



Gemeente

**Jabbeke**  
geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 050 / 81 01 30  
Fax. 050 / 81 01 17  
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

## **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) dd. 9.1.2017**

### **AANWEZIGHEDEN**

**Volgende personen waren aanwezig en hebben deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :**

Voorzitter commissie : Blauwet Erik

Secretaris commissie : Rosseel Tine (niet deelgenomen aan besluitvorming)

Effectieve deskundige leden : Lanszweert Peter, Randon Perrine, Vandecasteele Honoré, Vandooren Patrick, Vanhouteghem Katrien, Van Renterghem Erwin

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Segaert Luc, Demeyere Marcel

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Sevenant Johan, Scherrens Johan

**Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben de vergadering verlaten naar aanleiding van de besluitvorming :**

Plaatsvervangers deskundige leden : Coudyzer Werner

**Volgende personen waren afwezig of verontschuldigd :**

Plaatsvervangers deskundige leden : De Riddere Kathy, Creyf Jean Marie, Sucaet Thomas, Lambrecht Carl, Aelbrecht Thomas

Effectieve leden maatschappelijke geledingen : Van Bijlen Joeri, Allegaert Stephanie, Coeman Parcifal, Eeckhout Tanja

Plaatsvervangers maatschappelijke geledingen : Blomme Patrick, Despiegelaere Hilde, Timmerman Geert, Demeyere Sandy

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester), Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Acke Gabriël (gemeentesecretaris), Goossens Sil (ruimtelijk planner), Damme Luc (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar), Franky Dereeper (fractie CD&V), Nadia Hendrickx (fractie sp.a-Groen-plus), Marc Lingier (fractie N-VA)

# VERSLAG

## **1. Goedkeuring vorig verslag**

Het vorig verslag d.d. 9.11.2016 wordt bij consensus goedgekeurd

## **2. Afprinten van documenten**

Door één van de leden van de GECORO werd vastgesteld dat de aangeleverde documenten niet kunnen worden afgeprint. Hij maakt vermelding dat hij vindt dat dit niet kan. Hij vraagt om dit te laten wijzigen waardoor er geen beveiliging meer komt op de documenten en waardoor het mogelijk is om de documenten af te printen. Hij wenst naast de inzage van de documenten ook een printmogelijkheid te hebben. Dit laatste bevordert het raadplegen en bestuderen van de dossiers.

De stukken die voorliggen aan de GECORO worden ter inzage gelegd op het gemeentehuis en worden als beveiligde documenten gemaild naar de leden. Een beveiligd document is ter inzage, maar kan niet worden afgeprint.

De GECORO beslist bij consensus dat er voldoende mogelijkheden zijn om de documenten te kunnen inkijken, enerzijds digitaal en anderzijds liggen alle stukken ter inzage op het gemeentehuis (op maandagavond tot 19u). Bij deze vindt de GECORO dat dit voldoende is en dat hieraan niets moet gewijzigd worden.

## **3. Advies van de GECORO op het ontwerp stedenbouwkundige verordening**

Op deze vergadering ligt het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken voor.

Conform artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening heeft het schepencollege het ontwerp van stedenbouwkundige verordening aan de GECORO overgemaakt voor advies. Deze adviesaanvraag werd door de voorzitter van de GECORO op 22 december 2016 ontvangen per aangetekend schrijven. Binnen dertig dagen na de ontvangst van dit dossier wordt gevraagd om advies te bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen.

Bij aanwezigheid van alle voornoemde personen werd overgegaan tot het informatieve gedeelte van de vergadering waarbij bovenvernoemde verordening werd geprojecteerd op een groot scherm terwijl de toelichting werd gegeven door mevr. Rosseel. Tijdens het informatief gedeelte was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Door de voorzitter wordt vermelding gemaakt dat er misschien enige verwarring is uitgaande van het neergelegde document voor advisering in de GECORO als ontwerp van stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken. Het eerste luik bevat het ontwerp van verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, het tweede luik bevat de ontwerptekst van de aanpassing van het belastingreglement.

Door de gemeenteraad werd op 19 december 2016 reeds beslist om het belastingreglement goed te keuren. Aan de aanwezige leden van de GECORO wordt een kopie van de beslissing van de gemeenteraad overhandigd.

Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening kan aldus beperkt worden tot de voorliggende artikel I tot en met 5 en ligt aldus voor advies voor aan de GECORO.

### **Advies GECORO**

In de titel gaat het over parkeerplaatsen bij bouwwerken. Er wordt in de verordening nergens een definitie gegeven van wat een bouwwerk is. Gaat dit over een nieuwbouw, herbouw, verbouwing ... In de verordening wordt hierover geen duidelijkheid gegeven. Er wordt geadviseerd om dit duidelijk te omschrijven in de verordening.

In de eerste alinea van de stedenbouwkundige verordening wordt omschreven dat de verordening het aantal parkeerplaatsen dat men bij bouwwerken verplicht dient aan te leggen zal bepalen. Onder de argumentatie wordt het volgende vermeld *“Mede door de toenemende realisaties van meergezinswoningen, handelspanden, kantoren, appartementen, kangoeroewoningen, sociale voorzieningen enz”*. In artikel I is enkel sprake van *“meergezinswoningen”*. Het aantal parkeerplaatsen bij handelspanden, kantoren, kangoeroewoningen, sociale voorzieningen .... komt niet aan bod Er wordt geadviseerd om ook dit te omschrijven in de verordening.

In de verordening wordt een omschrijving gegeven van wat een parkeerplaats is. Daarnaast ontbreekt er een duidelijke begripsomschrijving van wat bv een woongebouw, een handelsgebouw, een kantoorgebouw ... is. Er wordt geadviseerd om ook deze begripsomschrijvingen tot te voegen in de verordening.

*“Het ontwerp van aanpassing belastingreglement”* dat toegevoegd werd bij de adviesvraag, werd in de gemeenteraad van 19 december 2016 goedgekeurd. Door de GECORO wordt vastgesteld dat dit belastingreglement tegenstrijdigheden bevat / wijzigingen bevat ten opzichte van het ontwerp stedenbouwkundige verordening dat hier voorligt aan de GECORO. Artikel I van bedoeld belastingreglement vermeldt: *“Er wordt voor het aanslagjaar 2017 een belasting geheven op het ontbreken van de nodige parkeerplaatsen of garages bij het optrekken van nieuwe gebouwen en bij het uitvoeren van verbouwingswerken, waarbij er bijkomende woongelegen of handelszaken worden gecreëerd, evenals bij wijzigingen van bestemming van parkeerplaatsen.”* Het artikel I van de voorliggende verordening beperkt zich blijkbaar tot het bouwen van meergezinswoningen.

De GECORO heeft de *“Belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing”* – belasting voor het aanslagjaar 2016 (zie bijlage) bekeken en vergeleken met het voorliggend ontwerp stedenbouwkundige verordening en ook vergeleken met de belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing dat op 19 december 2016 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. De GECORO vindt het onbegrijpelijk dat het voorliggend ontwerp van stedenbouwkundige verordening zo'n grote inkrimping is tov het voorgaande goedgekeurde belastingreglement. Er wordt geadviseerd om het belastingreglement voor het aanslagjaar 2016 (zie bijlage) te gebruiken als vertrekdocument en dit aan te passen naar hedendaagse normen plus uit te breiden met de verplichting tot het ondergronds parkeren.

Gelet op bovenstaande argumentatie beslist de GECORO bij consensus dit ontwerp stedenbouwkundige verordening ongunstig te adviseren en dit om de volgende redenen:

- Er is geen toepassingsgebied opgenomen
- Er is teveel openheid gelaten in het ontwerp
- Er is niet genoeg omschreven - begripsomschrijvingen ontbreken
- Het ontwerp is niet consequent
- Er is geen duidelijkheid

Een nieuwe versie van de verordening ad hoc is voor advies voor te leggen aan de GECORO.

Opgemaakt door Tine Rosseel  
Secretaris GECORO

**D6. Belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing.**

Gelet op artikel 42, Gemeentedecreet.

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 zoals gewijzigd met de decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Gelet op de omzendbrief BB 2011/01 dd.10 juni 2011, betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente.

Na beraadslaging.

**BESLUIT:**

Artikel 1:

Er wordt voor het aanslagjaar 2016 een belasting geheven op het ontbreken van een voldoende aantal parkeerplaatsen bij bouwen of verbouwen, evenals bij de bestemmingswijziging van de parkeerplaatsen.

Artikel 2:

§1. In dit reglement dienen de onderstaande begrippen als volgt verstaan te worden:

- parkeerplaats: een garage of een standplaats, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en bestemd voor het parkeren van motorvoertuigen, in die zin vergund of geacht vergund te zijn, hetzij als dusdanig aanvaard door het college van burgemeester en schepenen;
- garage: gesloten stalling voor motorvoertuigen met een breedte van minstens 2,50 meter en een lengte van minstens 5 meter;
- standplaats: stalling voor motorvoertuigen in een gesloten ruimte of in open lucht met een breedte van minstens 2,25 meter en een lengte van minstens 4,50 meter;
- vloeroppervlakte: de gecumuleerde oppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en met die van kelders, zolders en parkeerplaatsen;
- woongebouw: ruimte bestemd voor het huisvesten van één of meerdere personen;
- handelsgebouw: ruimte bestemd voor het drijven van handel in de ruimste zin;
- kantoorgebouw: ruimte bestemd voor de aanbidding van diensten in de ruimste zin, hetzij het onderbrengen van administratieve diensten in de ruimste zin;
- klaslokaal: lokaal waarin onderwijs in groepsvorm verstrekt wordt.

Niet gedefinieerde begrippen worden gelezen in hun gebruikelijke juridische betekenis.

§ 2. Opdat van een “parkeerplaats” in de zin van dit besluit sprake kan zijn, dient deze bijkomend aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- rechtstreeks toegankelijk zijn langs een weg van minimum 7 meter breedte als de standplaats een hoek van 60 graden vormt met die weg, 4 meter breedte als de standplaats een hoek van 45 graden vormt met die weg en 3,50 meter breedte als de standplaats een hoek van 30 graden vormt met die weg.  
maximaal zijn 2 in elkanders verlengde liggende en aansluitende parkeerplaatsen toegelaten;
- de parkeerplaats moet aangelegd worden op het bouwterrein zelf waarop gebouwd of verbouwd wordt of op een privaat perceel gelegen zijn binnen een omtrek van 200 meter te rekenen vanaf het bouwterrein waarop gebouwd of verbouwd wordt.

Artikel 3:

§1. De belasting is verschuldigd door:

- 1°. De houder van een stedenbouwkundige vergunning, aan wie in deze vergunning minder parkeerplaatsen werden vergund dan voorgeschreven volgens de in artikel 4 bedoelde normen;
- 2° de houder van een stedenbouwkundige vergunning die één of meer in de stedenbouwkundige vergunning begrepen parkeerplaatsen niet heeft aangelegd;
- 3° de titularis van een zakelijk recht inzake een parkeerplaats, die een bestemmingswijziging doorvoert aan één of meer parkeerplaatsen, dusdanig dat niet meer wordt voldaan aan de verleende stedenbouwkundige vergunning.

§2. De belasting is solidair verhaalbaar op de rechtsopvolgers ten algemene of bijzondere titel van de in §1 vermelde belastingplichtigen.

§3. De in artikel 3,§ 1, 1°, bedoelde belasting is niet verschuldigd indien en in de mate dat bij verbouwingen volgens de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden voldaan aan de in artikel 4 bedoelde normen wegens voorschriften of uitvoeringsbepalingen die volgen uit :

- het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten;
- het decreet van 16 april 1996 houdende bescherming van landschappen.

Artikel 4:

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt als volgt bepaald:

§ 1 : Woongebouwen:

- a) eengezinswoningen bij aaneengesloten bebouwing op de rooilijn : geen verplichte parkeerplaats;
- b) andere eensgezinswoningen en meergezinswoningen :
  - bij nieuwbouw: voor woongelegenheden tot en met 150 m2 vloeroppervlakte : 1 parkeerplaats. Boven 150 m2 vloeroppervlakte : 1 parkeerplaats per 150 m2 of bijkomend gedeelte van 150 m2;
  - bij verbouwingenwerken: indien door de verbouwingenwerken bijkomende woongelegenheden ontstaan, gelden dezelfde regels als bij nieuwbouw voor elke nieuw ontstane woongelegenheid.

Voor complexen van sociale woningen, gebouwd door intercommunale verenigingen, door maatschappijen erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door het Vlaams Woningfonds en voor woningen, gebouwd overeenkomstig de door de Vlaamse overheid opgelegde voorwaarden met het oog op het toekennen van premies voor de bouw van sociale woningen door het privaat initiatief, volstaat het dat 60 % van het aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd, terwijl evenwel de oppervlakte van de overige 40 % moet worden gereserveerd, en dit niet ten koste van de groenstroken. De te reserveren oppervlakte voor de overige 40 % parkeerplaatsen moet op de plannen van de bouwaanvraag vermeld worden.

Bij gebouwencomplexen voor bejaarden, gebouwd door intercommunale verenigingen, OCMW's, maatschappijen erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door het Vlaamse Woningfonds, en bij verzorgingsinstellingen voor bejaarden volstaat één parkeerplaats per 3 woningen.

§ 2 : Handelsgebouwen en kantoorgebouwen:

- bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per schijf van 50 m2 vloeroppervlakte ;
- bij verbouwingenwerken : 1 parkeerplaats per verhoging van de vloeroppervlakte met 50 m2 of bijkomende gedeelte van 50 m2.

Voor hotels gelden in afwijking hierop de volgende normen :

- bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per schijf van 3 hotelkamers;
- bij verbouwingenwerken ; 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van 3 hotelkamers of bijkomend gedeelte van 3 hotelkamers.

§ 3: Gebouwen bestemd voor industriële of ambachtelijke exploitatie:

- bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per schijf van 100 m2 vloeroppervlakte;

- bij verbouwingswerken : 1 parkeerplaats per schijf van 100 m<sup>2</sup> bijkomende vloeroppervlakte of bijkomend gedeelte van 100 m<sup>2</sup>.

Bij autoherstelplaatsen wordt in afwijking op voormelde regel “ 100” vervangen door “ 50”.

§ 4: Onderwijsinrichtingen :

- bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per aantal klaslokalen, te vermenigvuldigen met volgende coëfficiënten:
  - a. kleuter – en lager onderwijs: coëfficiënt 1
  - b. secundair onderwijs: coëfficiënt 2.
- bij verbouwingswerken: 1 parkeerplaats per schijf van 3 bijkomende klaslokalen of bijkomend gedeelte van 3 klaslokalen.

§ 5: Gemengde bestemmingen : bij gebouwen met een gemengde bestemming worden voormelde regels afzonderlijk toegepast op de onderscheiden bestemmingszones.

§6. Indien een gebouw door verbouwing verandert van functie, is het aantal bijkomende parkeerplaatsen het verschil tussen het aantal parkeerplaatsen van de nieuwe bestemming en van de vroegere bestemming, dit volgens voormelde indeling.

Artikel 5:

De belasting per ontbrekende of niet behouden parkeerplaats bedraagt 2500 euro.

Artikel 6:

§1.De belastingplichtige is verplicht het vermoedelijk bedrag van de belasting in consignatie te geven bij de financieel beheerder bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning houdende toelating tot bouwen, verbouwen of bestemmingswijziging van parkeerplaatsen. Het vermoedelijk bedrag van de belasting wordt vastgesteld op basis van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen, berekend aan de hand van de vergunning tot bouwen, verbouwen of bestemmingswijziging van parkeerplaatsen.

§2.Wordt de stedenbouwkundige vergunning overgedragen, dan zijn de vergunninghouder en de overnemer ervan solidair gehouden tot deze consignatie.

Artikel 7:

§1.De belasting is verschuldigd:

- a. wanneer de bouw-, verbouwings- of bestemmingswijzigingswerken voltooid zijn;
- b. bij zelfs maar gedeeltelijke ingebruikname,
- c. in alle gevallen 2 jaar na aanvang van de werken.

§2.Ingeval van artikel 3, §1, 3°, dient de titularis van het zakelijk recht binnen de maand na aanvang van de werken aangifte te doen van de bestemmingswijziging. Vanaf de datum van aangifte of in voorkomend geval vanaf de ambtshalve vaststelling van de bestemmingswijziging is de belasting eisbaar.

§3.Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op basis van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen, berekend tegen de aanslagvoet die van kracht is op datum van het vergunningsbesluit, aan de hand van de stedenbouwkundige vergunning. Indien blijkt dat minder parkeerplaatsen aangelegd werden dan vergund, dan wordt de feitelijke toestand in aanmerking genomen.

Artikel 8:

De belasting worden ingevorderd door middel van een kohier. Er is geen aangifte, noch sprake van belastingverhoging!

Artikel 9:

De belasting wordt ingevorderd met toepassing van de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zoals gewijzigd met de decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Artikel 10:

Deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt.