

## Inleiding

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “het algemeen bouwreglement v.3.1.” (deputatie: 28 januari 2010) is nu meer dan tien jaar van kracht. Uit een tussentijdse evaluatie in 2015 bleek dat bijsturing op een aantal punten noodzakelijk is. Niet alle artikels en definities doorstaan een toets met o.a. volgende criteria:

- Een coherente en logische opbouw;
- Een zo eenduidig mogelijk begrippenkader;
- Een reglement waarbij enkele voor de gemeente essentiële zaken genormeerd worden;
- Een inspelings op de recente stedenbouwkundige zienswijzen en maatschappelijke uitdagingen.

Toepassen van de verordening op concrete bouw dossiers leverde bovendien enkele knelpunten op. Zaken zijn over gereguleerd, andere elementen ontbreken. Ook leidt de wijziging in sectorale wetgeving tot enkele noodzakelijke aanpassingen.

In 2015 werd dan ook gestart met de herziening van de gemeentelijke verordening. Deze werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 oktober 2015. Tot op heden wachten we nog steeds op een beslissing van de deputatie van de provincie Antwerpen.

Nu, vijf jaar en enkele wetswijzigingen later, is het meer dan ooit noodzakelijk om de gemeentelijke verordening ‘het algemeen bouwreglement v.3.1.’ te herzien.

Twee bijkomende redenen hebben ons er toe aangezet om verder werk te maken van een nieuw bouwreglement.

Eenzijds wordt in het huidige bouwreglement, dat zijn tiende verjaardag viert, en de herziening van 2015 enkele knelpunten vastgesteld met betrekking tot de huidige gangbare kijk op ruimtelijke ordening. Deze knelpunten kunnen we opdelen in 3 ruimtelijk kernprincipes:

- Stedelijk versus buitengebied
- Kernversterking
- Ruimte voor ecologie & mens

Anderzijds de recente visie van de Vlaamse en provinciale overheid op het ruimtelijk toekomstbeeld voor Vlaanderen en de provincie Antwerpen die nieuwe trends en interpretaties introduceert.

Dit hebben we vertaald in een dynamisch ruimtelijk juridisch instrument dat de ruimtelijke ontwikkeling van Kontich in de komende jaren moet aansturen binnen de krijtlijnen uitgezet door Vlaanderen en de provincie in hun ontwerpen van ruimtelijke beleidsvisies.

## Stedelijk versus buitengebied

Een deel van de gemeente is gelegen binnen het Gewestelijk RUP Grootstedelijk gebied Antwerpen.

Het gewestelijk RUP ‘afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’ doet enkel een ‘juridisch bindende’ uitspraak over de in het GRUP opgenomen deelgebieden. Buiten de geselecteerde deelgebieden blijven de op het ogenblik van de vaststelling van het plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De grenslijn is aldus enkel een duidelijke beleidslijn.

Binnen deze beleidslijn wenst men *een stedelijk gebiedsbeleid te voeren waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van de betrokken gemeenten.*<sup>1</sup>

De voorliggende verordening geeft binnen dit gegeven, met respect voor het behoud en de versterking van de eigenheid van de gemeente, kwalitatieve en gedifferentieerde sturing aan projecten. Differentiatie gebeurt door op verscheidene plaatsen een onderscheid te maken in de voorschriften tussen *kern-, kernschil- en schilgebied*. Zo laten de voorschriften

---

<sup>1</sup> Bijlage IIIa toelichtingsnota GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

kernversterking toe daar waar ruimtelijk het meest gewenst, nl.: gebieden waar nog enigszins 'stedelijk' openbaar vervoer en minimale voorzieningen binnen wandelafstand aanwezig zijn. Deze gebieden zijn de *kerngebieden* in het bouwreglement.

Het gebied rond deze geselecteerde plekken, het *kernschilgebied*, is een overgangsgebied, waar nog enige vorm van verdichting toegestaan is, maar de aanwezige omliggende open ruimte reeds voelbaar dient te worden. Hier kan een invulling gegeven worden aan de andere belangrijke taakstelling binnen het stedelijk gebied, nl. ruimte voor recreatie, bos, parken,...

Het overige gebied, nl het *schilgebied*, staat onder druk door de creatie van meergezinswoningen, eengezinswoningen met een te grote korrel, bijkomende zonevreemde bebouwing, de 'verpaardisering',...Maatregelen zijn nodig niet alleen voor de vrijwaring van de open ruimte en het behouden van het landelijke karakter met zijn doorzichten maar ook om kosten te drukken van infrastructuurgrepen, collectief vervoer en de filedruk te verminderen.

De voorliggende verordening tracht de basisprincipes van een stedelijk beleid op een kwalitatieve en gedifferentieerde wijze in te vullen, ook qua verdichting. Daar waar het ruimtelijk gewenst is, is een kwaliteitsvolle verdichting mogelijk en op plaatsen waar de open ruimte prominent aanwezig is, wordt grootschalig bouwen ontmoedigd. *Het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied zal steeds rekening houden met randvoorwaarden vanuit de bestaande gemeentelijke structuur. De gemeenten zullen niet 'volgebouwd' worden met appartementsblokken,....<sup>2</sup>*

Verdichtingsprojecten op maat en met respect voor de eigenheid van de bebouwde omgeving zijn steeds mogelijk, ook met een hogere dichtheid dan deze van de onmiddellijke omgeving. We bevinden ons trouwens aan de rand van het stedelijk gebied. Differentiatie binnen het stedelijk gebied is gewenst. Verdichtingsontwikkelingen dienen zich te situeren rond/in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Hetgeen minder aanwezig is in de meeste gemeenten aan de rand van het stedelijk gebied.

