



Afz.: RPSTED

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

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
10 december 2024

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2024-042

Gecoro-advies – Stedenbouwkundige verordening 'stedenbouwkundige bijdragen'

Geachte schepen

In toepassing van artikel 2.3.2§2, 2de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO werd aan Gecoro Gent advies gevraagd over de stedenbouwkundige verordening 'Stedenbouwkundige Bijdragen'.

Tijdens de Gecoro-vergadering van dinsdag 5 november 2024 werd deze verordening toegelicht door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent (verder ook de Stad genoemd) en werd er vervolgens door de leden van gedachten gewisseld. Dit werd ook besproken op Gecoro-bijeenkomsten van 5 maart en 2 april 2024.

In haar overleg van 3 december jl. besprak de Gecoro een ontwerpadvies voorbereid door een werkgroep en beraadslaagde hierover.

Hieronder kunt u het advies van de Gecoro vinden dat is ingedeeld in twee delen:

- [Algemene bemerkingen omtrent motivering en beleidscontext, toepassing en evaluatie](#)
- [Inhoudelijke bemerkingen per artikel](#)

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

Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)



Algemene bemerkingen met betrekking tot motivering en beleidscontext, toepassing en evaluatie

De Gecoro onderschrijft de motivatie om door middel van het instrument van de stedenbouwkundige lasten te zorgen voor een sterke maar evenwichtige ontwikkelingsdynamiek, gericht op leefkwaliteit en ruimteneutraliteit.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning (2014) voorziet (art. 75 t.e.m. 77) de mogelijkheid om project te laten bijdragen aan bijkomende taken voor de overheid die voortvloeien uit vergunde projecten. Om een financiële bijdrage te kunnen opleggen, is een verordening nodig.

De Gecoro onderschrijft de doelstelling van de Stad om zoveel mogelijk in natura te laten integreren omwille van de onmiddellijke meerwaarde voor het gebied. Door die bijdrage in natura te berekenen wordt de impact bekeken ten opzichte van de theoretische maximale financiële bijdrage. Dit zorgt er eveneens voor dat de lat in betekenis van stedenbouwkundige bijdrage in natura en in financiële bijdrage voor iedereen gelijk is.

De doelstelling is om de projecten met een zekere omvang die bijkomende overheidstaken (zoals wonen, kleinhandel, hotels, kantoren en studentenhuisvesting) met zich meebrengen, te gaan belasten. In dit kader werd ervoor gekozen om Thuispunt Gent en sogent niet te belasten, maar op maat van het project vooral te kijken naar een verantwoorde bijdrage in natura.

De Gecoro onderschrijft bovenstaande doelstellingen, maar wenst eveneens hierbij toch een paar bedenkingen te geven rondom volgende aspecten:

- [Individueel traject met vergunningverlenende overheid](#)
- [Rol van beleidskaders in toepassing van de verordening](#)
- [\(Specifieke\) bestemmingen uitsluiten als bijdrage in natura](#)
- [Nood aan evaluatie en monitoring van de uitsluitingscriteria van de partijen](#)

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

Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)



Individueel traject met vergunningverlenende overheid

Er wordt gesteld dat de bijdrage in natura (en eventuele financiële bijdrage) op maat wordt bepaald, via een individueel traject met de vergunningverlenende overheid (Art 2.5). De Gecoro onderschrijft dit maatwerk, maar stelt vast dat in de verordening enkel het systeem voor het bepalen van het normbedrag is opgenomen (Art. 2.6-2.9). De manier waarop de bijdragen in natura onderling zullen worden bepaald, is nergens gespecificeerd. De Stad geeft in haar toelichting aan dat een omgevingsanalyse hierbij als basis zal dienen. Deze wordt echter nergens in de verordening vermeld. Evenmin wordt aangegeven hoe deze zal zijn opgebouwd. De Gecoro adviseert om de rol van de omgevingsanalyse als basis voor het bepalen van de bijdrage natura expliciet te vermelden (zie ook verder).

Rol van beleidskaders in toepassing van de verordening

De Gecoro onderschrijft het belang van een verordening stedenbouwkundige bijdragen om binnen een rechtszekere context een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling in de praktijk te kunnen brengen. Daarbij moeten de verschillende maatschappelijke uitdagingen en noden om in stadsontwikkeling en herwaardering leefbare buurten te garanderen, op een evenwichtige en onderbouwde manier, in de weegschaal worden gelegd. Waar de verordening stedenbouwkundige bijdragen een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling binnen een bredere omgevingsanalyse bekijkt, biedt bijvoorbeeld de Bouwblokvisie een projectspecifiek kwaliteitskader om de 19^e-eeuwse gordel gestructureerd te ontpitten en te verdichten. Een verdichtingskader op mensenmaat, waarbij rekening gehouden wordt met mogelijke overlast en ruimte voor zuurstof.

De verordening wordt vandaag in de uitwerking tegenover andere beleidsmatige gewenste ontwikkelingen (vb. Bouwblokvisie, Slim Ruimtelijk Plannen, ...) geplaatst, die naast de berekening van het normbedrag op basis van een omgevingsanalyse op de locatie, bepaalde bijdragen in natura in mindering brengen.

In artikel 2.10 wordt opgenomen dat de ingrepen die het projectspecifieke kwaliteitskader overschrijden, in rekening worden gebracht bij de stedenbouwkundige bijdrage. De Gecoro volgt de visie van de Stad dat de verordening stedenbouwkundige bijdragen een noodzakelijk beleidsinstrument is dat naast de andere kwaliteitskaders wordt gelegd. In artikel 2.11 wordt de extra m² openbaar groen boven op de groennorm binnen een bouwblokvisie mee in rekening gebracht.

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

Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)



De Gecoro is van mening dat beide artikels voldoende zijn om de verordening naast andere kwaliteitskaders te kunnen leggen. Wel merkt de Gecoro op dat moet worden bewaakt dat het opleggen van normen of lasten uit beleidskaders, niet supplementair kan wegen op de verordening, dan wel een zuiver uitsluitend criterium kunnen zijn.

De Gecoro onderschrijft wel de keuze van de Stad om de bijdrage in natura niet te beperken tot een limitatieve lijst (2.10), en hiervoor de omgevingsanalyse als basis te nemen. De Gecoro vraagt zich af in welke mate die omgevingsanalyse en toepassing ervan, niet kunnen worden gedeuid in een extra artikel.

De Gecoro acht het positief dat er oog is voor innovatieve bijdragen, zoals collectieve energie en mobiliteitsvoorzieningen, en betaalbaar wonen. Wel is de Gecoro erover bezorgd dat de bijdrage onder de vorm van sociale huur- of koopwoningen dreigt te moeten concurreren met andere bijdragen om tot kwalitatieve projecten te komen, zoals openbaar groen of voorzieningen. De Gecoro stelt daarom voor dat een bijdrage in natura niet eenzijdig mag zijn opgebouwd, maar steeds een mix van bijdragen moet omvatten (op basis van de omgevingsanalyse).

(Specifieke) Bestemmingen uitsluiten als bijdrage in natura

Betaalbaar wonen: binnen de Gecoro is er begrip voor de keuze van de Stad om de realisatie van sociale woningbouw of budgethuurwoningen in deze verordening op te nemen als een bijdrage in natura, teneinde in heel wat projecten verspreid over de stad meer sociale huur- en/of budgetkoop te stimuleren conform de ambitie in het programma sociaal wonen ([januari '24](#)): 25.000 woningen in 2050. De bijdrage in natura is een aanzet om een 'sociale last' in te voeren, zij het dat de Gecoro de voorkeur geeft aan 'sociaal en/of budgetwonen als randvoorwaarde in alle projectontwikkeling', en dit naast de bijdrage voor meer 'leefbare' buurten, wijken, stad. In die zin zou de Gecoro willen aandringen op een versnelde actie of maatregel om de aangroei van sociaal en/of budgetwonen over de hele stad te versnellen. Wat is in die zin nog mogelijk in deze verordening?

De Gecoro vraagt de Stad er wel op toe te zien dat de realisatie van bepaalde bestemmingen zoals gemeenschapsvoorzieningen (sociale huisvesting, budgetwoningen,...) niet kan worden ingebracht als last/bijdrage in natura. De realisatie van de bestemming, vastgelegd in een RUP, is immers noodzakelijk om een project te kunnen vergunnen, maar brengt geen extra taakstelling mee voor de Stad (in de zin van art. 2.10). In theorie zou dit voor alle bestemmingen moeten gelden.

