



Afz.: RPSTED

De heer Filip Watteeuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw
Botermarkt 1
9000 GENT

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
12 maart 2020

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2020-00761028

Gecoro-advies – Beleidskader Ruimtelijk Rendement

Geachte schepen,

Door een wijziging van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) op 8 december 2017 zijn er, voor verkavelingen ouder dan 15 jaar en voor BPA's ouder dan 15 jaar, meer afwijkingsmogelijkheden dan vroeger. Dit betekent in de praktijk dat een bouwproject kan afwijken van de voorschriften van oude BPA's. In Gent zijn alle BPA's ouder dan 15 jaar. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld betekenen dat een of meerdere extra bouwlagen mogelijk zijn of andere functies kunnen ingevuld worden.

De Stad Gent wil op basis van het voorliggende beleidskader ruimtelijk rendement bepalen wanneer er, bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen, op een transparante en doordachte wijze kan afgeweken worden van de voorschriften van BPA's en op welke plaatsen de principes van BPA's behouden worden. De beoordeling gebeurt op basis van de afweging van de goede ruimtelijke ordening, de bestaande toestand en de verhoging van het ruimtelijk rendement. Het beleidskader is gebaseerd op volgende principes 'Ruimte voor Gent':

- ruimtelijk verdichten, verluchten en ontpitten
- functioneel verweven
- versnippering open ruimte wegwerken en tegengaan
- beeldkwaliteit verhogen en energiebewust plannen.

De toepassing van het beleidskader ruimtelijk rendement laat de Stad toe om de principes uit 'Ruimte voor Gent' versneld te implementeren.

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Situering van het advies – procedure

Het voorliggende beleidskader werd in augustus 2018 gevalideerd door het College van Burgemeester en Schepenen en wordt sedertdien toegepast door de omgevingsambtenaren bij voorbesprekingen over en beoordelingen van omgevingsvergunningsaanvragen. Sedert het najaar 2019 tot voorjaar 2020 loopt/liep er een brede communicatieronde met toelichtingen aan de gemeenteraadscommissie, de vastgoedsector, het Departement Omgeving, de provinciale administratie, stadsdiensten en architecten. Er werd ook een toelichting gegeven op het Atrium Centrumsteden. Na de communicatieronde volgt een eventuele verfijning tot finale versie die vervolgens dient te worden gevalideerd door het college van burgemeester en schepenen. Daarna is een validatie door de gemeenteraad gepland, met als resultante de goedkeuring van dit beleidskader als “beleidsmatig gewenste ontwikkeling”

In het kader van deze communicatieronde werd op de vergadering van de Gecoro van 4 februari 2020 het beleidskader toegelicht door de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en daarna plenair besproken. De Gecoro brengt naar aanleiding van deze toelichting en bespreking volgend advies uit omtrent het “beleidskader ruimtelijk rendement”

Advies

Algemene beoordeling

De Gecoro beoordeelt het voorliggende beleidskader in haar geheel positief om volgende redenen.

- Het heeft de verdienste dat het een beoordelingskader aanreikt om omgevingsvergunningsaanvragen transparant te beoordelen en zo “vrije beoordeling” te voorkomen. De wijzigingen aan de VCRO creëren immers deels een vacuüm. Met dit beleidskader wordt getracht meer rechtszekerheid te bieden.
- De Gecoro vindt het heel belangrijk dat het beleidskader gestoeld is op de principes “Ruimte voor Gent” en van de gelegenheid gebruik maakt om deze versneld te implementeren.
- Het beleidskader differentieert de beoordelingscriteria naargelang de locatie.
- De Stad voert een brede communicatie- en overlegronde met relevante actoren.
- Met de proefperiode van anderhalf jaar, voorafgaand aan de goedkeuring van dit beleidskader als “beleidsmatig gewenste ontwikkeling”, werd de bruikbaarheid getest en verhoogd.

Aandachtspunten

De Gecoro wenst volgende punten onder de aandacht te brengen:

- Bij het verhogen van het ruimtelijk rendement (meer bouwlagen) wordt een meerwaarde gerealiseerd. Via het opleggen van stedenbouwkundige financiële lasten wil de Stad deze meerwaarde deels recupereren. De opbrengst van deze lasten kan worden aangewend om het sociaal en ecologisch rendement in de stad te verhogen.

Momenteel wordt er blijkbaar een studie hieromtrent opgestart. De Gecoro vindt deze studie belangrijk omdat ze moet resulteren in een algemeen kader op stedelijk niveau met duidelijke richtlijnen wanneer en hoe deze lasten zullen worden opgelegd. Het gelijkheidsbeginsel is en blijft hierbij een belangrijk principe.

- Bij het verhogen van het aantal bouwlagen vraagt de Gecoro om blijvend aandacht te hebben voor de mogelijke repercussies op de mobiliteit en de behoefte aan voorzieningen, zoals scholen.
- Het thema “mobiele mantelzorg” wordt vandaag gelinkt aan een project van het OCMW. Een uitbreiding van de mogelijkheden is dan ook niet voorzien in het voorliggende beleidskader. De Gecoro vraagt om, na een positieve evaluatie van “mobiele mantelzorg”, een mogelijke uitbreiding in het beleidskader te onderzoeken.
- De Gecoro vraagt dat er, bij toepassing van het voorliggende beleidskader, blijvende aandacht is voor meer groene ruimte in de stad. Hiervoor moeten onder meer middelen worden gegenereerd via de opgelegde stedenbouwkundige financiële lasten.
- In sommige verkavelingen is de straatbreedte vandaag erg ruim bemeten. De Gecoro vraagt om, bij de herinrichting van dergelijke straten, maximaal te ontharden en ruimte te voorzien voor groen.
- Hoewel er een proefperiode loopt en er als gevolg van de communicatieronde nog verfijningen mogelijk zijn, vraagt de Gecoro om het beoordelingskader periodiek te evalueren en eventueel aan te passen. Het beoordelingskader kan niet transparant en robuust genoeg zijn.

Conclusie : De Gecoro adviseert gunstig over het ‘beleidskader ruimtelijk rendement’ en vraagt de Stad met voormelde aandachtspunten rekening te houden.

Hoogachtend



Katrien Goossens
Secretaris Gecoro Gent



Hans Leinfelder
Voorzitter Gecoro Gent

Kopie: de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning