

Startnota

Verordening bouwcode dorpskernen

Onderwerp

Verordening dorpskernen

Meerjarenplan

AC0000001 – Dorpskernontwikkeling 2020-2027
MJP 1366 – Het inrichten van de dorpskernen

Link met andere projecten of acties

MJP 1255 - opwaarderen Parkske en Lodewijk de Vochtplein
MJP 664 - onthardingsfonds
MJP 1784 - toewijzing onthardingsfonds
MJP 1397 - invoeren financieringssysteem aankoop parkeerplaatsen (compensatoire vergoeding)
MJP 1612 - Activeren leegstaande gebouwen in de dorpskernen

Sponsor (politiek)

Marian Van Alphen

Afgelegd traject

Beleidsnota dorpskernen

Inhoud

Beschrijving as is

Er is een bezorgheid, zowel vanuit de inwoners als vanuit het bestuur, dat het dorpse karakter op een sneltempo verdwijnt door een verappartementisering zolang er geen verordenend instrument is.

Hiervoor werd de beleidsnota dorpskernen opgemaakt om op een objectieve manier vergunningen af te toetsen en de verdichting toe te laten waar het kan en tegen te houden waar het niet wenselijk is;

Op 15 juni 2020 werd de beleidsnota dorpskernen goedgekeurd door de gemeenteraad en aangepast op 21 februari 2022.

Dit document wordt reeds 2,5 jaar toegepast en heeft zijn nut en kwaliteit al bewezen

Echter heeft de beleidsnota geen verordenend karakter en na adviesvraag aan de bestendige deputatie wordt deze niet gevolgd bij beroepsprocedures. De bestendige deputatie oordeelt dat bepaalde richtlijnen in de huidige nota te strikt geformuleerd zijn om te voldoen aan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De gemeenteraad besliste om te werken aan een planologische oplossing voor de dorpskernen door de opmaak van een verordening.

Visie

Het bestuur wenst in te zetten op een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van de dorpskernen. De aandacht gaat daarbij uit naar kernversterking met behoud van het dorpse karakter van de gemeente waarbij moet gezocht worden naar een evenwicht tussen één- en meergezinswoningen.

Te bereiken resultaat

De goedgekeurde beleidsnota omzetten naar een verordenend instrument is dus een eerst stap om de straten met een dorps karakter te vrijwaren en is slechts één element van de ontwikkeling van de dorpskern. Er kunnen naar aanleiding van een brainstorming met een studie bureau nog kleinere aanpassingen en toevoegingen gedaan worden. Gezien de dringendheid van het project zal het niet breder getrokken worden. Later (tijd/middelen) kan dit aangevuld worden met bijkomende verordeningen op andere thema's of door de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP).

Voor een goede lees- en verstaanbaarheid bij de bevolking wordt voorgesteld om deze verordening de benoemen als "bouwcode dorpskernen".

Indicatoren om te meten of het resultaat bereikt is

Indicator 1 = Er wordt een participatiemoment georganiseerd waarbij inwoners, eigenaars en gebruikers hun toekomstvisie kunnen geven over de dorpskernen.

Indicator 2 = Er is een goedgekeurde verordening dat dorpsontwikkeling toelaat op een kwaliteitsvolle en duurzame manier. Met aandacht voor kernversterking, duurzame mobiliteit en het groene karakter van de gemeente

Te vervullen randvoorwaarden

- Rekening houden met voorbespreking externe partner
- Rekening houden met het advies op de beleidsnota van de bestendige deputatie
- MER-screening

Proces

Stakeholders/doelgroep

Stakeholders

- Bestendige deputatie
- Departement omgeving
- GECORO
- Helikopterraad
- Interne diensten: mobiliteit, lokale economie, groen, wonen, duurzaamheid, patrimonium, communicatie

Doelgroep

- Bouwheren/eigenaars percelen
- Projectontwikkelaars
- Architecten
- Bewoners

Aandachtspunten voor participatie

- Openbaar onderzoek – wettelijk verplicht
- Participatiemoment door middel van een infomarkt bij aanvang van het openbaar onderzoek

Financiële neerslag**Raming**

Raming externe voorbespreking : 1000 euro
Raming verordening : 10 000 euro
Raming MER screening : 7500 euro