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

Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)

De Gecoro stelt evenwel vast dat in een aantal RUP's reeds bepaalde lasten/bijdragen zijn verrekend en vertaald naar bepaalde bestemmingen of stedenbouwkundige voorschriften op niveau plangebied, of specifieke deelzones. Alle bestemmingen in dit geval uitsluiten om in te brengen als bijdrage in natura zou evenwel tot gevolg hebben dat er een dubbele last/bijdrage wordt opgelegd. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Bijgevolg vraagt de Gecoro aan de Stad om te onderzoeken of het mogelijk is de realisatie van specifieke bestemmingen niet te laten inbrengen als stedenbouwkundige bijdrage, terwijl andere wel.

[Nood aan evaluatie en monitoring van de uitsluitingscriteria](#)

Alhoewel onderdeel van verder debat, gaat de Gecoro akkoord om bij de goedkeuring van deze verordening geen richting te geven aan het toekennen van financiële bijdrage, maar wil de Gecoro dit wel graag onderdeel laten uitmaken van verdere evaluatie. Hierbij zou een benchmark op niveau van de grote steden in Vlaanderen, die toepassing maken van een verordening rond stedenbouwkundige lasten, wel zijn aangewezen.

Algemeen is de Gecoro ook van mening om na 4 jaar de verordening te evalueren op de gestelde doelstellingen en indicatoren, die desgewenst kunnen leiden tot een aanpassing. De Gecoro vraagt hierin te worden betrokken. Specifieke aandacht gaat hierbij eveneens uit naar een monitoring van de uitsluitingscriteria van bijdragen in natura.

[Inhoudelijke bemerkingen per artikel](#)

- Art. 1.1: De Gecoro stelt voor:
 - o definitie van (visie op) **leefbaarheid van buurten**. Indien gerelateerd aan **omgevingsanalyse** (hoever reikt de straal), dan hier - naast extra artikel in deel 2 – beide in de definities opnemen + criteria die wel/niet normatief gelden (naast wonen, groen, mobiliteit, doorwaadbaarheid, grondafstand)¹; dit i.f.v. transparantie en zeker zolang de omgevingsanalyse niet beschikbaar, is hier de vraag of we niet te vroeg zijn in de besluitvorming

¹ In de [website-intro](#) lezen we: *meer groen en ademruimte nodig, een verkoelend effect van water, duurzame mobiliteit, voorzieningen zoals kinderopvang, scholen en aangename ontmoetingsplaatsen.*



- bijdragen in natura: zie het artikel met de financiële waardering: is een limitatieve lijst niet beter om verwarring te voorkomen?²
- definitie van **budgethuur** aanpassen, nl minimum 15% onder de marktprijs
 - 1) het lijkt niet logisch om (enkel) Huuringent te benoemen; ook andere partijen komen in de running
 - 2) budgethuur moet breder worden geformuleerd conform de Vlaamse regelgeving over geconventioneerde huur
 - 3) budgethuur straks per definitie uitsluiten om bijdrage in mindering te brengen aangezien zwaar gesubsidieerd door de Vlaamse overheid
- Art. 1.3 Vrijstelling:
 - de Gecoro begrijpt dat non-profit projecten van Thuispunt Gent of hogere onderwijsinstellingen die ge(pre)financierd worden door de (hogere) overheid buiten de verplichte financiële of natura-bijdragen vallen, maar een gelijkwaardige behandeling om tot buurten te komen betekent dat de normering op alle projecten van toepassing is. Hoe wordt dit bereikt?
 - Dezelfde opmerking is van toepassing op de vrijstelling van projecten in PPS door de Stad of door haar dochter. In welke mate is een gelijke behandeling van toepassing? De Gecoro vraagt zich af welke garantie er is voor een 'eerlijke' deal indien sogent in de running is?
- Art. 2.4. Samenhang met andere projecten: dit artikel staat in hoofdstuk 1 dat handelt over toepassingsgebied en waardoor getrappt systeem aan duidelijkheid verliest. Beter samen opnemen met art 2.15 onder hoofdstuk 4.
- Extra aandacht voor 'Omgevingsanalyse'

