

RUP 'meergezinswoningen'

GEORO-advies ter voorbereiding van de plenaire vergadering dd. 04/06/2012

Toelichting

Het RUP 'meergezinswoningen' zet belangrijke lijnen uit voor het gemeentelijk beleid inzake de realisatie van nieuwbouwprojecten met meerdere entiteiten en het opdelen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen. Het RUP bepaalt waar in de gemeente in de toekomst eventueel meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden en waar dit niet meer mogelijk zal zijn.

Het RUP bakent die zones af waarbinnen geen meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Het betreft een perimeter-RUP dat een overdruk legt over de woongebieden in de ruime zin volgens het gewestplan waarbinnen het niet wenselijk is dat er meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Deze overdruk op het gewestplan is noodzakelijk omdat er momenteel in principe overal in het woongebied van Boechout meergezinswoningen vergunbaar zijn.

De gemeente Boechout streeft een gedifferentieerd ruimtelijk beleid na dat zich baseert op kernversterking van het centrum van Boechout en het behoud van het kleinschalige karakter van het dorp Vremde. In die zin is voorliggend RUP een strategisch RUP waarbij de gemeente als actor een belangrijke rol speelt.

Doelstelling

Samengevat beoogt de gemeente Boechout met dit RUP:

- het instellen van een principieel verbod tot oprichting van en omvorming naar meergezinswoningen, uitgezonderd in specifiek daartoe afgebakende zones
- het bepalen van uitzonderingen binnen de verbodszone, o.a. in functie van specifiek bouwkundig erfgoed

Voorontwerp

Voorontwerp RUP, opgemaakt door studiebureau Omgeving cvba – mei 2012

Bestaande uit:

- plan feitelijke en juridische toestand
- grafisch plan
- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften

ADVIES GECORO voor plenaire vergadering

De GECORO kan zich vinden in het basisidee van dit perimeter-RUP.

Men is nl van oordeel dat door de invoering van dit RUP, de uitdeining/wildgroei van meergezinswoningen kan ingedijkt worden. De argumenten waarop in het verleden het college dergelijke meergezinswoningen weigerde (ruimtelijke draagkracht, goede ruimtelijke ordening, ...) werden in een beroepsprocedure soms gewoon van tafel geveegd.

Dit overdruk-RUP is een instrument dat men kan hanteren om Boechout landelijk te houden, iets wat de GECORO ter harte neemt.

De GECORO wil toch graag enkele randbemerkingen geformuleerd zien:

1) N10 - Provinciesteenweg

In voorliggend RUP laat men principieel meergezinswoningen toe tot aan het kruispunt van de N10 met de Alexander Franckstraat. Het verlengde van de N10 ligt in de verbodszone omwille

van de grotere afstand tot de centrumfuncties en het vrijwaren van de groene corridor met de stad Lier.

De GECORO stelt zich de vraag of dit stuk tot aan het kruispunt met de Kapelleveldstraat, ook mee opgenomen mag worden in de gedoogzone, gezien de nabijheid van openbaar vervoer en de aanwezige configuratie van bebouwing (divers, veel appartementen, beperkt zicht naar achterliggend groen,...)

2) Gillegomwijk

De GECORO vindt de afbakening van de verbodszone thv de Gillegomwijk zeer grillig, zelfs wat arbitrair. Waarom worden sommige straten wel opgenomen en andere niet? Omgeving argumenteert deze keuze adhv 'afstand tot centrumfuncties' en 'bestaande configuratie'. De GECORO stelt zich de vraag of de aflijning op een consequente manier te beargumenteren is.

3) Opsplitsing van grotere woningen

Er zijn in voorliggend RUP in de verbodszone 4 uitzonderingsregels voorzien om grotere volumes te kunnen opsplitsen in kleinere entiteiten:

- zorgwonen (= decretaal bepaald en dus mogelijk)
- kangoeroewonen (volgens beschrijving in de toelichtingsnota)
- cohousing (volgens beschrijving in de toelichtingsnota)
- voor grotere volumes, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals opgesomd in de limitatieve lijst van de toelichtingsnota

De GECORO stelt zich de vraag of deze uitzonderingsregels wel volstaan.

Wat met een grote bestaande woning in Vremde (verbodszone) die binnen het bestaand bouwvolume meerdere entiteiten willen maken (opsplitsen tot tweewoonst bvb)?

Er zijn volgens de GECORO voldoende van dergelijke grote huizen die hiervoor in aanmerking komen, ook al zijn ze niet opgenomen in de Inventaris.

Omgeving argumenteert dat dit niet binnen dit overdruk-RUP geregeld kan worden.

De GECORO stelt zich de vraag of er nog andere juridische instrumenten voorhanden zijn om dit dan wel te regelen.

Afvaardiging plenaire vergadering

De plenaire vergadering zal doorgaan op maandag 04/06/2012 om 14.00h in het Provinciehuis te Antwerpen.

Bart Anciaux (ondervoorzitter GECORO) zal de GECORO hierop vertegenwoordigen.

Opgemaakt dd. 14.05.2012, te Boechout

Tom Wustenberghs
Voorzitter GECORO

Marian Mys
Secretaris GECORO