

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 5 november 2024

Voorzitter	Paelinck Mieke
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Bohez Hannah, Callens Michiel, Claus Tristan, Deforche Pieter, Grietens Erik, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Schuddinck Hilde, Van Bruyssel Silke
Stemgerechtigde plaatsvervangers	Swyngedaaw Peter, Vanderstraeten Jan
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	Maes Trui, De Clerck Danny
Verontschuldigd	Vangansbeke Bart, Christiaens Anton, Pisman Ann, Vande Maele Joke, Broeckhove Bart, Torremans Darel
Afwezig zonder kennisgeving	Desnerck Elien, Michiels Kris, Neyt Katrien, Van Bossuyt Peter, Derycke Geert
Secretariaat – verslaggeving	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Waarnemers fracties gemeenteraad	
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Van Wesenbeeck Philippe, Mandervelt Raf, Van Waes Griet, Van Nimmen Katlijn (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>)
Externen	Voor de MiNa-raad: Hendrik D'haene Voor de Woonraad: Jimmy Eeckhout
Locatie vergadering	Stadskantoor – lokaal C1.13

Timing	Nr.	Agendapunt
18u00 – 18u30		Broodjes
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u35	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u40	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 1 oktober 2024
18u40 – 18u50	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
18u50 – 19u50	5.	Verordening stedenbouwkundige bijdragen – toelichting en adviesvraag
19u50 – 20u00		Pauze
20u00 – 21u00	6.	Ontwerp-RUP Afrikalaan – toelichting
21u00	7.	Varia

Besloten vergadering

Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering

De aanwezige commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen unaniem tot het openbaar houden van de vergadering.

Openbare vergadering

Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden

Geen enkel commissielid roept een deontologische onverenigbaarheid in m.b.t. de voorliggende agenda van dit overleg.

Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 1 oktober 2024

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

De Gecoro keurt unaniem het verslag goed van de zitting van 1 oktober 2024

Agendapunt 4: Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) – praktische zaken

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

> Voorontwerp RUP Rozenbroeken

Het Gecoro-advies over het voorontwerp RUP Rozenbroeken werd overgemaakt aan het stadsbestuur op 21/10/2024.

> Hemelwater- en droogteplan (MiNa-raad)

De Gecoro kan aansluiten op de MiNa-raad van dinsdag 10 december voor een toelichting over de stand van zaken van het Hemelwater- en droogteplan. Dit dossier komt later nog voor advies naar de Gecoro in het kader van de prioriteringsoefening van de actiepunten. Wie wil aansluiten geeft zijn/haar naam door via gecoro@stad.gent tegen uiterlijk 03/12/2024.

> Hersamenstelling Gecoro

Zoals reeds eerder meegedeeld via mail aan de Gecoro-leden is er een oproep gelanceerd voor deskundige leden voor de nieuwe Gecoro die in het voorjaar van 2025 zal worden benoemd. Alle informatie om te kandideren is terug te vinden via de [stedelijke website](#). Inmiddels is ook een oproep gelanceerd naar de maatschappelijke geledingen om hun respectieve voordrachten te doen.

> Gentspoort

De Gecoro zal niet aansluiten bij een toelichting over het dossier Gentspoort aan de MiNa-raad. In het voorjaar van 2025 zal een stand van zaken worden gepresenteerd aan de Gecoro.

Agendapunt 5: Verordening stedenbouwkundige bijdragen

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Geven toelichting: Griet Van Waes en Katlijn Van Nimmen van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Op 5 maart jl. kreeg de Gecoro het voorontwerp van de verordening toegelicht. In haar overleg van 2 april jl. besprak de Gecoro andermaal het voorontwerp van verordening. Het verslag van dit overleg werd de onderlegger voor een eerste officieus Gecoro-advies over (het voorontwerp van) de verordening.

