingen over vergunningsaanvragen en bij de behandeling van stedenbouwkundige attesten en van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen — Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *AC34300 Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

Aangenomen door het college van burgemeester en schepenen in openbare vergadering van 30 april 2015
