

---

## Advies GECORO

datum vergadering      5 juni 2014

aanwezige leden

**Effectieve leden:**

*Ingrid Van Moeseke (Unizo), Robert Van de Laar (ACV), Frank Adriaensen (Naturpunt), Marja Van Dessel (Landelijke Gilde), Herman Van Brempt (voorzitter), Peter Willemen (ondervoorzitter), Annie Van Weert, Bart Anciaux, Kobe Crollet, Eddy Van de Velde, Marianne Antonsen, Katrin Vets*

**Verontschuldigd:**

*Dirk Wauters*

**Plaatsvervanger:**

*Walter Bouckaert*

**Secretaris:**

*Marian Mys*

onderwerp

*Gemeentelijke Bouwcode (herwerkte versie)*

advies

**Voorwaardelijk gunstig**

---

### Voorwerp:

Dit advies kadert in de opmaak van Bouwcode. Het gemeentebestuur wenst het bestaande bouwreglement, daterend uit 1960, te vervangen met het oog op het garanderen van een zekere kwaliteit van de leefomgeving in onze groene gemeente.

Daarvoor zijn aanvullende stedenbouwkundige voorschriften nodig die van toepassing zijn voor alle bouwwerken op het grondgebied van de gemeente. Deze regels zijn aanvullend op de bestaande Vlaamse en provinciale regelgeving, alsook op de bestaande gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Aan de basis van deze Bouwcode liggen 12 kernpunten die belangrijk zijn in de concrete vertaling van een structuurplan naar de bouwpraktijk. De Bouwcode bevat 6 delen. Een eerste algemeen deel beschrijft het toepassingsgebied en de gehanteerde terminologie. Het tweede deel gaat over de stedenbouwkundige kwaliteit van werken en heeft aandacht voor de uiterlijke kenmerken van gebouwen en open ruimte. In het derde deel wordt de focus gelegd op de technische kwaliteit van gebouwen, terwijl het vierde deel handelt over de gebruikskwaliteit met onder meer aandacht voor de woonkwaliteit, het opdelen en samenvoegen van wooneenheden en de mogelijkheid van functiewijzigingen.

Wonen is nauw verbonden met mobiliteit zodat het parkeren van wagens en de noodzaak van fietsenstallingen aan bod komt in het vijfde deel. Het zesde deel omvat tenslotte enkele diverse bepalingen.

De Bouwcode is tot stand gekomen met de ondersteuning van BUUR maar vooral mede door de niet aflatende inzet van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Tijdens heel de voorbereiding is de Bouwcode gegroeid doorheen de verschillende overlegmomenten van de GECORO en van de verschillende fracties in de gemeenteraad. De verschillende inzichten hebben het document doen groeien en hebben er een breed gedragen document uniek voor Boechout van gemaakt.

## Voorgeschiedenis:

- Finaal Advies van GECORO 30 mei 2013
- unaniem goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 30/09/2013
- indiening bij de Deputatie dd. 07/10/2013
- officieus traject met de Provincie waarbij men aangeeft over een aantal beleidskeuzes niet akkoord te gaan + uitgebreid overzicht van juridische opmerkingen
- naar aanleiding hiervan worden heel wat artikels verfijnd, aangepast, op punt gesteld door studie bureau BUUR.
- schrijven van provincie dd. 15/05/2014 met vraag tot intrekking van de eerder ingediende Bouwcode
- principiële akkoord tot intrekking van de Bouwcode door CBS in zitting van 19/05/2014
- akkoord met intrekking van de Bouwcode door de gemeenteraad in zitting van 26/05/2014
- principiële goedkeuring van de aangepaste Bouwcode door CBS in zitting van 26/05/2014
- in navolging van deze principiële goedkeuring dient het advies van de GECORO en Ruimte Vlaanderen te worden opgevraagd.

## Werkwijze:

Er zijn 2 versies van de Bouwcode verspreid aan de GECORO-leden.

1 waarin de aanpassingen t.o.v de eerder goedgekeurde aangeduid zijn in het groen

1 waarin de aanpassingen definitief zijn overgenomen

Bij de hieronder opgegeven opmerkingen zijn de nummeringen uit beide versie opgegeven om alle verwarring te vermijden.

## Advies en suggesties GECORO:

### P21 art. 3 Meldingsplicht

Vervalt in definitieve versie

Voorstel om geen verstrenging in te schrijven in onze Bouwcode

Niet langer bijgebouwen ts de 15 en 40m<sup>2</sup> als meldingsplichtig te beschouwen.

Meldingsplicht is immers weinig 'afdwingbaar'.

ADVIES:

De GECORO gaat akkoord met deze aanpassing, vermits men maar telkens 1 stap kan verstrengen (van vrijgesteld naar meldingsplichtig)

De GECORO stelt zich ernstige vragen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Vlaamse vrijstellingsbesluit 'an sich', maar beseft dat ze hiertegen niet kunnen optreden.

---

### P33 art. 13 Bouwdiepte

P29 art. 12 Bouwdiepte

ADVIES:

De GECORO gaat akkoord met het voorstel tot schrapping van de dwingende 10m achtertuindiepte. De provinciale ambtenaar had hierover tijdens het (officieus) ambtelijk overleg dd. 24/03/2014 reeds bezwaren. Zij vond deze dwingende maat eerder een rem op de verdichting. Vooral in compacte kernen stelde deze eis een beperking aan mogelijke uitbreidingen.