Werkgroep i.f.v. een ontwerpadvies

Volgende commissieleden gaven tijdens het Gecoro-overleg van 01/10/24 aan te willen meewerken aan een ontwerpadvies dat wordt besproken en bekrachtigd op het Gecoro-overleg van 03/12/24: Mieke Paelinck / Wim L'Ecluse / Ann Pisman / Hannah Bohez. Mieke Paelinck zal het werkgroepoverleg voorzitten. De werkgroep zal samenkomen op dinsdagavond 19/11/24. Het secretariaat belegt de vergadering. Op vraag van de Gecoro zal iemand van de stedelijke dienst (Katlijn Van Nimmen van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning) aanwezig zijn om eventuele bijkomende toelichting te geven.

Presentatie op onderhavig overleg

Deze toelichting over het ontwerp van verordening past in het kader van het openbaar onderzoek erover. Dit vindt plaats van 12/11/24 tot en met 11/12/24. In toepassing van artikel 2.3.2§2, 2de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt advies gevraagd aan de Gecoro, het Departement Omgeving en de Deputatie Oost-Vlaanderen. Voor deze toelichting zijn ook MiNa- en Woonraad uitgenodigd.

- Inleiding: wat, waarom, wat ging vooraf?
 - Wat: extra woningen en nieuwe projecten zijn nodig
 - Wat is het niet
 - Decretale basis
- Wat ging vooraf?
 - Onderzoekstraject
 - Testperiode
- Hoe is omgegaan met het Gecoro-advies over het voorontwerp van verordening?

- Hoe is omgegaan met het advies van de Woonraad en MiNa-raad?
- Een evenwichtig bijdragesysteem voor grotere projecten
 - Het bijdragesysteem in een notendop
 - Toepassingsgebied
 - Berekening normbedrag
 - Stimulans voor bijdragen in natura
 - Wat zijn bijdragen in natura?
 - Resterende financiële bijdrage
- Financiële bijdragen bij zonevreemde bepalingen
- Overige bepalingen
 - Andere bepalingen in een verordening
- Volgende stappen

Bespreking na de toelichting op onderhavig overleg

Vraag/opmerking

Hoe kunnen kantoorachtigen alsnog bijdrage leveren in het bijdragesysteem?

Antwoord

Kantoorachtigen vallen onder de functiecategorie bedrijvigheid en zijn dus inderdaad niet gevat in het bijdragesysteem. Dat neemt niet weg dat op plekken waar er zinvolle bijdragen in natura zijn, die effectief ook bij kantoorachtigen kunnen gevraagd en opgelegd worden in de vergunning. Een voorbeeld is de aanleg en overdracht van een openbaar fietspad over een terrein waarop een gebouw met kantoorachtigen wordt gerealiseerd. Zolang die bijdrage redelijk is in verhouding tot de omvang van het project, kunnen we die als 'last' opleggen. Wat niet kan, is een financiële bijdrage vragen, dat kan enkel conform de verordening.

Vraag/opmerking

Hoe afdwingbaar worden de lasten bij projecten die buiten het toepassingsgebied vallen? Wanneer komt die vraag dan in beeld?

Antwoord

Op vergunningenniveau worden er op vandaag al lasten gevraagd, ook voor projecten die in het nieuwe kader buiten het toepassingsgebied zouden vallen. Dat blijft van toepassing en is juridisch mogelijk.

In principe komen die vragen al bij aanvang van het begeleidingstraject in beeld. Bedoeling is om dan al een omgevingsanalyse te maken, zodat de nuttige noden tijdig kunnen meegenomen worden in het scenario-onderzoek.

Vraag/opmerking

Zit er op vandaag ook een systeem achter als je die (bovengenoemde) omgevingsanalyse maakt? is er een checklist of aandachtspunten?

[Antwoord](#)

We zijn dit momenteel volop aan het uitwerken. Verschillende diensten hebben hier al een duidelijk zicht op, maar bedoeling is om dit nog verder te stroomlijnen en uit te werken. Bedoeling is om via een handige tool 'slim ruimtelijk plannen' te werken. Deze tool zal apart worden toegelicht aan de Gecoro.

[Vraag/opmerking](#)

Lasten in natura zijn voor nu, andere financiële lasten voor later?

[Antwoord](#)

De Stad stuurt aan op natura, dat is vandaag al zo en is ook verankerd in de verordening. Enkel als het niet mogelijk of niet wenselijk is, geldt in de toekomst een financiële last. Dat kan inderdaad pas nadat de verordening van toepassing is. Bijdragen in natura kan vandaag al en dat blijft ook zo.

[Vraag/opmerking](#)

Wat met projecten die in het verleden al bijdrage(n) hebben geleverd?

[Antwoord](#)

Het principe is dat een project maar één keer bijdraagt. Daarom voorzien we dat nieuwbouw binnen een verkaveling waarin bvb. al een openbare groenzone is opgelegd, vrijgesteld wordt van andere bijdragen. Voor toekomstige projecten die bijdragen in uitvoering van de nieuwe verordening, voorzien we dat die bijdragen in rekening kunnen worden gebracht tot 10 jaar na de vergunning waarin de bijdragen werden verankerd.

[Vraag/opmerking](#)

Hoe bijdragen verrekenen bij verkavelingen?

[Antwoord](#)

Het is zeker niet de bedoeling om projecten tweemaal te laten bijdragen. Indien bijdragen vervat zitten in verkavelingsvergunning, hetzij in het verkavelingsplan hetzij in de bouwvoorschriften van een bepaald lot, vragen we in de daaropvolgende omgevingsvergunningen voor de gebouwen niet opnieuw bijdragen. Als een deel van de bijdragen in voorschriften is verankerd, (vb. onder de vorm van een buurtfietsenstalling) zal de effectieve realisatie van die bijdragen dan wel voorwerp moeten uitmaken van de specifieke vergunning.

[Vraag/opmerking](#)

De Woonraad is bezorgd over de mogelijks negatieve effecten op aanbod en prijszetting. Het is ook niet duidelijk of de verordening bovenop iets komt of eerder ter vervanging van iets is. De Woonraad verwijst naar de bouwblokvisie, die volgens hen duidelijk géén positief effect heeft op het woonaanbod. Die projecten ga je met dit nieuwe kader nog eens extra bestraffen.

[Antwoord](#)

De Bouwblokvisie is een door het college goedgekeurd stedenbouwkundige kader, gebaseerd op Ruimte voor Gent. De Bouwblokvisie focust zich op 19^{de}-eeuwse gordel en gaat uit van een gedragen visie om in deze dens bebouwde wijken – ondanks de hoge woningnood – toch de nodige woonkwaliteiten te brengen en in de eerste plaats te kiezen voor ontpitting en verluchting, o.m. door input van extra groen. Verdichten met wonen is daar geen beleidskeuze. Sowieso moet je ook steeds uitgaan van de goede ruimtelijk ordening en niet uitgaan van het principe dat je woongebied per definitie kan bebouwen met woningen.

[Vraag/opmerking](#)

Is er gezien het potentiële negatief effect geen mogelijkheid om dit te compenseren (bvb. door net meer volume toe te laten)?

[Antwoord](#)

Vanuit de Bouwblokvisie vragen we inderdaad extra groen, maar enkel als je kiest voor wonen. Je kan ook voor andere functies kiezen zoals economie, buurtfuncties e.d.m..

In het testjaar zijn zo'n projecten doorgerekend en hebben we ervoor gekozen om dat extra groen wel in mindering te laten brengen, zij het aan een forfaitair bedrag. Vanuit de Bouwblokvisie zouden we eigenlijk kunnen stellen dat het extra groen boven op de gangbare groennorm eigenlijk een voorwaarde is, omdat het noodzakelijk is om zo'n woonproject in de kern van een bouwblok te kunnen vergunnen. Omdat dat extra groen niet enkel voor het project zelf dient, maar zeker ook voor de buurt een meerwaarde is, is het billijk om dit niet alleen als voorwaarde te zien, maar toch in mindering te laten brengen van het normbedrag.