*'Enkel op die locaties waar het ruimtelijke aangewezen is om meer 'massa' te hebben wordt er toegelaten om hoger te bouwen. De schaal van de toekomstige bebouwing dient in harmonie te zijn met deze van de bestaande bebouwing.'*

De taakstelling dient steeds in evenwicht te zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaal, korrel, verschijningsvorm, profiel en dergelijke bepalen o.a. of een project op een kwalitatieve wijze inpasbaar is in een bestaande context. Het aantal woningen per hectare is hiervan een restproduct en mag zeker geen startpunt zijn. Hetgeen ook niet de doelstelling is vanuit het grootstedenbeleid.

### **Kernversterking**

Het algemeen gehanteerde principe uit het RSV en eveneens verder vertaald in het RSPA is dat de bestaande kernen moeten versterkt worden en de resterende open ruimte gevrijwaard worden. Ook in het witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en binnen de visie van de Nota Ruimte van de Provincie Antwerpen blijft dit principe overeind.

De verordening gaat mee in de visie van de hogere overheden die vervlochten wordt met het principe van goede ruimtelijke ordening verankerd in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De verordening is zo opgebouwd dat een gedifferentieerd beleid kan gevoerd worden. Daar waar het aangewezen is om te verdichten, voornamelijk in de kernen (plaatsen waar nog enigszins 'stedelijk' openbaar vervoer en functies aanwezig zijn) en op enkele andere strategische plaatsen conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kan verdicht worden. Buiten deze gebieden neemt de mogelijkheid tot verdichten af. Het zijn locaties waar verdichting ruimtelijk ook niet gewenst is, zoals opgenomen in het GRSK. Vandaar dat de verordening regels bevat die verschillend zijn afhankelijk van het gebied waarin men een project wenst te realiseren, nl.: *kern-, kernschil- en schilgebied*.

Zodra de densiteit hoger komt te liggen dan hetgeen de omgeving kenmerkt, is het belangrijk om aandacht te gaan besteden aan voldoende natuurlijke daglicht en zonlicht toetreding. De 25°-regel is een algemeen gehanteerde regel onder ruimtelijke planners die begaan zijn met de woon- en leefkwaliteit van de aanpalende bebouwing van een project enerzijds als van deze van het project op zich, anderzijds.

Woonruimten gelegen buiten het 25°-gebied kunnen voldoende dag- en zonlicht ontvangen

---

<sup>2</sup> Bijlage IIIa toelichtingsnota GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

met een normale vormgeving van de raamopeningen. Zodra woonruimten gelegen zijn binnen de 25° dienen deze al van grote raampartijen te worden voorzien, aandachtige inplantingen van de woonfuncties, specifieke kamervormgeving,... om nog op een behoorlijke en natuurlijke wijze voldoende daglicht binnen te kunnen krijgen om een normaal wooncomfort te garanderen.

Rekening houdende dat verdichtingsprojecten zeer vaak 'bepittingsprojecten' betreffen. Projecten waar groene/open ruimtes worden ingenomen door bebouwing is een minimale bouwvrije ruimte aangewezen. Twee maal 10 meter tussen woongebouwen of een maximaal bebouwingspercentage is het minimum om een voldoende privacy te kunnen garanderen naar de bewoners toe enerzijds en voldoende ruimte te laten voor water en groen. Zonder dit kan een prettige en leefbare open ruimte op het maaiveldniveau niet gegarandeerd worden.

### **Ruimte voor ecologie en mens**

In het drukke leven van de dag van vandaag is het heel belangrijk dat de inwoners van Kontich zich kunnen terugtrekken in hun privé ruimte waar de nadruk gelegd wordt op comfort en ontspanning. Er wordt gestreefd naar een voelbare relatie tussen mens en natuur.

Natuur maakt mensen gezonder, zowel fysiek als mentaal. Natuur bevordert sociale contacten en trekt de waarde van huizen op. Natuur levert een bijdrage aan de verbetering van waterbergingscapaciteit, het temperen van omgevingstemperaturen, het maakt dagen van strenge vorst of hittegolven draaglijkere en natuur draagt bij aan de vermindering van de luchtvervuiling. De laatste twee aspecten hebben vervolgens weer een positieve invloed op de gezondheid van mensen. Echter staat onze natuur onder druk door onze huidige manier van bouwen en ruimtelijke ordening. Hierdoor wordt het potentieel geschikt leefgebied van soorten kleiner.

Vandaar wordt er ingezet op natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen heeft zowel een natuurgerichte functie door de bijdrage aan de instandhouding van soorten als een mensgerichte functie door de bijdrage aan een prettige leef- en woonomgeving, aan de mogelijkheden van natuurbeleving en daarmee samenhangend levert het een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

### **Puntensysteem**

Om ons te richten op de bredere aanpak zijn er veel mogelijkheden, afhankelijk van het type bouwproject. Om dit op te vangen introduceren we een puntensysteem. Men dient een aantal punten te behalen door een selectie van duurzame maatregelen uit een voorgeschreven lijst toe te passen. Hoe meer maatregelen toegepast worden hoe hoger de score.

