



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

zitting van 25 oktober 2021

Aanwezig: Dieter De Mets, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Tanja Eeckhout, schepenen
Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Ankie D'Hollander, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Nele Melkebeke, Steffi Beyaert, Peter De Rycke, Nathalie Vermassen, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Stedenbouwkundige verordening "kwalitatieve meergezinswoningen" - vaststellen

Vergaderd in openbare zitting, met het vereiste quorum;

BEVOEGDHEID

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.3.2 §2, §2/1 en §2/2
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

JURIDISCH KADER

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.3.1 t.e.m. 2.3.3
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2017 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen
- Meerjarenplan 2020-2025 (aanpassing nr. 1), beleidsdoelstelling 1 (Gavere, een aantrekkelijke landelijke gemeente), actieplan 129 (Duurzame en kwaliteitsvolle invulling van het ruimtelijk beleid), actie 265 (Landschapsintegratie)

MOTIVERING

Het meerjarenplan 2020-2025 voorziet onder beleidsdoelstelling 1 (Gavere, een aantrekkelijke gemeente) actieplan 129 "duurzame en kwaliteitsvolle invulling van het ruimtelijk beleid".

Met dit actieplan wenst het bestuur in te zetten op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn 3 acties voorzien:

- actie 264: evaluatie en bijsturing ruimtelijke plannen
- actie 265: landschapsintegratie
- actie 377: ontwikkeling kern Gavere

De doelstelling van actie 265 is:

- het opstellen van een richtlijnenkader om bouwprojecten op een consequente en constructieve manier te sturen op het vlak van landschappelijke integratie en erfgoed
- het formuleren van heldere en goed onderbouwde voorschriften, met het oog op een betere ruimtelijke kwaliteit

Onderhavige stedenbouwkundige verordening kadert in actie 265 en heeft volgende doelstellingen:

- verhogen van de woonkwaliteit voor de bewoners en omwonenden
- betere integratie in het bestaande bebouwde weefsel
- verhogen van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwde omgeving
- inspelen op klimaatuitdagingen (infiltratie, ontharding, zachte mobiliteit,...)

De procesaanpak van deze stedenbouwkundige verordening is gebaseerd op de procedure zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikels 2.3.2 §2, §2/1 en §2/2 en het Besluit van de Vlaamse Regering houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen.

Het voorontwerp van de verordening "kwalitatieve meergezinswoningen" werd vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2021.

Er werd advies gevraagd over dit voorontwerp aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (gecoro) op 20 april 2021.

Dit voorontwerp werd vervolgens toegelicht aan de gemeenteraadscommissie algemeen beleid op 27 april 2021.

Het ontwerp van de verordening "kwalitatieve meergezinswoningen" werd vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 31 mei 2021.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd over dit ontwerp van 14 juni 2021 tot en met 13 juli 2021, na voorafgaande (9 juni 2021) bekendmaking in het Belgisch staatsblad, op de gemeentelijke website, in het lokaal weekblad "Etalage".

Er werd advies gevraagd over de ontwerp-verordening aan het departement omgeving, het provinciebestuur Oost-Vlaanderen en de gecoro.

De resultaten van het openbaar onderzoek en adviesronde zijn terug te vinden in bijgevoegde nota.

Er werd ontheffing van de plan-MER plicht bekomen door het departement omgeving, afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten, dienst milieueffectrapportage op 28 september 2021.

Voorliggende ontwerp-verordening "kwalitatieve meergezinswoningen" werd gewijzigd t.o.v. de voorontwerp-verordening, op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek en de uitgebrachte adviezen:

- alle afwijkingsbepalingen werden geschrapt
- de overgangsbepaling werd geschrapt; de inwerkingtreding van de verordening werd aangepast tot na de schorsingstermijn van de hogere overheid (1 januari 2022)
- de financiële lastenregeling werd geschrapt uit de verordening en wordt opgenomen in een afzonderlijk belastingreglement
- verduidelijking van het toepassingsgebied, meer bepaald dat meergezinswoningen enkel zijn toegelaten in gebieden waar dit volgens beleids- en uitvoeringsplannen is toegelaten én na toetsing van de goede ruimtelijke ordening
- beperking van het toepassingsgebied, meer bepaald dat de verordening niet van toepassing is op het verbouwen van bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, gelegen binnen de contour van een RUP, in een zone waar cfr. dit RUP meergezinswoningen zijn toegelaten, waarbij het aantal wooneenheden wordt beperkt tot maximaal 4
- verruimen van het toepassingsgebied op co-housing projecten
- buiten de gebieden die door een RUP gevat zijn kunnen enkel bestaande vergunde gebouwen tot meergezinswoningen worden verbouwd indien de bruto vloeroppervlakte, met inbegrip van de aansluitende (woning)bijgebouwen, meer dan 300 m² bedraagt (en voor zover ruimtelijk verantwoord)
- optrekken min. oppervlakte terrassen naar 6 m² en gradueel toenemend i.f.v. het aantal slaapkamers
- wijziging (verstrenging) van de normen voor fietsenbergingen
- verduidelijking norm ondergronds parkeren (vanaf 10 wooneenheden per project)
- wijziging voorschrift m.b.t. parkeerplaatsen bewoners- en bezoekersparkeren (min. 1pp/woonentiteit ondergronds + min. 0,25pp/woonentiteit bovengronds)
- toevoeging verplichting en normering voor collectieve afvalbergingen

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.


BESLUIT

Art. 1: De ontwerp-stedenbouwkundige verordening "kwalitatieve meergezinswoningen" (definitief) vast te stellen, zoals gezien in bijlage.

Art. 2: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "kwalitatieve meergezinswoningen" binnen de tien dagen te bezorgen aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en het departement omgeving van de Vlaamse overheid.

Art. 3: Een afschrift van deze beslissing over te maken aan de ontwerper van de verordening (Veneco) en de afdeling grondgebiedszaken.

Namens de gemeenteraad,



De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Dieter De Mets