² we lezen in de [website-intro](#): Een stedenbouwkundige bijdrage is bij voorkeur een **concrete realisatie** in het project zelf. Daarbij houden we rekening met wat nodig is in die specifieke omgeving. Het is ook van belang dat de bijdrage op maat is van het aangevraagde project. Enkele voorbeelden:

- het uitbreiden van parken of het creëren van nieuwe parken
- de realisatie van ruimte voor buurtvoorzieningen, zoals een buurthuis
- het creëren van buurtparkings en/of buurtfietsenstallingen
- het uitbouwen van de tragewegenstructuur, zoals een fietsdoorsteek
- het versterken van speelweefsel of andere recreatieve infrastructuren
- de realisatie van sociale woningen of budgethuurwoningen

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


Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)

- Art. 2.5: Het lijkt de Gecoro aangewezen om hier een duidelijke verwijzing te maken naar de omgevingsanalyse, die als basis moet dienen voor het bepalen van de bijdrage in natura.
 - De Gecoro adviseert om ook nog een expliciet een artikel te voorzien m.b.t. de omgevingsanalyse: in het bijzonder rond dynamisch karakter, de grote lijnen hoe deze door de Stad zal worden opgebouwd en hoe deze kan worden geconsulteerd.
 - Het lijkt de Gecoro wenselijk om aan te geven dat de omgevingsanalyse in de toekomst zal gebeuren op basis van de tool 'slim ruimtelijk plannen'. Indien men een directe verwijzing maakt naar de tool, dan dateert men de verordening. Toch adviseren we een duidelijke verankering, waarbij de definitie ervan, het gebruik van deze tool als onderhandelingsbasis dekt, rekening houdend met de cruciale indicatoren die in de omgevingsanalyse moeten vervat zijn. Deze cruciale indicatoren zijn gedefinieerd in de Buurtmonitor en de tool Slim Ruimtelijk Plannen.
- Art. 2.8: Expliciet opnemen in artikel dat BVO pas in mindering wordt gebracht bij effectieve restauratie van het erfgoedpand.
 - Art. 2.10§1: mist duidelijkheid ³
 - Art. 2.10 §2: de Gecoro zou graag 'nabijheid' (afstand) omschreven zien, wat eventueel kan gekoppeld worden aan afstanden van buurt/wijkvoorzieningen (gent-in-cijfers). Opnieuw wijzen we hier op het belang van de omgevingsanalyse.
 - Extra aandacht voor 'prioritering bijdragen in natura'

³ Die onduidelijke grens samenhangend met oordeel, interpretatie van de ambtenaar: m² in mindering neen of ja? Bovendien taakstelling, louter 'uitgangspunt' van Bouwblokvisie wordt nu eigenlijk voorwaarde - zonder verordening - om te vergunnen, maar dan extra m² kunnen wel in mindering aan een lager forfait 45€ de extra m² openbaar groen boven op de gangbare groennorm voor woningen en studentenunits in een binnengebied op basis van de uitgangspunten van de Bouwblokvisie. Hoewel deze groenzone ook beschouwd zou kunnen worden als een vermindering van de extra taakstellingen voor de overheid, is dit extra groen eigenlijk een voorwaarde om zo'n project te kunnen vergunnen en staat dat hier dus op z'n plaats. Omdat die extra groenzone niet enkel voor het project, maar ook voor de omgeving een grote meerwaarde is, mag die extra oppervlakte in afwijking van de algemene regel toch in mindering gebracht worden, weliswaar aan een lager forfaitair bedrag (zie artikel 2.11).

- De Gecoro adviseert om een extra artikel in te voegen dat de Stad toelaat de gewenste bijdragen in natura te prioriteren, op basis van de omgevingsanalyse. Bijvoorbeeld de realisatie van sociale woningbouw of budgethuurwoning als prioritaire bijdrage in natura in de wijken waar men onder dit percentage zit. Dit kan gelden voor eender welk type bijdrage, op basis van onderbouwing in de omgevingsanalyse.

Hoogachtend



Jeroen Demuyne
Secretaris Gecoro Gent



Mieke Paelinck
Voorzitter Gecoro Gent

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

Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)