### **Conclusie**

De voorliggende stedenbouwkundige verordening reglementeert het bouwen in de gemeente Kontich. Ze heeft als doel basiskwaliteit van het bouwen te garanderen, zowel voor het gebouw, zijn bewoners en gebruikers, als voor de omgeving. Deze beoogde kwaliteit omvat duidelijke uitspraken over de leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid.

De gemeente dient voor iedereen een aangename plek te zijn om te wonen, te verblijven, te werken en te bezoeken. Elke ruimte, of het nu gaat om een deel van een gebouw of om een wijk, dient daarom geschikt te zijn voor het bedoelde gebruik.

"Leefbaarheid garanderen" wil op het niveau van een straat of een wijk zeggen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Ruimtelijke draagkracht heeft te maken met de tolerantie van de ruimte om bijkomend gebruik op te vangen. Op een iets kleiner schaalniveau betekent "leefbaarheid garanderen" er voor zorgen dat naburige gebouwen elkaars verblijfskwaliteiten niet verminderen bijvoorbeeld door in elkaars "weg" te gaan staan en zicht of licht te ontnemen van de naburige gebouwen. De leefbaarheid garanderen op het niveau van het gebouw zelf wil zeggen dat er een aantal basiskwaliteiten steeds gerealiseerd dient te worden zodat een ruimte gecreëerd wordt waarin een mens optimaal presteert. Iedereen heeft het recht om te wonen of te verblijven met voldoende comfort en hygiëne. Ruimtes dienen voldoende groot te zijn, en over voldoende licht, lucht en uitzicht te beschikken. Elke woonentiteit heeft nood aan een minimale buitenruimte. En

elke woonentiteit dien vlot toegankelijk te zijn. Bovendien verwacht een gebruiker praktische ruimten die beantwoorden aan welomschreven functionele eisen, die correct geproportioneerd zijn en in goede relatie tot elkaar staan.

Bouwen in de gemeente dient op een duurzame manier te gebeuren. Er wordt immers niet enkel gebouwd voor onszelf en enkel voor nu, maar voor een veel langere periode, voor andere gebruikers en in een omgeving waarmee rekening moet gehouden worden. Duurzaamheid heeft o.a. te maken met de ecologische impact van de constructies op de aanwezige biodiversiteit en op het ecologische netwerk waarvan de site deel uitmaakt. De aanwezige belangrijke natuurwaarden zouden zoveel als mogelijk behouden en hersteld dienen te worden.

Bouwen in de gemeente zal steeds iets toevoegen aan het straatbeeld. Elke verbouwing of nieuwbouw, hoe beperkt ook, bepaalt meer hoe de gemeente er uit ziet. Kontich is en wil een aantrekkelijke groene en landelijke gemeente zijn en streeft daarom naar een hoge inpasbaarheid van de bebouwing en een hoge beeldkwaliteit van het groen. Het beeldbepalend karakter van een gebouw ligt in belangrijke mate in de visuele relatie van het gebouw met zijn omgeving. Inpasbaarheid van een gebouw met de omgeving is daarom van uiterst belang. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien. Daarnaast worden het uitzicht van een gebouw en de samenhang met de omgeving ook bepaald door vormelijke kwaliteiten van de bebouwing zelf (volumes, schaal, gevelopbouw,...).

De voorliggende verordening is een vertaling van deze 'waarden' in voorschriften om zo het gewenste te kunnen bereiken.

We willen inzetten op kwalitatieve verdichting op plaatsen die daar geschikt voor zijn. In andere delen van Kontich die gelegen zijn in buitengebied willen we de open ruimte en het landelijke laten primeren. Er wordt aandacht besteed aan 'vernatuuring', beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving en woon- en leefkwaliteit.

Belangrijk is dat deze voorschriften moeten gezien worden samen met andere wetgeving, reglementeringen of documenten met verordende kracht. Dit geldt zowel ten aanzien van documenten die een bredere ruimtelijk verband hebben zoals BPA's en RUP's, als ten aanzien van reglementen en normen die specifieke materies regelen.

## **Wetgeving**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 houdende de coördinatie van de decreetgeving rond de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.3.1 en 2.3.2 § 2.

## **Adviezen**

### GECORO 7 januari 2021

Een gunstig advies wordt verleend mits rekening wordt gehouden met de volgende opmerkingen en aanvullingen:

#### *1) Afbakening gebieden.*

*Waarom ligt de Kapelstraat in 'kernschilgebied' en niet in 'kerngebied'? In de Kapelstraat bevinden zich toch ook voorzieningen en openbaar vervoer. Het is mogelijks aangewezen om de Kapelstraat ook mee op te nemen in het 'kerngebied'.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Niettegenstaande het openbaar vervoer in deze omgeving minder hoogwaardig is dan aan het Stationsplein, is het voorzieningsniveau hier uitgebreider. De Kapelstraat zal worden opgenomen in het kerngebied.

#### *2) Kroonlijsthoogte*

*Enerzijds wordt er, terecht, verwezen naar het referentiebeeld en anderzijds wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot deze van het linkse of rechtse aanpalende pand. Dit kan in sommige gevallen zorgen dat het referentiebeeld niet toegepast kan worden. Dit lijkt ons niet correct te zijn.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Artikel 2.1. Kroonlijsthoogte zal worden aangepast. Het referentiebeeld zal in kernschil- en schilgebied bepalend zijn gekoppeld aan de maximum toelaatbare hoogte voor het betreffende gebied.