Omdat er geen enkele minimum-maat voor achtertuinen meer te vinden is in de Bouwcode, doet de GECORO de volgende

*SUGGESTIE:*

*Schrijf voor de minimale maat van achtertuinen dezelfde regel in als bij inbreidingsgebieden, waarbij steeds de 45°-regel dient gerespecteerd te worden met een minimum van 4m.*

► *Zo krijg je een zekere uniformiteit (cfr. inbreidingsgebieden)*

P43 afd. 5 Materiaalgebruik van gevels

P38 afd. 5 Materiaalgebruik van gevels

De Bouwcode is vrij streng, zelfs voor vrijgestelde werken.

Dit kan en mag. Het is niet omdat m'n voor bepaalde zaken geen vergunning moet aanvragen, dat men er geen (afdwingbare) kwaliteitseisen aan kan verbinden.

Dit is bvb het geval voor:

- gevelmaterialen
- tuinafsluitingen
- technische installaties / antennes
- publiciteitsinrichtingen
- verhardingen
- enz...

ADVIES:

De GECORO gaat akkoord met het voorstel tot behoud van deze kwaliteitseisen, zelfs voor vrijgestelde werken met de bedoeling het gros van de bewoners in deze visie mee te krijgen.

*SUGGESTIE:*

*Belangrijk is om een goede communicatie over de code te voeren, zodanig dat de burgers overtuigd geraken van de goede bedoelingen van de Code, eerder dan een document te promoten dat de nadruk legt op 'verbieden'.*

---

P52 afd. 1 groenbescherming

P47 afd. 1 groenbescherming

ADVIES:

De GECORO gaat akkoord met het nieuwe voorstel waarbij gerefereerd wordt naar het kapreglement van Boechout ipv de bepalingen ervan mee op te nemen in de Code.

Dit geldt oa ook voor art. 48 (art 45) (tegeltuintjes in de openbare wegenis)

*SUGGESTIE :*

*-De GECORO suggereert dan wel dringend werk te maken van een actualisatie van flankerende reglementen (oa kapreglement enz.) zodanig dat er toch een coherent geheel ontstaat.*

*-De GECORO suggereert de laatste zin in de toelichting bij afd. 1 groenbescherming te schrappen, zijnde "Indien kappen toch noodzakelijk mocht blijken, dient het kappen zo dicht mogelijk tegen het maaiveld... administratieve boete (conform GAS-reglement) opgelegd." Immers, deze zin is maar een greep uit de vele zaken die 't best geregeld worden via kapreglement en waarom wordt deze er dan uitgenomen en zovele anderen niet?"*

---

P59 art. 50 Niet-afgedichte delen en verhardingen in tuinzones

P52 art. 47 Niet-afgedichte delen en verhardingen in tuinzones

ADVIES:

De GECORO gaat akkoord met aanpassingen zoals voorgesteld onder §3.

*SUGGESTIE :*

*In art. 50 §1 moet de volgende tekstuele aanpassing gebeuren, wegens niet correct "Per onderscheiden deel moet het aandeel niet afgedichte grond (G) en het aandeel afgedichte grond (G/T) opgegeven worden."*

---

P86 art. 86 wijzigen van de (woon)functie

P75 art. 79 wijzigen van de (woon)functie

*SUGGESTIE :*

*In art. 86 §3 (art. 79 §2) moet de volgende tekstuele aanpassing gebeuren, wegens niet duidelijk genoeg:*

*“De omvorming van de gelijkvloerse verdieping van een bestaand handelspand, gelegen binnen de handelskern van Boechout, tot een woonruimte is niet toegestaan.”  
naar:*

*“Binnen de handelskern van Boechout is de omvorming van de gelijkvloerse verdieping van een bestaand handelspand naar woonruimte niet toegestaan.”*

De GECORO gaat wel akkoord met de rest van het artikel en met de geest van het artikel en blijft dus, net zoals het college, achter het principe staan.

#### **P92 art. 91 afmetingen van private parkeerplaatsen**

P79 art. 84 afmetingen van private parkeerplaatsen

#### **ADVIES:**

De GECORO stelt zich ernstige vragen bij deze minimale afmetingen van parkeerplaatsen. Vooral in ondergrondse parkings (tussen bvb betonnen kolommen) zijn deze afmetingen niet hanteerbaar/bruikbaar.

#### **SUGGESTIE:**

*De GECORO suggereert een actualisatie van deze minimale afmetingen door het studie bureau (conform bestaande richtlijnen).*

---

#### **p. 71 art. 62 scheidingsmuren bij nieuwbouw**

*p. 62 art. 58 scheidingsmuren bij nieuwbouw*

#### **SUGGESTIE:**

*-De GECORO suggereert een toevoeging bij art. 62 § 6 (art. 58 §5) waarbij duidelijk wordt dat een afwijking toegestaan wordt wanneer de fundering van de (nieuw te bouwen) scheidingsmuur volledig op eigen perceel staat.*

*-bij §1 dient het woord “thermische” weggelaten te worden! Immers, de isolatie bij spouwmuren moet zowel thermisch als akoestisch zijn.*

---

Algemene opmerking/aandachtspunt:

#### **SUGGESTIE:**

*Om deze Bouwcode voldoende draagkracht te geven, adviseert de GECORO de uitwerking van een doordacht handhavingsbeleid!*

---

### **Conclusie:**

**Mits rekening gehouden wordt met bovenstaande suggesties verleent de GECORO gunstig advies aan deze Bouwcode .**

Boechout, 5 juni 2014

Marian Mys,  
secretaris

Herman Van Brempt,  
voorzitter