

Zitting Gemeenteraad 25/11/2020

- Aanwezig: J.M. Dedecker, burgemeester;
- T. Dedecker, voorzitter;
- H. Dierendonck, N. Lejaeghere, D. De Poortere, schepenen;
- D. Gilliaert, voorzitter BCSD;
- B. Vandekerckhove, F. Annys, F. Ampe-Duron, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, L. Landuyt, C. Niville, B. Ryckewaert, S. Van den Bossche, L. Verstraete, H. Vanheste, R. Vangenechten, M. Van Boven, F. Spaey, J. Töpke, R. De Lille, M. Vermote, S. Ryckeboer, raadsleden;
- J. Vergauwe, algemeen directeur;
- Verontschuldigd: A. Goethaels, raadslid;

30. Opmaak gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen – definitieve vaststelling

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Bevoegdheid

- Artikel 2.3.2. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Juridisch kader

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.3.1. en artikel 2.3.2.;
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen dd. 10/02/2017.

Feiten, context en argumentatie

- Het gemeentebestuur heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen opgemaakt;
- Het gemeentebestuur kan o.m. eisen stellen inzake de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen;
- Het gemeentebestuur kan o.m. eisen stellen inzake de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit;
- Op heden wordt het inrichten van parkeerplaatsen bij gebouwen geregeld via een belastingreglement;
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit (15/02/2019) geeft als aandachtspunt dat stedenbouwkundige normen omtrent het aantal parkeerplaatsen, hun afmetingen en hun ligging voorafgaandelijk moeten vastgelegd worden in een stedenbouwkundige verordening. Een belastingreglement is daarvoor niet het geschikte instrument;



- Het gemeentebestuur wilt het oprichten van parkeerplaatsen bij gebouwen verder verankeren en afdwingbaar maken. Dergelijke verplichting is noodzakelijk om het openbaar domein te ontlasten van een verder toenemende parkeerdruk;
- Het ontwerp van verordening werd gunstig geadviseerd door het departement Omgeving;
- Het ontwerp van verordening werd ongunstig geadviseerd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Artikel 4 van de verordening legt een vergunningsplicht op. Dit is in strijd met artikel 4.2.5 VCRO dat bepaalt dat enkel vergunningsplicht kan worden ingevoerd voor meldingsplichtige handelingen;
- Het ontwerp van verordening werd voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Volgend advies werd verleend:
 - Gunstig advies mits rekening wordt gehouden met onderstaande opmerkingen:
 - Het aspect veiligheid wordt onvoldoende uitgewerkt. Zo worden geen bepalingen voorzien betreffende de plaatsing van steunpilaren en hun impact op de toegankelijkheid van parkeerplaatsen.
 - Het verplichten van parkeerplaatsen staat haaks op het vitaliseren van het handelsapparaat/winkelgebeuren. Auto's dienen uit de centra (gebieden met hoge densiteit) geweerd te worden. Randparkings bieden hier een oplossing. Het ontbreekt echter aan een globale visie op mobiliteit waarbinnen deze verordening kan gekaderd worden. Het Beleidsplan Ruimte kan dergelijke globale visie uitwerken.
 - Als tegenreactie wordt gesteld dat de verordening nodig is als stok achter de deur om bijkomend parkeren op het openbaar domein aan banden te leggen.
 - Gelinkt aan de verordening is de geplande toename van de belasting op ontbrekende parkeerplaatsen van €1.750 naar €10.000 per ontbrekende parkeerplaats. Deze sterke stijging valt te betreuren omdat dit o.m. de markt minder toegankelijk maakt voor kleinere investeerders.
 - De straal van 200m rondom het hoofdgebouw is te beperkt en moet uitgebreid worden naar 500m of 1000m. Mensen zijn bereid verder te lopen naar hun garage dan 200m. Er moet hierin wel een onderscheid gemaakt worden tussen bewoners en tweedeverblijvers.
 - Het aantal parkeerplaatsen voor hotels moet vastgelegd worden in relatie tot de ligging van het hotel. Zo valt er een onderscheid te maken tussen de dijk, het centrum, de rand en het hinterland. Dit geldt ook voor ziekenhuizen en bioscopen.
 - Er moet ingezet worden op randparkings met mobiliteitsdiensten, bv. shuttledienst. Uit projecten in het buitenland blijkt dat dit betaalbaar is. De parking in de Badenlaan in Westende Bad vormt een goed voorbeeld van een randparking. De bevolkingsgroei in Middelkerke zal dergelijke initiatieven in de toekomst nog meer noodzakelijk maken.
 - De verordening is een te rigide kader waardoor mooie projecten geweigerd zullen worden door het ontbreken van parkeerplaatsen. De praktijk leert ook dat een verordening na verloop van tijd minder streng wordt toegepast omdat de overheid zelf gaat inzien dat een te strenge verordening onvoldoende flexibiliteit toelaat bij het vergunnen van projecten. Zoals hierboven reeds aangehaald moet een ruimer beleid uitgewerkt worden rond parkeren en mobiliteit.