3) *Uitsprongen uit het gevelvlak*

*Verduidelijking van 'er kan voor gekozen worden om uitsprongen uit de tegenoverliggende gevelvlakken te combineren'.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De suggestie zoals opgenomen in het advies van de milieuraad zal worden toegevoegd.

4) *Uitsprongen uit het hellend dakvlak*

*Omwille van het behouden en versterken van het landelijk karakter is het aangewezen dat een dakkapel x-aantal cm ten opzichte van het gevelvlak dient terug te springen. Zo kan de kroonlijst doorlopen en bekomt men een rustiger beeld.*

**De opmerking wordt deels weerhouden.** In artikel 2.7. zal worden opgenomen dat de kroonlijst over de volledige breedte van de gevel duidelijk waarneembaar en aanwezig dient te zijn.

Het gedeeltelijk laten inspringen van een dakkapel is, zeker bij verbouwingen, geen eenvoudige technische klus. Dit zal het plaatsen van een dakuitbouw in een bestaand dak technisch complex en nodeloos duur maken. Het duidelijk aanwezig zijn van een kroonlijst benadrukt op voldoende wijze het kleinschaligere karakter van een gebouw. Er zal een onderbreking waarneembaar zijn tussen dakvolume en body van het gebouw waardoor een gebouw waar de dakkapel in het gevelvlak wordt geplaatst niet als monolithisch zullen overkomen.

5) *Inplanting*

*De afstand in schilgebied van een hoofdgebouw tot de zijperceelgrens wordt begrensd tot maximum 5m. Hierdoor worden mensen verplicht om, in sommige gevallen, zeer breed te bouwen. Dit lijkt niet de bedoeling te zijn geweest.*

**De opmerking wordt weerhouden.** In artikel 3 zal worden opgenomen dat in schilgebied de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens meer dan 5m mag bedragen.

6) *Groendak*

*Verduidelijking van het puntensysteem inzake de mogelijkheid tot toepassing van een 'waterdak'. Het dient hier steeds te gaan over een combinatie daar een groendak steeds verplicht is.*

**De opmerking wordt weerhouden.** In het puntensysteem zal verduidelijkt worden dat een waterdak steeds in combinatie met een groendak dient voorzien te worden.

7) *Groendak*

*Dient het platte dak van een dakkapel ook voorzien te worden van een groendak. Het is aangewezen om een minimale oppervlakte op te nemen zodoende kleine dakkapellen niet verplicht worden om te voorzien van een groendak.*

**De opmerking wordt weerhouden.** In artikel 6 zal worden toegevoegd dat een groendak op een dakkapel of geveluitsprong maar van toepassing is bij een dakoppervlakte van de kapel of geveluitsprong vanaf 2m<sup>2</sup>.

8) *Integratie van constructies in het landschap*

*Het is aangewezen om in bijlage een lijst op te nemen de toelaatbare beplanting.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Er zal worden verwezen naar [www.plantvanhier.be](http://www.plantvanhier.be)

9) *Integratie van constructies in het landschap*

*Het is aangewezen om de plantmaat van de boom te laten zakken naar 18/20. Bepaalde bomen hebben het moeilijk om aan te schieten bij een grotere plantmaat.*

*Om een volwaardig groenscherm te gaan bekomen is het aangewezen om het volgende te schrappen: 'de minimale hoogte van 1m'.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De plantmaat wordt aangepast en de keuze voor een plantmaat of een minimale hoogte wordt geschrapt.

10) *Parkeerplaatsen*

*Het is stedenbouwkundig niet altijd aangewezen om een verplichting tot het voorzien van een interne parkeerplaats op te leggen. Bijvoorbeeld bij smalle eengezinswoningen in het kerngebied geeft dit vaak aanleiding tot de creatie van bel-etagewoningen. Een vorm die niet altijd even wenselijk is.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Bij de afwijkingsbepalingen zal worden opgenomen dat in kern- en kernschilgebied de verplichting kan komen te vervallen voor de oprichting van

een parkeerplaats binnen het volume van een eengezinswoning met een breedte kleiner dan 7m mits het betalen van een compensatoire vergoeding.

11) *Parkeerplaatsen*

*Om een groene parking te kunnen verwezenlijken is het aangewezen om inderdaad een plantvak te voorzien per x-aantal parkeerplaatsen. Eerder dan de specifieke opgenomen afmetingen is het beter om te werken met een minimale oppervlakte van het plantvak. Zo is er meer vrijheid in de toepassing er van. Zelfde opmerking ivm de plantmaat als bij 'integratie van constructies in het landschap'.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Ipv de specifieke afmetingen zal een minimum aantal m<sup>2</sup> worden opgenomen. De plantmaat wordt gewijzigd naar 18/20.

12) *Bijlage B – punten*

*Een autochtone boom in Kontich is quasi onbestaande. Het is aangewezen, om diverse soorten te kunnen toepassen, het woord autochtoon te schrappen. Ook de plantmaat aanpassen zodoende doorheen het document steeds dezelfde plantmaat wordt gebruikt.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het woord 'autochtoon' wordt geschrapt en de plantmaat wordt aangepast naar 18/20.

13) *Tuinafsluitingen*

*Het is aangewezen om toch bepaalde elementen op te nemen rondom het type en hoogte van afsluitingen. Het laatste heeft vnl te maken met verkeersveiligheid en de beleving van het publiek domein. Bij lage afsluiting heeft men meer sociale controle, ruimer perspectief en vaak een diverser groener beeld. Het eerste heeft vnl te maken met biodiversiteit.*

**De opmerking wordt deels weerhouden.** In het puntensysteem zal worden opgenomen dat men x-aantal punten kan bekomen bij toepassing van een levende afsluiting en x-aantal punten als de afsluiting onderaan niet afgesloten is om versnippering tegen te gaan. De opmerking met betrekking tot het beperken van de hoogte van een afsluiting in de voortuinzone wordt niet meegenomen. Het nodige wordt geregeld in de VCRO en het bijhorende vrijstellingenbesluit. Voor het plaatsen van een gesloten afsluiting hoger dan 1m in de voortuinzone is steeds een vergunning nodig. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een hogere gesloten tuinafsluiting in de voortuin aanvaardbaar is. Elke aanvraag dient immers getoetst te worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

14) *Bijlage B - punten*

*Verdere verduidelijking in het type groengevel en een logischere puntenverdeling hierin is aan de orde. Ook is het aangewezen om punten toe te kennen voor het plaatsen van nestmogelijkheden in de gevel.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De groengevels zullen verduidelijkt worden en de punten toekenning zal logischer worden opgebouwd.

### *Algemeen*

*Opname van een waarborgregeling voor bomen die behouden worden of dienen behouden te worden op een perceel. Zodoende een aannemer voorzichtiger te werk zal gaan en naar alle waarschijnlijkheid de nodige beschermingsmaatregelen zal nemen.*

*Het reglement slaagt er in om op de correcte locaties het landelijk karakter te bestendigen en/of te bevorderen. De kroonlijsthoogtes en de nokhoogtes die beperkt zijn, de afstand tussen de woningen, ... al die elementen leiden naar een landelijk karakter. Mogelijks had er verder gegaan moeten worden met de linten. Deze hadden in het schilgebied opgenomen mogen worden. Zo wordt het landelijke karakter verhoogd en de versnippering beperkt door de grotere bouwvrije stroken tussen de bebouwing. Er dient sterker ingezet te worden op het tegengaan van de versnippering. De link met en het doorzicht naar de achterliggende openruimte dient gevrijwaard te worden zowel voor het zicht (link) als voor de fauna en flora. Het ontwerp slaagt er in, mits verwerking van de vermelde opmerkingen, om er voor te zorgen dat projecten bijdragen aan het gezond, leefbaar en landelijk houden van de gemeente.*

*Het is aanvaardbaar en logisch dat de echte verdichtingsplekken beperkt blijven. Het landelijke karakter dient in een groot deel van de gemeente te primeren. Mits voldoende creativiteit is een zachte en aanvaardbare en rustige verdichting mogelijk in kernschilgebied. In dit gebied zijn leefbare, aangename en kwaliteitsvolle verdichtingsprojecten mogelijk op maat van de omgeving.*

## Departement Omgeving – 02 december 2020

Geen advies uitgebracht.

### Milieuraad Kontich – 4 januari 2021

De milieuraad herkent in het voorliggende ontwerp de beoogde basisprincipes en wil haar waardering uitspreken voor de opstellers van de dienst omgeving om milieu- en natuuraspecten verder te integreren in het 'algemeen bouwreglement'. Met name:

- De indeling van de gemeente in kern-, kernschil- en schilgebied biedt de mogelijkheid om ruimtelijke inplanting beter af te stemmen op de plaatselijke omstandigheden.
- De positieve tendens naar de bescherming van groenelementen.
- Het puntensysteem dat compenserende maatregelen oplegt wanneer verharding van tuin en/of oprit geprefereerd wordt de bouwer.

#### 1) Algemeen

De laatste twee delen benoemen als "Deel VI en Deel VII" (niet VIII) of bijlage A en bijlage B.

**De opmerking wordt weerhouden.** De twee laatste delen zullen herbenoemd worden als Deel VII Definities en Deel VIII Puntensysteem.

#### 2) Algemeen

De milieuraad zag naast de acties ondernomen in dit bouwreglement, graag een afzonderlijke sensibilisering- en aanmoedigingscampagne m.b.t. ontharding en groendaken. Beide aspecten leveren een niet te onderschatten bijdrage om de klimaatdoelstellingen, waartoe het lokale bestuur zich verbonden heeft door middel van het burgemeestersconvenant, te kunnen realiseren.

**De opmerking wordt in dit kader niet weerhouden.** Sensibilisering- en aanmoedigingscampagnes vallen buiten de scope van een bouwreglement.

Niettegenstaande kan de bevoegde schepen i.s.m. de bevoegde ambtenaar het nodige doen omtrent deze thema's.

#### 3) Algemeen

Handhaving is een belangrijk component om dit bouwreglement tot een succes te maken. De manier waarop gehandhaafd zal worden, wordt niet toegelicht in het reglement. Kan dit nog verduidelijkt worden?

