

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 25-05-2023

Aanwezig: Hannes Verdoodt, gemeenteraadsvoorzitter
Michel Vanderhasselt, burgemeester
Gunter Desmet, Geert De Feyter, Ines Swaelens, Anna Parys, Kris De Meuter, schepenen
Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Guido Van Cauwelaert, Rutger Belsack,
Sven De Paepe, Christiane Servranckx, Arno De Paepe, Jochen De Mulder, Sophie Claeyns,
Timo Schoukens, Steve Convents, Kristof De Leeuw, Vera Servranckx, Maria Segers, Yo
De Beule, Nele Vandenbulcke, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Verontschuldigd: Hilde Van der Cruys, gemeenteraadslid

Dit besluit werd vernietigd – zie info onderaan besluit.

Bijkomend punt van de fracties N-VA en Open VLD: invoering van een vergunningsluwe periode voor grote projecten in afwachting van de definitieve opmaak van een RUP Bebouwde Ruimte ter realisatie van een nieuwe beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

De Raad,

Bevoegdheid

Gelet op artikel 40 van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017;

Juridische grond

Gelet op artikel 21 van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017;

Gelet op het beleidsplan ruimte Vlaanderen d.d. 20 juli 2018;

Gelet op het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant, in opmaak;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 15 mei 2009 en later wijzigingen;

Gelet op de gemeentelijke RUP's van de gemeente Ternat, in opmaak;

Considerans**Context Ternat**

De ruimte in Ternat staat vandaag onder enorme druk. De karakteristieken van Ternat, een groene en landelijke omgeving met vlotte verbinding naar talrijke bovenlokale voorzieningen, maken Ternat bijzonder aantrekkelijk om er zich te vestigen en dus ook om gronden te ontwikkelen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft Ternat eerder hybride kenmerken. Het noordelijk gedeelte van deelgemeente Ternat en Sint-Katherina-Lombeek kenmerkt zich door een dichtere concentratie van bebouwing. De nabijheid van de autosnelweg A10/E40 en de secundaire spoorlijn nr. 50, die een directe verbinding met Brussel bieden, versterkt de residentiële en economische functies van Ternat en Sint-Katherina-Lombeek. In het zuidelijke deel van Ternat bezit Wambeek vooralsnog een landelijk karakter, maar de druk neemt merkbaar toe. Den Bos bevindt zich qua ruimtelijke ontwikkeling op een tussenniveau. Deze kernen zijn verbonden door middel van een zeer dicht wegennetwerk met zeer sterk aanwezige lintbebouwing. Buiten de kernen zijn door de jaren heen tevens diverse woonwijken gegroeid, dewelke niet allemaal even goed ontsloten zijn en geen of beperkte voorzieningen in de onmiddellijke omgeving hebben.

De procedure voor opmaak van een RUP Open Ruimte en een RUP Bebouwde Ruimte loopt reeds meerdere jaren maar lijkt compleet geblokkeerd ondanks de urgentie. Doorheen de jaren dienen we vast te stellen dat Ternat alsmaar meer volgebouwd raakt, en niet altijd met types bewoning die wij en de bevolking verwachten of wensen.



Zo groeide het aantal woonegelegenheden op 5 jaar met 254 eenheden van 6.809 tot 7.063. Wanneer we inzoomen op het type woning, kunnen we opmerken dat het aantal eengezinswoningen over 5 jaar slechts steeg met 1,3%, daar waar het aantal meergezinswoningen steeg met 17,1%.

Ook het aantal inwoners van Ternat stijgt jaar na jaar exponentieel. De afgelopen 10 jaar steeg het aantal inwoners in Ternat met 7,5%, waar dit gemiddeld in Vlaanderen maar 5,5% was.

Probleemstelling

Binnen de uitdaging om wonen anders te gaan organiseren (compacte bouwen, wonen binnen kernen,...) lijkt de exponentiële groei van meergezinswoningen ten opzichte van eengezinswoningen op het eerste zicht positief. De vaststelling is echter dat de exponentiële groei van meergezinswoningen vandaag eerder ongecontroleerd verloopt. Het gebrek aan een lokaal beleidskader met visie over welke locaties geschikt zijn voor het bouwen van meergezinswoningen en welke niet bemoeilijkt de afweging en motivering van eventuele weigeringen van vergunningsaanvragen.

Het verder ongecontroleerd laten bouwen van meergezinswoningen betekent het verder blijven organiseren van onder meer de mobiliteitsproblemen van morgen. Het bouwen van meergezinswoningen mag niet doen inboeten op vlak van woonkwaliteit, indien de kernen ook in de toekomst leefbaar moeten blijven. Een juist evenwicht tussen (verdicht) bouwen, (openbaar) groen en voldoende voorzieningen is dan ook noodzakelijk.

Voor nieuwe verkavelingen met wegenis, waarbij vandaag niet-bebouwde percelen aangesneden worden, dient overwogen te worden of het, afhankelijk van de locatie van de verkaveling, aangewezen is er in één- of meergezinswoningen te voorzien.

Om dit aan te pakken is de opmaak van een RUP Bebouwde Ruimte cruciaal. Deze liep en loopt echter grote vertraging door politieke onenigheid.

Om in de toekomst een duurzaam en kwaliteitsvol woonpatrimonium in Ternat te garanderen is ook op korte termijn echter actie nodig. Eigenaars of ontwikkelaars missen vandaag een kader waarmee ze bij projectvoorstellen rekening dienen te houden. Dit verlengt de doorlooptijd van projecten en zorgt ook voor onbegrip. Het is de taak van de gemeente om initiatiefnemers een duidelijk lokaal vergunningskader mee te geven waarbinnen initiatiefnemers dan verder creatief aan de slag kunnen.

Bouwpauze als tussenstap

De huidige ontwikkelingsdruk belast administratie en bestuur vandaag enorm met het bespreken, bijsturen en beoordelen van projectaanvragen. Deze continue dossierdruk maakt het onmogelijk om voldoende ruimte vrij te maken om aan het Ternatse RUP Bebouwde Ruimte te werken. De groei van het aantal meergezinswoningen of het aansnijden van nieuwe verkavelingen zal, bij gebrek aan een kader hiervoor op korte termijn, onoverkomelijk kwalijke gevolgen op lange termijn hebben voor de leefbaarheid in Ternat.

In afwachting van een definitieve vaststelling van dit RUP, in de huidige of in aangepaste vorm, wensen wij een bouwpauze in te lassen. Om een duidelijk kantelmoment te bewerkstelligen voor de uitrol van de vernieuwde visie-instrumenten, is het aangewezen om tijdelijk geen nieuwe meergezinswoningprojecten en verkavelingsprojecten met wegenis meer te initiëren en aldus voor deze projecten dus een tijdelijke bouwpauze in te richten. Gezien de procedurele doorlooptijd en ontwikkeltijd van een aantal instrumenten (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, ...) en de opgelopen vertraging bij de opmaak van het RUP lijkt een periode van 31 maanden realistisch (van 25 mei 2023 tot 31 december 2025).

Toepassingsgebied bouwpauze

We willen vooreerst duidelijk zijn dat de kleine aanvragen (eengezinswoningen en bijgebouwen in functie van eengezinswoningen) daarbij niet gevisieerd zullen worden. Het blijft ook in de toekomst mogelijk om een eengezinswoning te bouwen, te herbouwen of te verbouwen. Alle andere woonprojecten worden wel tijdelijk opgeschort.

De volgende projecten vallen binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze:



- Het bouwen van meergezinswoningen of woonerven met meer dan twee eengezinswoningen.
- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan er reeds vergund werden.
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met aanleg van nieuwe wegenis.
- Groepswooningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegenis.
- Afwijkingsaanvragen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.
- Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten.

De volgende projecten vallen als uitzondering op bovenstaande paragraaf buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP of vergunde verkaveling.
- Projecten ingediend door sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunales of Vlabinvest.

Voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze zullen vanaf 25 mei 2023 alle aanvragen tot omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling' gemotiveerd geweigerd worden door het college van burgemeester en schepenen vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de goede ruimtelijke ordening.

Voor projecten buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze wordt de vergunningsprocedure, zoals bepaald in het Decreet betreffende de omgevingsvergunning en het Omgevingsvergunningsbesluit, onverminderd gevolgd. Aangezien het beoordelingskader voor deze aanvragen vandaag voldoende duidelijk is, is er geen reden om ook voor deze projecten een bouwpauze in te roepen.

Indien een aanvrager niet akkoord gaat met de middels dit besluit ingeroepen bouwpauze en in beroep gaat bij de deputatie tegen een weigering door de gemeente voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze, zal de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning door de deputatie een verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, met het oog op een niet-realiserende van de bekomen omgevingsvergunning vanwege de deputatie.

Op deze manier wenst het bestuur duidelijk en daadkrachtig aan te geven dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen via het RUP Bebouwde Ruimte eerst op punt moeten staan alvorens verdere ontwikkelingen kunnen worden toegestaan.

De aangestelde gemeentelijke omgevingsambtenaren zijn binnen hun rol steeds onafhankelijk in hun beoordeling. Aanvragen tot omgevingsvergunningen dienen beoordeeld te worden op basis van een wettelijk kader, waarbij ook de beleidsmatig gewenste ontwikkeling in acht genomen moet worden. De omgevingsambtenaren krijgen de opdracht deze bouwpauze als beleidsmatig gewenste ontwikkeling te hanteren.