[Vraag/opmerking](#)

Op welke manier levert de nieuwe verordening een meerwaarde op voor sociaal wonen? Levert de testperiode hierover nieuwe inzichten?

[Antwoord](#)

De nieuwe verordening richt zich vooral op het kwalitatief begeleiden van de groei, niet zozeer op het kwantitatief ondersteunen ervan. De verordening is op zich niet gericht op de realisatie van extra woningen.

Tijdens het voortraject wordt aangegeven op welke wijze een bijdrage moet gebeuren, afhankelijk van een omgevingsanalyse. Een financiële bijdrage wordt enkel opgelegd als het onmogelijk is om een bijdrage in nature te leveren. Sociaal wonen komt dus inderdaad in het 'mandje' van mogelijke bijdragen. We zouden er ook voor kunnen kiezen om het realiseren van een bepaald aandeel sociale woningen enkel vanuit de afweging van de goede ruimtelijke ordening te proberen afdwingen en volledig buiten het bijdragensysteem te houden, maar we weten dat we daarbij ook een grote inspanning vragen van de initiatiefnemers en dat we daar sinds het vernietigen van de rechtsgrond voor een sociale last, juridisch niet heel sterk staan. Daarom is ervoor gekozen na grondige analyse tijdens de testperiode van de verschillende realisatietypes en hun impact op de ontwikkelingsmarge, om die a rato van een bedrag per m² in mindering te brengen. Dat bedrag komt overeen met het verlies aan opbrengst in vergelijking met de realisatie van marktconforme woningen.

[Vraag/opmerking](#)

De Vlaams minister, bevoegd voor Wonen, geeft toch aan dat het wél mogelijk is om sociale lasten afdwingbaar te maken in vergunningen?

[Antwoord](#)

We hebben dit uitgebreid laten onderzoeken, en dat blijkt juridisch onmogelijk te zijn binnen de huidige wetgeving.

[Vraag/opmerking](#)

Het blijkt moeilijk om in RUP een specifieke zoning voor sociaal wonen op te nemen. De verordening kan er enerzijds voor zorgen dat er extra sociale woningen kunnen komen, anderzijds kan dit er ook toe leiden dat binnen de gebieden waarvoor een RUP wordt opgemaakt dan net minder sociale woningen zullen worden gerealiseerd (zie ook vorig Gecoro-advies). De bestemming sociaal wonen mag niet worden uitgehold.

[Antwoord](#)

We nemen dat mee. Staat niet expliciet in verordening.

[Vraag/opmerking](#)

De verplichte realisatie van dat aandeel sociaal wonen zit eigenlijk al in de aankoopprijs verrekend, het is niet fair die dan toch in mindering te kunnen brengen?

[Antwoord](#)

Dit moet in principe geval per geval worden bekeken, de voorschriften moeten sowieso worden nageleefd. Een RUP is niet het juiste instrument om lasten vast te leggen, dat moet in een vergunning. Het probleem is dat de Vlaamse Codex Wonen geen kapstok meer biedt voor het opleggen van een sociale last. Het klopt wel dat het een moeilijke evenwichtsoefening is in RUP's waarin bepaalde bestemmingsvoorschriften interfereren met het bijdragenkader, dat zal maatwerk vragen.

[Vraag/opmerking](#)

Wat als nieuwe coalitie o.b.v. het nieuw bestuursakkoord nieuwe klemtonen gaat leggen?

[Antwoord](#)

Dat is koffiedik kijken. Bij een verordening is – in tegenstelling tot bij RUP's – niet in de regelgeving opgenomen dat je enkel aanpassingen kunt doen o.b.v. bezwaren uit het openbaar onderzoek. Andere aanpassingen zijn dus juridisch niet uitgesloten.

[Vraag/opmerking](#)

Waarom zit er zoveel tijd tussen de collegebeslissing en het openbaar onderzoek?

[Antwoord](#)

Dit is vooral een praktische kwestie die te maken heeft met de wettelijk verplichte publicatie in het stadsmagazine dat slechts tweemaandelijks verschijnt en waarvoor de planning lang op voorhand moet gebeuren.

[Vraag/opmerking](#)

We weten dat kantoorachtigen toch vaak als kantoren worden gebruikt (sluipende functiewijzigingen). Creëren we hiermee geen achterpoorten? Hoe kan je dit oneigenlijk gebruik vermijden? De term 'kantoorachtigen' komt nog veel voor in stedenbouwkundige voorschriften.

[Antwoord](#)

Kantoorachtigen zijn qua functiecategorie 'bedrijvigheid' en kunnen dus ook op bedrijventerreinen, dit in tegenstelling tot zuivere kantoren. Die bedrijven niet meerekenen is een beleidskeuze. Kantoorachtigen zijn trouwens vaak het resultaat van een heel ander model (meer maatwerk, minder klassieke projectontwikkeling).

Het blijft een aandachtspunt om bij het beoordelen van een vergunning effectief na te gaan of dit wel kantoorachtigen zijn en geen kantoren. Stel dat er dan later alsnog een ander gebruik wordt vastgesteld, is dit in principe een handhavingsskwestie.

Bovendien blijft het mogelijk om ook bij kantoorachtigen bijdragen in natura te vragen (buiten het systeem – zie ook hiervoor), net als bij recreatie of reca.

[Vraag/opmerking](#)

Onder welke vorm wordt de besteding van de financiële bijdragen gepubliceerd?

[Antwoord](#)

Dit ligt momenteel nog te ver in de toekomst om hier al uitspraken over te doen. De eerste inkomsten uit financiële bijdragen o.b.v. het systeem, zullen er pas zijn in 2028. We zijn hier wel al mee bezig en hebben al een voorstel uitgewerkt zoals ook toegelicht tijdens de testfase. Als we hier concreter over kunnen zijn, kunnen we dat ook toelichten aan Gecoro.

[Vraag/opmerking](#)

Met betrekking tot grondeigenaars. De aankoopprijs voor grond zal moeten zakken. Is er geen vrees dat er vertraging komt in de verkoop van gronden? Zal er geen nood tot compensatie ontstaan, bvb. door meer te realiseren? Vrees dat er meer eengezinswoningen zullen komen (lager rendement).

[Antwoord](#)

Dit kan een tijdelijk effect zijn, maar op die manier krijgen we de marktprijs misschien wat correcter. Het is inderdaad vooral de intentie om te wegen op grondprijzen.

De voorzitter: een Antwerpse studie wijst uit dat er impact is op de grondprijzen, maar eerder beperkt. Is wel een interessant punt om mee te nemen, niet zozeer instrument maar wel effecten van instrumenten;

[Vraag/opmerking](#)

Wie bepaalt het normbedrag?

[Antwoord](#)

De aanvrager zal informatie moeten aandragen o.b.v. de definitie BVO (bruto vloeroppervlakte) uit de verordening.

Vraag/opmerking

Collectieve voorzieningen: energievoorzieningen op wijkniveau vallen hier ook onder (cfr. warmteplan)? *Zijn er testvoorbeelden beschikbaar?*

Antwoord

Onderscheid: energievoorziening voor project zelf is géén bijdrage, maar als in een project een deel warmtenet wordt aangelegd i.f.v. buurtaansluiting of als men initiatief neemt om een collectief wijknet uit te bouwen (cf. warmteplan), dan kunnen we dat als project specifieke bijdrage ook in mindering laten brengen. Hoe dat gebeurt zal bij een concreet project op maat onderhandeld worden.

Zou ook in de tool 'slim ruimtelijk plannen' kunnen worden geïntegreerd.

Is getest (interne oefening) op vergunde projecten en gemonitord op binnenkomende projecten. We gaan ervan uit dat bijdragen niet zo bijzonder hoog zullen zijn. Het te verwachten effect is dat projecten binnen de stad gezonde projecten zullen zijn, met meerwaarde voor de buurt, groei van de stad op evenwichtige manier.

Afspraken:

- » De werkgroep komt samen op 19/11/24 en bereidt een ontwerpadvies voor dat tijdig op het sharepoint wordt gepubliceerd in de bib Werkruimte, i.f.v. bespreking ervan op het Gecoro-overleg van 3 december e.k. Katlijn Van Nimmen (Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning) zal op dit werkoverleg aanwezig zijn.
- » Het Gecoro-secretariaat belegt bovengenoemd overleg

Agendapunt 6: Ontwerp-RUP Afrikalaan

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Geeft toelichting: Raf Mandervelt van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Wat ging vooraf:

- De Gecoro gaf advies over de startnota op 29/10/2020
- De Gecoro gaf advies over het voorontwerp op 04/12/2023

Werkgroep i.f.v. een ontwerpadvies

Volgende commissieleden gaven tijdens het Gecoro-overleg van 01/10/24 aan te willen meewerken aan een ontwerpadvies dat wordt besproken en bekrachtigd op het Gecoro-overleg van 14/01/25: Ann Pisman / Pieter Deforche / Wim L'Ecluse / Els Huigens / Kris Michiels / Johan De Mol / Peter Van Bossuyt / Michiel Callens.

Michiel Callens zal de werkgroep voorzitten.

De eerste werkgroepvergadering vindt plaats op dinsdag 26/11/24. De twee andere data zijn vastgelegd op dinsdag 10/11/24 en dinsdag 17/11/24.

De Gecoro verzoekt aan de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (DSRP) dat deze een technische en thematische samenvatting maakt ter voorbereiding van de behandeling in de werkgroep van de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. DSRP bevestigt dat zij deze taak zal opnemen.

Presentatie op onderhavig overleg

- Korte toelichting bij het ontwerp-RUP
 - Afgelegd traject en verdere timing
 - Visie
 - Ontsluiting en mobiliteit
 - Hoe omgaan met Seveso?
 - Programma voor de projectgebieden
- Doorwerking Gecoro-advies op voorontwerp (2023)
- Toelichting bij de resultaten van het openbaar onderzoek
 - Samenvatting en categorisering bezwaren

Eén bezwaar werd buiten termijn aan de Gecoro bezorgd. Aangezien dit bezwaarschrift buiten de termijn van het openbaar onderzoek aan de Gecoro werd bezorgd, staat het de Gecoro – conform art. 2.2.21 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – vrij om hierover al dan niet een advies uit te brengen aan de voorzitter van de gemeenteraad.

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning zal tijdens het Gecoro-overleg van 03/12/24 een gedetailleerde toelichting geven over de resultaten van het openbaar onderzoek en de analyse die de dienst maakte over deze resultaten. Tijdens de bespreking is het aan de Gecoro om standpunten in te nemen over deze analyse. Deze standpunten kunnen worden meegenomen door de werkgroep die een integraal ontwerpadvies zal opmaken, dat zal worden besproken op het Gecoro-overleg van 14/01/25.

De uiterste datum voor het overmaken van het Gecoro-advies aan de voorzitter van de gemeenteraad is decretaal gezien 15/01/2025.

Afspraken:

- » De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning zal op vraag van de Gecoro een technische en thematische samenvatting maken ter voorbereiding van de behandeling in de werkgroep van de adviezen en bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp-RUP.

- » De werkgroep bereidt een ontwerpadvies voor dat tijdig op het sharepoint wordt gepubliceerd in de bib Werkrumte.

Agendapunt 7: Varia

Geen variapunten.