**De opmerking wordt in dit kader niet weerhouden.** Handhaving valt buiten de scope van een bouwreglement. Zoals gekend is het bestuur bezig met de aanwerving van een deskundige handhaving. Na aanwerving kan er overgegaan worden tot verdere uitwerking van een handhavingplan. In een eerste ontwerp staat o.a. de opvolging van de voorschriften van het bouwreglement als een prioriteit.

#### 4) Algemeen

Kan u in het bouwreglement richtlijnen inlassen rond hemelwateropvang in functie van het aantal wooneenheden per kavel en het gebruik van een (nood)overloop van de hemelwaterput? We zien graag zo weinig hemelwater verhuizen naar de riolering. Een gradatie zoals in Vlarem lijkt aangewezen:

- Hergebruik
- Plaatselijke infiltratie
- Vertraagde afvoer

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Deze zaken worden geregeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het uitwerken van een eigen voorschriften in het bouwreglement heeft aldus weinig tot geen toegevoegde waarde.

#### 5) Algemeen

Bij verkavelingen wordt afgestapt van een minimum percentage percelen met goede oriëntatie t.o.v. het zuiden. Wat is hiervoor de reden? Oost-westgeoriënteerde woningen vertalen zich in de winter dikwijls in geen-zon-woning en in de zomer is de kans op overhitting veel groter dan bij een naar het zuiden gerichte woning.

**De opmerking wordt weerhouden.** Daar uit de screening van de bestaande voorschriften blijkt dat de toepassing van de huidige regel inzake zon georiënteerd bouwen/verkavelen quasi zelden wordt toegepast zoals bedoeld en in de meeste gevallen een afwijking wordt aangevraagd en bekomen, is het aangewezen dit eerder te gaan stimuleren dan te

verplichten. Bij projecten zal men dan ook punten kunnen halen door het zuidgeoriënteerd bouwen/verkavelen.

Daar zuidgeoriënteerd bouwen/verkavelen niet altijd mogelijk zal zijn, zal ook de doorzon woonentiteit gestimuleerd worden. Bij een doorzonwoning loopt de leefruimte, over de volledige breedte ervan, door van oost naar west. Aan beide zijde bevinden zich grote raampartijen. Op deze wijze is het aantal zonuren in de leefruimte vaak hoger dan deze bij een zuiver zuidgeoriënteerde woning. Naar wooncomfort, licht- en zoninval dient een dergelijke woonentiteit niet onder te doen voor een zuidgeoriënteerde woonentiteit.

6) *2.6. Uitsprongen uit de gevel*

*Misschien verduidelijkt volgende toevoeging: Er kan voor gekozen worden om uitsprongen uit de tegenoverliggende gevelvlakken (voor- en achtergevel en/of de twee zijgevels indien mogelijk) te combineren.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De aanvulling wordt integraal overgenomen.

7) *25°-regel*

*Tekst blijft onduidelijk. Is het mogelijk het bouwreglement te verduidelijken met b.v. de tekeningen uit de infopresentatie? Een beeld zegt vaak meer dan duizend woorden.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De afbeeldingen uit de infopresentatie zullen toegevoegd worden aan het bouwreglement.

8) *Groendak*

*Hoe zal verzekerd worden dat in geval van een dakterras hemelwater lokaal op het eigen perceel opgevangen wordt? Tijdens de bespreking werd aangegeven dat gebruik van de buitenruimte aangemoedigd wordt. Daarbij bestaat de kans dat platte daken veelal ingericht worden als dakterras in plaats van voorzien te worden van een groendak. Hierbij worden volgende aandachtspunten aangehaald:*

- *Zal het lokale bestuur, in samenwerking met Igean, een sensibiliseringscampagne voorzien i.v.m. de voordelen van groendaken op vlak van klimaatadaptatie en energieverbruik?*

- *De aanwezigheid van dakterrassen die willekeurig verrijzen aan de achtergevels leiden mogelijk tot ongewenste inkijk en privacyproblemen. Voorziet het bouwreglement richtlijnen m.b.t. de inrichting van dakterrassen, dit om de leefbaarheid binnen kern-/kernschilgebied te verzekeren?*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De opmerking handelt grotendeels over de handhaving van de voorschriften. Dit valt buiten de scope van de verordening. Een dakterras kan maar aangelegd worden op die delen van de daken waar het volgens de voorschriften is toegestaan en rekening houdende met de nodige regels inzake privacy. De aanleg van een dakterras is bovendien steeds vergunningsplichtig. In de vergunning kunnen de nodige voorwaarden worden opgenomen inzake hemelwateropvang en privacy.

9) *Parkeerplaatsen*

*De betekenis van A, B, C en D valt moeilijk af te leiden uit de toegevoegde, onduidelijke tekeningen. Deze vervangen zou een verheldering betekenen.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De afbeelding zal vervangen worden door een duidelijkere afbeelding.

10) *Ondergrondse voorzieningen*

*Tussen bouw- en rooilijn of verder van de bouwlijn weg? Hoe dan formuleren? In het eerste geval is 2% wel weinig? Om fan 2,2 meter diep te geraken, heb je een helling met een lengte van 58m nodig. Kan middels een schets verduidelijkt worden over welke gedeelte van de inrit dit gaat?*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Het voorschrift is voldoende duidelijk. De eerste vijf meter vanaf de rooilijn mag niet in helling gelegd worden. Pas na 5m te rekenen vanaf de rooilijn mag de helling starten naar een ondergrondse parkeergarage.