Via communicatiecampagne gericht op de verschillende doelgroepen (burgers, eigenaars, projectontwikkelaars, ...) zal het waarom en wat van deze bouwpauze zo ruim mogelijk verspreid worden.

Belastingsreglement om private lasten te compenseren

Ondanks deze bouwpauze kan het zijn dat er toch nog beleidsmatig ongewenste ontwikkelingen op hoger niveau worden vergund. De grote infrastructuurprojecten creëren heel wat private baten, maar wentelen de lasten af op de omgeving en het lokaal bestuur. Daarom stellen we voor dat grotere woonprojecten een grotere financiële bijdrage leveren aan de gemeente in het kader van de omgevingsvergunning. Deze belasting is gebaseerd op de vaststelling dat de gemeente zowel bij kleine als grote(re) projecten van verkaveling of bijkomende wooneenheden telkens bijkomende taken of dienstverlening moet realiseren. De bijkomende taken omvatten onder meer:



- De aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen (park, grote en kleine pleinen, vergroening,..) al of niet in de onmiddellijke omgeving van het project.
- De aanleg van riolering en van wateropvang.
- De kosten voor afvalverwerking.
- Het voorzien van infrastructuur voor voldoende kinderopvang.
- Het behouden en uitbouw van onderwijsvoorzieningen zoals scholen.
- Het aanleggen, onderhouden of ondersteunen van sportinfrastructuur.
- Het voorzien van jeugdinfrastructuur of infrastructuur voor verenigingen (jeugdhuis, fuifzaal, ontmoetingscentra).
- Voorzieningen voor ouderen zoals een lokaal dienstencentrum.
- Het voorzien en onderhouden van speelterreinen met speeltuigen en speelaanleidingen.
- Het voorzien en onderhouden van buurtparkings of parkeerplaatsen (auto's, moto's, fietsen)
- Het mee voorzien en realiseren van sociale woningen.
- Ingrepen aan verkeersinfrastructuur om mobiliteitsaspecten te verbeteren en de verkeersveiligheid te verhogen.

Daarom is een belasting op bijkomende wooneenheden en kavels gerechtvaardigd: Deze hebben immers tot gevolg dat de gemeente geconfronteerd wordt met bijkomende kosten zoals onderhoud wegeniswerken, kosten afvalverwerking, maar ook het voorzien van voldoende publieke ruimte in domeinen als onderwijs, cultuur, vrije tijd, ..., en openbaar groen. Dit dient bovendien allemaal onderhouden te worden. Met deze extra inkomsten kan de gemeente een kwalitatieve omgeving met een voldoende voorzieningenniveau beter garanderen.

We verduidelijken hierbij dat de bouw van een nieuwe woning met 1 wooneenheid op een bestaand perceel niet wordt beschouwd als een bijkomende wooneenheid. De belasting is ook niet verschuldigd voor de eerste wooneenheid op een bijkomende kavel in het geval dat de belasting voor deze bijkomende kavel in toepassing van dit reglement al betaald is. Deze belasting is gradueel opgevat omdat de bijkomende taken die de gemeenten moet opnemen ten gevolge van het uitvoeren van een project, omvattender en groter zijn naarmate het project groter is (i.e. meer kavels omvat en/of meer wooneenheden omvat). Meer kavels of meer wooneenheden hebben bijgevolg een grotere en meer acute impact op de gemeentelijke taken of dienstverlening met telkens hogere kosten. Het invoeren van deze belasting is daarnaast een manier om een rem te zetten op de middelgrote verkavelingen en vastgoedontwikkelingen waarbij het landelijk karakter van de gemeente onder druk komt te staan.

Vrijstellingen worden voorzien voor zorgwonen en sociaal wonen.

De belasting op bijkomende bouwpercelen/bouweenheden wordt vastgesteld als volgt:

- 1 bijkomend bouwperceel / bijkomende wooneenheid: 1.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid
- 2 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 2.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 4.000 EUR
- 3 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 3.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 9.000 EUR
- 4 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 4.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 16.000 EUR
- 5 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 5.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 25.000 EUR
- 6 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 6.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 36.000 EUR
- 7 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 7.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 49.000 EUR
- 8 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 8.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 64.000 EUR



- 9 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 9.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 81.000 EUR
- 10 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden en meer: 10.000 EUR bouwperceel / wooneenheid = 100.000 EUR (en oplopend).

