

BOUWPAUZE

VEELGESTELDE VRAGEN

? Wat is een bouwpauze?

Een bouwpauze is een periode waarin **geen vergunningen** worden afgegeven voor bepaalde **bouwprojecten**. De aanvragen voor deze bouwprojecten worden gemotiveerd geweigerd. Welke projecten dit zijn, wordt bepaald door de gemeente.

? Waarom is er een bouwpauze?

Zowel bij het gemeentebestuur als bij de bewoners is er de **bezorgdheid** over de **beeld- en leefkwaliteit** van onze dorpen. Door de toevloed van aanvragen voor grote woonprojecten en de recente verappartementiseringsgolf komt dit onder druk te staan.

Het bestuur wil daarom een plan maken voor de lange termijn, dat 'Beleidsplan Ruimte' heet. Om dit plan goed te kunnen maken, moet de gemeente de juiste documenten en regels opstellen. Deze documenten en richtlijnen zullen in de toekomst bepalen wat en waar er nog mag gebouwd worden.

Om deze nieuwe plannen te kunnen opstellen, wordt er **tijdelijk** een **'bouwpauze'** ingevoerd. Deze bouwpauze moet de huidige situatie **even 'bevriezen'**.

? Wat mag er wel nog gebouwd worden tijdens de bouwpauze?

De bouwpauze wil niet betekenen dat er niet meer gebouwd of verbouwd mag worden. Er zijn dus **projecten** die nog **steeds mogelijk** zijn en/of **kunnen doorgaan**.

De volgende bouwprojecten vallen **niet onder de bouwpauze**:

- Projecten die binnen een goedgekeurd RUP of BPA passen, omdat deze plannen bepalen wat er in dat gebied gebouwd mag worden.
- Projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen
- Alle aanvragen voor een ondergeschikte woongelegenheid (kangoeroewonen, zorgwonen,...) waarbij aangetoond kan worden dat er een familierelatie is of dat er zorg nodig is.
- Projecten die na overleg en schriftelijke bevestiging positief zijn beoordeeld door een omgevingsambtenaar en het schepencollege.
- De bouw, verbouwing of herbouw van een gezinswoning zonder verandering in aantal woongelegenheden.
- Functiewijzigingen zonder de vermeerdering van het aantal woongelegenheden
- Constructies niet bedoeld voor bewoning (vb. carport, bijgebouw, ...)
- Verharding en omgevingsaanleg
- Vegetatie- of reliëfwijzigingen

? Wat mag er niet meer gebouwd worden tijdens de bouwpauze?

Tijdens de bouwpauze zal de gemeente vergunningen voor grote bouwprojecten **gemotiveerd weigeren**:

- Bouwen van meergezinswoningen (vb. appartementen)
- Het slopen of verbouwen van bestaande huizen om er meer woningen van te maken dan eerder is toegestaan.
- Het opdelen van grond in meerdere bouwgronden, met of zonder het aanleggen van nieuwe wegen.
- Groepswooningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegen.
- Afwijkingsaanvragen om meer woningen te maken dan toegestaan in de vergunde verkavelingen.
- Het veranderen van de functie van een gebouw om er meerdere woningen in te maken.

? Hoe lang duurt de bouwpauze?

De bouwpauze gaat van **start** op **10 februari 2025**. Het bestuur voorziet het einde van de bouwpauze 18 maanden na de start, wanneer het woonomgevingsplan of het WOP is opgemaakt. Het **einde** wordt momenteel dus voorzien in **augustus 2026**.

? Mijn bouwaanvraag is lopende, wat gebeurt er met mijn dossier?

Aanvraagdossiers waarvan de procedure officieel lopende is, worden **niet stopgezet**. Dit gaat over dossiers in behandelingsfase en dossiers in de fase van volledig- en ontvankelijkheidsverklaring.

? Wat als ik toch een dossier indien? Hoe verloopt de beoordeling?

De gemeente moet elke vergunningsaanvraag **apart bekijken**. Als de gemeente een vergunning weigert, moet ze daarbij **uitleg geven**. Ze kunnen niet alleen zeggen dat het beleid van de gemeenteraad de reden is. Een duidelijke uitleg blijft nodig, ook al is er een beleidskeuze.

Als een aanvrager niet voldoet aan het beleid, kan de aanvraag worden afgewezen. Dit gebeurt als er geen goede redenen zijn gegeven waarom de aanvraag niet aan het beleid zou moeten voldoen.

? Worden er kosten in rekening gebracht als ik een dossier indien dat geweigerd wordt door de bouwpauze?

Het **Gemeentebelastingen en Retributiereglement** bepaalt wanneer er kosten in rekening worden gebracht tijdens en na de procedure van een omgevingsvergunning. De gemeentelijke regels, subsidies en toelagen kan je vinden op de gemeentelijke website www.jabbeke.be/form/165/subsidies-en-reglementen

? Ik kocht recent een onbebouwd lot of 'bouwgrond' voor een eengezinswoning in een niet-vervallen verkaveling. Kan ik nog bouwen tijdens de bouwpauze?

De bouwpauze betekent dat projecten die groter zijn dan de omliggende huizen en gebouwen tijdelijk niet doorgaan. Deze projecten kunnen namelijk de omgeving verstoren.

Het bouwen van een **eengezinswoning** op een **goedgekeurd perceel** in een bestaande verkaveling is nog steeds **toegestaan**. Dit komt omdat deze verkaveling de ordening van de buurt bepaalt. Zolang er één woning per perceel wordt gebouwd, blijft alles netjes georganiseerd. Maar als je twee woningen op één perceel wilt bouwen, valt dit onder de bouwpauze.

Waar kan ik terecht met mijn vragen?

Voor vragen over **concrete projecten** (wat wel en niet mag):

- Dienst Omgeving (050 81 02 11 - Gemeentehuis@jabbeke.be)

Voor vragen over de **keuze voor de invoering** van de bouwpauze:

- Schepen Claudia Coudeville (0472/80 10 05 - Claudia.Coudeville@jabbeke.be)

Schepen Piet Berton (0476/27 17 16 - Piet.Berton@jabbeke.be)

Afhankelijk van de vragen die wij ontvangen, zal dit document aangevuld worden.