11) *Afwijking*

*Gezien de oplevering van een appartementsgebouw vaak gefaseerd gaat, lijkt de periode van 10 jaar kort. De laatste bewoners zullen dan slechts een fractie van deze tijd gebruik kunnen maken van de deelfauto's waardoor het doel voorbij schiet, en de nood aan parkeerplaatsen weer toeneemt. Op termijn kan dit resulteren in een grotere nood aan parkeerruimte op het openbaar domein, ten nadele van lokale waterinfiltratie en biodiversiteit door bijkomende verharding. Misschien kan dit opgevangen worden door die periode van 10 jaar pas te laten ingaan wanneer b.v. 75% van de entiteiten verhuurd of verkocht zijn.*

*Wat gebeurt er als de aannemer ondertussen failliet gaat? Wordt er een vorm van bankgarantie gevraagd voor het deelautocontract?*

**De opmerkingen worden niet weerhouden.** Gemiddeld is bij een kwaliteitsvol project meer dan 70% van de woonentiteiten verkocht binnen het jaar. Het overgrote deel van de bewoners kan aldus gedurende quasi de volledige tien jaar genieten van het autodelen. Het zijn deze bewoners die de andere dienen te overtuigen over de meerwaarde van het autodelen. Indien het autodelen stopt zullen de eigenaars dienen in te staan voor de aanleg van het benodigd aantal bijkomende parkeerplaatsen en dit overeenkomstig de dan van toepassing zijnde voorschriften. Men zal er dus vaak alle belang bij hebben om het autodeelcontract te behouden. Het is immers vaak niet vanzelfsprekend om binnen de geldende voorschriften minimaal vijf extra parkeerplaatsen te kunnen aanleggen. In het voorschrift zal wel verduidelijkt worden dat indien het autodelen ophoudt, het benodigd aantal parkeerplaatsen dan dient voorzien te worden.

12) *Beschermen van grachten*

*Om de toenemende verdroging tegen te gaan, lijkt het wenselijk om minstens in schilgebied –en waar mogelijk ook in kernschil- en kerngebied- hemelwater maximaal lokaal te stockeren en te laten infiltreren. Indien de vloer of bodem van de duiker verplicht b.v. 30cm boven de bodem van de sloot zou moeten liggen, creëert dit een enorm retentie- en lokaal infiltratievolume ten gunste van landbouw en natuur in al hun vormen. Daarnaast neemt men op deze wijze een deel van de waterdruk of –last lager in het systeem weg; zeker bij piekmomenten. Laten we ook niet vergeten dat de plantengroei gebonden aan natte grachten makkelijker te onderhouden valt.*

**De opmerking wordt weerhouden.** In het voorschrift zal worden opgenomen dat de vloer/bodem van de duiker 30cm boven de bodem van de sloot dient te liggen.

13) *Groenbescherming*

*Op Vlaams niveau zijn bomen bij bouwwerken niet beschermd. Het Kontichs bouwreglement is een vooruitstrevende verbetering die door de milieuraad erken en gewaardeerd wordt. Naar straatbomen toe was er ooit sprake van het opmaken van een bomenregister waarin naast technische gegevens ook alle verzorgingsactiviteiten en opvallende waarnemingen (als opduwen van straatstenen) zou komen te staan. Dit bomenregister kan nu handig van pas komen om per boom de juiste handelswijze bij bouwwerken te bepalen. Het is bekend dat terugkomende droogtestress bomen aanzet om meer te investeren in wortels dan in hun kruin. Dat kan zowel in de breedte als in de diepte. Dat betekent niet dat bomen plots meters verder gaan groeien dan dat ze voorzien deden. Het vergroot wel de kans om opduwen van straatstenen indien hier bij de planning geen of te weinig rekening mee wordt gehouden.*

*Het belang van groenelementen in het kader van klimaatadaptatie is niet te onderschatten. Ecosysteemdiensten van bomen (koeling, fijn stof, etc) staan namelijk in verhouding tot het kroonvolume, daarom is er een aanzienlijke behoefte aan grote bomen. Grote bomen hebben een aanzienlijk wortelstelsel waarvoor de nodige plaats voorzien moet worden. Dit geldt uiteraard voor bestaande groenelementen, maar eveneens voor nieuw aan te planten groen. De nodige aandacht moet besteed worden aan de ruimte die groenelementen nodig hebben om hun rol als ecosysteemdienst naar behoren te kunnen uitvoeren. Onheuse behandeling van grote bomen zoals in de Ooststatiestraat dient ten allen tijde vermeden te worden. Kan de (aandacht voor) ruimte voor groenelementen opgenomen worden in het bouwreglement?*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De opmerking valt buiten de scope van het bouwreglement. De uitvoeringswijze van bouwwerken is geen stedenbouwkundige element. De maatregelen en uitvoeringswijze opgenomen in de geldende richtlijnen, aanbevelingen, code van goede praktijk,... dienen te worden toegepast.

14) *Oppervlakenormen*

*Bij een rijhuis met een bouwbreedte van 6 meter blijft er dus voor gang, trap, toilet (nogal eens naast de voordeur), buiten- en tussenmuren 1,5m over?*

**De opmerking wordt weerhouden.** Zie bespreking bezwaar 16.

15) *Buitenruimte*

*Een eengezinswoning van 15 meter diep, kan dus niet, wat van die toegestane bouwdiepte van 15 m moet nog 2 of 2,5 meter buitenruimte af. Heeft deze regel enkel betrekking op hogere bouwlagen?*

**De opmerking wordt weerhouden.** De regel dat de buitenruimte dient voorzien te worden binnen de maximale bouwdiepte voor de betreffende bouwlaag is enkel van toepassing op de hogere bouwlagen. Dit zal in het voorschrift verduidelijkt worden.