- De definitie van 'vloeroppervlakte' verschilt van deze in de stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen. Het is aangewezen deze op elkaar af te stemmen.
- Het college van burgemeester en schepenen heeft de adviezen in vergadering van 08/09/2020 als volgt behandeld:
 - Er wordt kennis genomen van het gunstig advies van het departement Omgeving.
- Advies deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
 - De betreffende passage dient uit de verordening geschrapt te worden.
- Advies gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening:
 - De interne inrichting van parkeergarages wordt overgelaten aan de bouwheer daar dit in belangrijke mate ook afhankelijk is van o.a. de perceelconfiguratie. Hierbij moet de nodige aandacht gaan naar veiligheid.
 - Er wordt kennis genomen van de noodzaak aan een globale visie op mobiliteit waarin o.m. parkeren binnen de centra wordt uitgewerkt. Het op stapel staande beleidsplan ruimte is hiervoor het aangewezen instrument. Gelet op de lange doorlooptijd om een beleidsplan ruimte op te maken kan de stedenbouwkundige verordening in tussentijd de parkeerdruk op het openbaar domein temperen. Hierbij wordt gekozen voor éénduidige parkeernormen. Zo is er duidelijkheid voor toekomstige bouwheren.
 - Er wordt reeds ingezet op randparkings. Bij het verder uitwerken van een parkeer- en mobiliteitsbeleid zullen de randparkings een belangrijke schakel blijven vormen. Hierbij kan gekeken worden naar de haalbaarheid en opportuniteit van mobiliteitsdiensten zoals bv. een shuttledienst.
 - Er wordt kennis genomen van de opmerking aangaande de verhoging van het belasting op ontbrekende parkeerplaatsen. Deze opmerking valt buiten de scope van de stedenbouwkundige verordening.
 - De straal van 200m te rekenen van de omtrek van het perceel waarop het hoofdgebouw wordt opgetrokken tot aan de parkeerplaats wordt behouden. De afstand wordt beperkt gehouden omdat grotere afstanden er toe zullen leiden dat auto's alsnog op het openbaar domein worden geparkeerd bij voldoende vrije plaatsen terwijl het net de bedoeling is om het aantal auto's op het openbaar domein te beperken.
 - Wat betreft ziekenhuizen en bioscopen lijkt het onderscheid minder noodzakelijk. Een veelvoud aan dergelijke activiteiten lijkt eerder onwaarschijnlijk. De inplanting hiervan gebeurt beter niet in het centrum noch in het hinterland gelet op het realiseren van een vlotte bereikbaarheid. Wat hotels betreft kunnen we stellen dat de meeste toeristen met de wagen komen, Middelkerke heeft geen treinstation. In die zin worden de meeste hotels bedient met de wagen wat resulteert in een zelfde behoefte aan parkeerplaatsen. Het achterliggende idee blijft op iedere locatie dezelfde nl. auto's van de straat houden.
 - Uit nazicht blijkt dat de definities van vloeroppervlakte in beide verordeningen dezelfde zijn.
- Het ontwerp van verordening werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 24/09/2020 tot en met 23/10/2020. Er werden geen bezwaren ingediend.

Financiële impact

- -





Het resultaat van de mondelinge stemming als volgt: alle aanwezige raadsleden stemmen voor met uitzondering van B. Vandekerckhove, F. Annys, M. Declerck, F. Spaey, J. Töpke en M. Vermote, die tegen stemmen.

Beslist:

Artikel 1:

De gemeenteraad stelt de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vast:

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen

Artikel 1 Toepassingsgebied

Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente Middelkerke. Wanneer voor een gebied een BPA, RUP of niet vervallen verkavelingsvergunning van toepassing is waarin andere normen worden opgelegd hebben deze voorrang op de bepalingen van deze verordening.

Artikel 2 Definities

- Parkeerplaats bij eengezinswoningen, meergezinswoningen en woongebouwen:
Hetzij een gesloten garage voor het parkeren van één enkele wagen, hetzij een gesloten garage of een standplaats in een gesloten ruimte voor het parkeren van meerdere wagens, hetzij een carport, hetzij, in het geval van een eengezinswoning, een parkeerplaats in open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust.
- Parkeerplaats bij handelsgebouwen, industriële en ambachtelijke gebouwen, remises voor trams, autobussen, taxi's, kantoorgebouwen, autoherstelplaatsen, schouwburgen, bioscopen, concertgebouwen, hotels, ziekenhuizen en klinieken, seniories en rusthuizen, onderwijsinrichtingen:
Hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust.
- Verbouwingswerken:
Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Niet gedefinieerde begrippen worden gelezen in hun gebruikelijke juridische betekenis.

Artikel 3 Inrichtingsprincipes

- Een garage moet ten minste 2,75 m breed en 5 m lang zijn.
- Een standplaats bestaat uit een rechthoekig vlak van ten minste 2,50 m breedte en 5 m lengte.
- Voor parkeren evenwijdig met de rijrichting is een doorgang van minstens 4 meter vereist.
- Voor parkeren onder een hoek van 45°- 60° ten opzichte van de rijrichting is een doorgang van minstens 5m vereist.
- Voor parkeren onder een hoek van 60°- 90° ten opzichte van de rijrichting is een doorgang van minstens 6m vereist.



- De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel waarop het betreffende hoofdgebouw opgetrokken wordt of op een perceel gelegen binnen een straal van 200m te rekenen van de omtrek van het perceel waarop het hoofdgebouw wordt opgetrokken door het realiseren van een enkelvoudige en objectieve stedenbouwkundige binding tussen een "geldige parkeerplaats" en het hoofdgebouw.

Als "geldige parkeerplaats" komt in aanmerking:

- de parkeerplaats waarvan de omgevingsvergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening en die niet eerder in aanmerking werd genomen om te voldoen aan de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen behorende bij ééngezinswoningen kunnen niet toegewezen worden aan een ander gebouw.
- de parkeerplaats waarvoor geen omgevingsvergunning vereist was op het ogenblik van de aanleg ervan, voor zover die parkeerplaats na inwerkingtreding van deze verordening werd aangelegd en niet eerder in aanmerking werd genomen om te voldoen aan de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen, mits voorleggen van een gedocumenteerd bewijs van het bestaan van deze parkeerplaats. Parkeerplaatsen behorende bij ééngezinswoningen kunnen niet toegewezen worden aan een ander gebouw.

Hiertoe wordt tussen de eigenaar van de parkeerplaats en de bouwheer van het hoofdgebouw een overeenkomst gesloten waarbij de parkeerplaats wordt aangewezen om te voldoen aan de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen dat het voorwerp uitmaakt van de desbetreffende omgevingsvergunning van het hoofdgebouw.

De eigendom van een parkeerplaats wordt aangetoond door overmaken van een kopie van de akte van aankoop van de parkeerplaats aan het gemeentebestuur.

Het sluiten van de overeenkomst impliceert dat de bedoelde parkeerplaats niet meer in aanmerking kan worden genomen om te voldoen aan de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen die voortspuit uit de realisatie van een ander bouwwerk. Deze bepaling moet in de overeenkomst worden opgenomen.

Deze overeenkomst van stedenbouwkundige binding moet in het bevoegde Kantoor van de Registratie geresisteerd worden.

- Een parkeerplaats moet ingenomen en verlaten kunnen worden zonder dat het nodig is daarvoor een voertuig te verplaatsen. Deze bepaling geldt niet voor ééngezinswoningen.

Artikel 4 Verplichtingen

- De parkeervoorzieningen nodig om te voldoen aan deze verordening moeten als parkeervoorzieningen aanwezig blijven.
- Ze mogen geen andere bestemming krijgen of voor iets anders gebruikt worden.
- Ze moeten blijven bestaan zolang de constructie waarvoor ze gelden blijft bestaan.

De verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de omgevingsvergunning.

Artikel 5 Bepalen van het aantal parkeerplaatsen

Het aantal schijven wordt bekomen door de totale vloeroppervlakte te delen door de oppervlakte per schijf. Er wordt steeds afgerond naar de eerstvolgende volledige schijf.

5.1.- Woongebouwen



- Nieuwbouw:
Voor een woning van minder dan 150 m² vloeroppervlakte: één parkeerplaats per woning.
Voor woningen van 150 m² vloeroppervlakte of meer: één parkeerplaats per 150 m² of bijkomend gedeelte van 150 m².
De vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten als zijnde begrensd door de binnenvlakken van de muren die de woongelegenheid omsluiten met uitzondering van de gemeenschappelijke delen, de buitenmuren en de open terrassen welke boven het openbaar domein zijn gelegen.
- Verbouwingswerken:
Indien door de verbouwingswerken bijkomende woningen ontstaan: dezelfde regels als voor nieuwbouw voor elke nieuw gecreëerde woonst.
Indien er geen bijkomende woningen ontstaan: één parkeerplaats meer voor elke bestaande woonst waarvan de oppervlakte met ten minste 50 m² wordt vergroot.

5.2.- Handelsgebouwen, kantoorgebouwen en autoherstelplaatsen

Het betreft de winkels en de warenhuizen voor groot- en kleinhandel alsook de restaurants, cafés en overige horecazaken.

- Nieuwbouw:
Eén parkeerplaats per schijf van 50 m² vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten exclusief de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en met die van de garages.
- Verbouwingswerken:
Eén parkeerplaats extra telkens de vloeroppervlakte vergroot met een schijf van 50 m².

5.3.- Industriële en ambachtelijke gebouwen, remises voor trams, autobussen en taxi's.

- Nieuwbouw:
Uit de aanvraag tot omgevingsvergunning moet duidelijk blijken wat de behoefte aan parkeerplaatsen is en hoe die wordt opgevangen. Er wordt geen algemene norm opgenomen.
- Verbouwingswerken:
Idem als bij nieuwbouw.

5.4.- Hotels en logiesverstrekkende bedrijven met kamers

- Nieuwbouw:
Eén parkeerplaats per schijf van drie kamers.
- Verbouwingswerken:
Eén parkeerplaats extra per schijf van drie bijkomende kamers.

5.5. – Logiesverstrekkende bedrijven met vakantiewoningen

- Nieuwbouw:
Eén parkeerplaats per vakantiewoning.
- Verbouwingswerken:
Eén parkeerplaats per bijkomende vakantiewoning.

5.6.- Schouwburgen, bioscopen, concertgebouwen

- Nieuwbouw:
Eén parkeerplaats per schijf van tien zitplaatsen.
- Verbouwingswerken:
Eén parkeerplaats extra per schijf van tien bijkomende zitplaatsen.

5.7.- Ziekenhuizen, klinieken, woon- en zorgcentra

- Nieuwbouw:
Eén parkeerplaats per schijf van vier bedden.
- Verbouwingswerken:
Eén parkeerplaats per schijf van vier bijkomende bedden.

5.8. Serviceflats

- Nieuwbouw:
Eén parkeerplaats per drie serviceflats



- Verbouwingswerken:
Eén parkeerplaats per schijf van drie bijkomende serviceflats.

5.9.- Onderwijsinrichtingen

- Nieuwbouw:
Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend door het aantal gewone klaslokalen te vermenigvuldigen met één der coëfficiënten welke voorkomen op volgende tabel:

Type onderwijsinrichting	Coëfficiënt
Kleuter- en lager onderwijs	1
Secundaire scholen	2
Hoger en niet universitaire onderwijs	4

Onder "gewone klaslokalen" verstaat men "klaslokalen waarin algemeen onderricht wordt gegeven". Tot de gewone klassen behoren dus niet de lokalen waar uitsluitend een bijzondere vorm van onderricht wordt gegeven, zoals de laboratoria, de natuurkundeklassen, de gymnastiekzalen, de huishoudklassen en zo meer.

- Verbouwingswerken:
Dezelfde normen als voor nieuwbouw gelden voor de bijkomende gewone klassen.

5.10 – Sportvoorzieningen

Eén parkeerplaats per schijf van 50m² vloeroppervlakte wat sportgebouwen betreft en één parkeerplaats per schijf van 100m² terreinoppervlakte wat sportterreinen betreft.

Bij verbouwingen: dezelfde normen als voor nieuwbouw gelden voor de bijkomende sportgebouwen en sportterreinen.

Artikel 6 Vaststellen van het aantal parkeerplaatsen

Op basis van de plannen bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt door de vergunningverlenende overheid berekend hoeveel parkeerplaatsen er volgens de verordening moeten worden voorzien.

De parkeerplaatsen worden door de bouwheer genummerd aangeduid op de plannen. De beschrijvende nota vermeldt de berekeningswijze van het aantal parkeerplaatsen.

Artikel 7 Afwijkingsmogelijkheden

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan er een afwijking toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid van de bepalingen van artikel 5 van deze verordening indien het technisch (bv. specifieke perceelsconfiguratie, niet wenselijk of mogelijk is om een toegang tot het openbaar domein te creëren) en/of ruimtelijk onmogelijk is om het vereiste aantal parkeerplaatsen te realiseren of wanneer de administratieve bepalingen van andere overheden het realiseren van parkeerplaatsen onmogelijk maakt.

Artikel 8 Strafbepalingen

Overtredingen op deze verordeningen worden behandeld overeenkomstig de handhavingsmaatregelen bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9 Inwerkingtreding en overgangsmaatregelen

Dit besluit treedt in werking 10 dagen na publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad. Het moet toegepast worden bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning die vanaf inwerkingtreding wordt ingediend. Aanvragen tot omgevingsvergunningen, waarvoor de vergunningverlener bij inwerkingtreding van deze verordening nog geen beslissing heeft genomen, en die voor de inwerkingtreding van de verordening werden ingediend vallen niet onder het toepassingsgebied van deze verordening.





• -

Financiële informatie

-

Administratieve opvolging

Afschrift van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen samen met dit besluit en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening te bezorgen aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het Departement Omgeving.

Stemming: 18 stemmen voor, 6 stemmen tegen

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de algemeen directeur, Jurgen Vergauwe en de voorzitter, Tom Dedecker.

de algemeen directeur



de voorzitter

Jurgen Vergauwe

Tom Dedecker