Overwegende dat de raad zich akkoord verklaarde met de wijziging die bij amendement door CD&V en Volks werd aangebracht;

Adviezen en voorstel

Op voorstel van raadslid Sven De Paepe namens fracties N-VA en Open VLD;

Stemming

Met 16 stemmen voor (Michel Vanderhasselt, Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Sven De Paepe, Christiane Servranckx, Geert De Feyter, Arno De Paepe, Jochen De Mulder, Sophie Claeys, Steve Convents, Kristof De Leeuw, Vera Servranckx, Maria Segers, Nele Vandenbulcke), 2 stemmen tegen (Guido Van Cauwelaert, Rutger Belsack), 6 onthoudingen (Ines Swaelens, Anna Parys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Hannes Verdoodt, Yo De Beule)

Besluit

Artikel 1. - De gemeenteraad beslist om vanaf 25 mei 2023 tot en met 31 december 2025 een tijdelijke bouwpauze in te stellen. Tijdens deze periode zullen alle aanvragen tot omgevingsvergunning die binnen het toepassingsgebied vallen gemotiveerd geweigerd worden door het college van burgemeester en schepenen vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2. - De volgende projecten vallen binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Het bouwen van meergezinswoningen of woonerven met meer dan twee eengezinswoningen.
- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan er reeds vergund werden, tenzij het om eengezinswoningen gaat én hiervoor geen wegenis moet worden aangelegd.
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met aanleg van nieuwe wegenis.
- Groepswooningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegenis.
- Afwijkingaanvragen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.
- Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten.

De volgende projecten vallen als uitzondering op bovenstaande paragraaf buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP of vergunde verkaveling.
- Projecten ingediend door sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunales of Vlabinvest.

Artikel 3. - De door de gemeenteraad aangestelde omgevingsambtenaren wordt opdracht gegeven om uitvoering te geven aan dit besluit en de ingestelde bouwpauze te hanteren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Artikel 4. - Het bestuur zal een verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen na het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning door de deputatie met het oog op de schorsing van de omgevingsvergunning die werd afgeleverd door de deputatie.

Artikel 5. - Deze beslissing blijft van kracht tot 31 december 2025 of tot het moment dat de gemeente beschikt over een definitief en aangepast RUP Bebouwde Ruimte. Deze termijn kan uitsluitend d.m.v. een gemotiveerde beslissing van de gemeenteraad worden herzien.

Artikel 6. - Het bestuur engageert zich om tegen uiterlijk 31 december 2025 een definitief RUP Bebouwde Ruimte te hebben waar de principes van deze bouwpauze in terug te vinden zijn.



Artikel 7. - Het bestuur neemt actie om de classificatie van de Ternatse kernselecties Essenehoek en Sint-Katherina-Lombeek zoals vermeld in het provinciaal Beleidsplan Ruimte te laten aanpassen. Praktisch betekent dit een aanpassing van de classificatie 'Hoogdynamische woonkern/vervoerskern' naar 'Landelijke dorpskern'. De gevolgen van deze wijzigingen dienen ook zichtbaar gemaakt te worden in het RUP Bebouwde Ruimte hoger vermeld.

Artikel 8. - Om de verstedelijkingsdruk en verkavelingsdruk te beteugelen geeft de gemeenteraad opdracht aan het college om volgens bovenstaande principes een belastingreglement uit te werken, met volgende tarieven:

De belasting op bijkomende bouwpercelen / bouweenheden wordt vastgesteld als volgt:

- 1 bijkomend bouwperceel / bijkomende wooneenheid: 1.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid
- 2 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 2.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 4.000 EUR
- 3 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 3.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 9.000 EUR
- 4 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 4.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 16.000 EUR
- 5 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 5.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 25.000 EUR
- 6 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 6.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 36.000 EUR
- 7 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 7.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 49.000 EUR
- 8 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 8.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 64.000 EUR
- 9 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden: 9.000 EUR per bouwperceel / wooneenheid = 81.000 EUR
- 10 bijkomende bouwpercelen / wooneenheden en meer: 10.000 EUR bouwperceel / wooneenheid = 100.000 EUR (en olopend).

NAMENS DE RAAD,

algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Hannes Verdoodt

Dit besluit werd vernietigd door de Gouverneur – zie besluit van de gemeenteraad d.d. 07.09.2023: Kennisname van de beslissing van de gouverneur betreffende een klacht ingediend tegen de gemeenteraadsbeslissing van 25 mei 2023 betreffende de invoering van een vergunningsluwe periode voor grote projecten.

Toelichting: De gouverneur besliste op basis van zijn onderzoek tot vernietiging van het desbetreffende gemeenteraadsbesluit (zie bijlage). Hij concludeerde dat de ingevoerde bouwpaauze in feite een algemeen geldend, weliswaar tijdelijk, verbod is op een aantal soorten projecten die principieel vergunbaar zijn volgens de bestemmingsvoorschriften. Dit is niet mogelijk via een eenvoudig gemeenteraadsbesluit. Daarom ging hij over tot vernietiging van de bestreden beslissing.