Subsidiemogelijkheden

Niet van toepassing op dit moment

Personeelsinzet

1 VTE B : projectleider – 30d
1 VTE A : omgevingsambtenaar - 15d
1 VTE A : diensthoofd - 4d
1 C : ondersteuning 5d

Timing

26 augustus 2022	Voorbespreking startnota	
22 september 2022	Startnota managementteam	
17 oktober 2022	Startnota CBS	
Februari 2022		
6 februari 2023	Startnota raadscommissie	In startnota Adviezen verwerken
Maart 2023	Opmaak en goedkeuring bestek CBS/GR Verordening "bouwcode dorpskernen" MER screening	
Maart 2023	Brainstorming met studie bureau /sponsor/admin	Bestelbon
Juni 2023	Aanstellen jurist - Offertes - Gunning Aanstellen MER deskundige - Offertes - Gunning	
September 2023	- 1 ^e ontwerpversie verordening + bijsturing - MER screening	
Oktober 2023	Ontwerpvoorstel CBS met vraag voor advies aan dep. Omgeving, deputatie en GECORO	30 dagen adviestijd (kan gelijktijdig met OO)
November 2023	Infomarkt	Week 1 OO
November 2023	Openbaar Onderzoek	Aankondiging Belgisch staatsblad 30 dagen
December 2023	Vorbereiding behandeling bezwaren door aangestelde	
November 2023	Behandeling bezwaren CBS + GECORO	
December 2023	Raadscommissie	
Januari 2024	Definitieve vaststelling GR + advies GECORO, deputatie en departement omgeving	45 dagen
April/mei 2024	Uitvoerbare verordening	

Sociale toets

De inwoners wensen zoveel mogelijk het dorpse karakter van de gemeente te behouden en vragen een evenwicht tussen één- en meergezinswoningen. De gemeente wenst met deze verordening hiermee een antwoord te bieden. Er worden geen bouwrechten ontnomen en vormt geen bedreiging voor onze kwetsbare groep van inwoners.

Privacy toets

Niet van toepassing

Communicatie

Prioritaire actie:

- kwartaalrapportering
- voortgang op Schilde Schittert
- infomarkt bij start openbaar onderzoek

Input pop-up

Niet van toepassing

Input raadscommissie

In eerste instantie werd een beleidsnota opgemaakt om grote bouwwerken tegen te houden. Een beleidsnota heeft geen verordenend karakter en wordt daarom niet altijd gevolgd bij beroepsprocedures. Een verordening zal deze problemen oplossen aangezien het een wettekst is op lokaal niveau. In tegenstelling tot een RUP, welk een zoneringsplan is op perceelniveau, voorziet de verordening enkel stedenbouwkundige voorschriften. Doordat er geen bouwrechten ontnomen worden zal dit geen bedreiging vormen voor kwetsbare groepen.

De beleidsnota wordt al enkele jaren gebruikt en afgetoetst. Er vonden tussentijdse evaluaties plaats. De 5 criteria zijn getest en leverde het gewenste resultaat op. Inhoudelijk blijft de verordening hetzelfde als deze van de beleidsnota. Echter zal nog gepraat worden met een studie bureau om eventuele uitdagingen aan te passen. De afbakening van het toepassingsgebied zal dezelfde zijn zoals voorzien in de huidige beleidsnota.

De procedure voor de opmaak van een verordening is uitgeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). De definitieve vaststelling is voorzien in januari 2024.

Het kan zinvol zijn om de verordening aan te vullen met een RUP om zo fouten uit de oude BPA's (Bijzondere Plannen van Aanleg) op te lossen. De opmaak van een RUP duurt veel langer en is

arbeidsintensiever. De opmaak van een RUP is niet nodig om de eerste noodzaak, de verappartementisering van de gemeente, te ondervangen.

Naar analogie van het RUP woonparken wordt er bij aanvang van het openbaar onderzoek een infomarkt georganiseerd. Tijdens de infomarkt zullen er informatiepanelen voorzien worden en kunnen er vragen gesteld worden aan de administratie of schepenen. De locatie van de infomarkt is nog niet bepaald en kan indien gewenst in de twee deelgemeente georganiseerd worden.

De startnota voor de opmaak van de verordening werd aangepast en verduidelijkt naar aanleiding van het advies van het managementteam.