16) *Constructies in de voortuinzone*

*De milieuraad moedigt dit vooruitstrevende artikel aan. In het oudere deel van Kontich-Kazerne vinden we veel beletage-woningen terug. Hoe kan je in die situatie minstens 1/3 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard houden en voorzien van levende beplanting en toch de toegankelijkheid van de woning garanderen? Hoe staat het lokale bestuur t.o.v. afwijkingen op de 1/3<sup>de</sup> regel voor dit soort woningen?*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** In het aangehaalde voorbeeld bedraagt de perceelbreedte 6m en de diepte van de voortuin minimum 5m. Dit levert een oppervlakte op van 30m<sup>2</sup>. 2/3<sup>de</sup> van ervan mag verhard worden. Dit levert 20m<sup>2</sup> op. Voor de oprit heb je maximaal 15m<sup>2</sup> nodig (5m\*3m) en voor het toegangspad 5m<sup>2</sup> (5m\*1m). Dit komt mooi overeen met het maximaal toelaatbare % aan verhardingen.

De afwijkingmogelijkheden zijn opgenomen in het betreffende artikel.

17) *Constructies in de tuinzone / Constructies in de voortuinzone*

*Constructies in tuin- en voortuinzone vergen een duidelijk handhavingsbeleid. Veelal komen constructies in de tuinzone pas jaren later in de tuin. Hoe kan hierop toegezien worden?*

*Een definitie van waterdoorlatende materialen ontbreekt. Worden klinkers als waterdoorlatend beschouwd. Wordt er een percentage open voegen opgelegd?*

*Hoe controleer je achteraf de waterdoorlatendheid van de fundering?*

*Een hoogtebeperking van voortuinafsluitingen ontbreekt. De voormalige 0,4m is inderdaad achterhaald idee. Naar uniformiteit in het straatbeeld en veiligheid bij het op/afrijden van opritten, lijkt dit een niet te verwaarlozen aspect.*

**De opmerkingen worden niet weerhouden.** Handhaving valt buiten de scope van een bouwreglement. Zoals gekend is het bestuur bezig met de aanwerving van een deskundige handhaving. Na aanwerving kan er overgegaan worden tot verdere uitwerking van een handhavingsplan. In een eerste ontwerp staat o.a. de opvolging van de voorschriften van het bouwreglement als een prioriteit.

Waterdoorlatende materialen is wel degelijk opgenomen in de definitielijst.

De opmerking met betrekking tot het beperken van de hoogte van een afsluiting in de voortuinzone wordt niet meegenomen. Het nodige wordt geregeld in de VCRO en het bijhorende vrijstellingenbesluit. Voor het plaatsen van een gesloten afsluiting hoger dan 1m in de voortuinzone is steeds een vergunning nodig. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een hogere gesloten tuinafsluiting in de voortuin aanvaardbaar is. Elke aanvraag dient immers getoetst te worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

18) *Inleiding*

*Mag men dan buiten woongebied in de ruimte zin gewoon zijn zin doen?*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Buiten woongebied in de ruime zin zijn grootschalige woonontwikkelingen niet mogelijk overeenkomstig de geldende wetgeving. Het heeft dan ook geen zin om hiervoor regels op te nemen.

19) *Aanleggen van trottoirs, beplantingen en speelzones*

*Is de kans niet enorm groot dat die pas aangelegde trottoirs en beplantingen bij het optrekken van elk nieuw gebouw telkens weer stuk worden gereden of bedolven onder de uitgegraven grond?*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Het is aan de aannemer om de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen. De nodige garanties zullen opgelegd worden in de vergunning zodoende, indien er toch beschadigingen zouden optreden en/of het groen aangetast zou worden, de nodige herstellingen dienen en kunnen worden uitgevoerd. Dit voorschrift is opgenomen om te zorgen dat de eerste bewoner reeds kan genieten van het groen en zich op een comfortabele, veilige en duurzame wijze kan verplaatsen.

20) *Grondafstand*

*Wordt hier nog een normering (standaardbestek 250) opgelegd zoals bij wegeniswerken? Indien gebruik van minderwaardige materialen of slechte aanleg zit de gemeente achteraf met de kosten.*

**De opmerking wordt weerhouden.** In het voorschrift zal worden opgenomen dat werken dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig het standaardbestek 250.

21) *Puntensysteem water, B. Wadi*

*Engels liefst vervangen door afvoerbuïs, afvoerkanaa, riolering of afwatering.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** 'Drain' is een correct Nederlands woord dat inderdaad synoniem staat voor afvoerbuïs, afvoerkanaa,...

22) *Puntensysteem groen, A. Geveltuin*

*Het puntensysteem verwijst hier naar geveltuinen waarbij een rij tegels aan de straatkant verwijderd kan worden. Dit betekent dat de bouwer het voetpad kan versmallen door beplanting aan te brengen ten behoeve van persoonlijke verharding in de achtertuin. Het vermoeden bestaat dat dat niet het beoogde effect van de ingreep is. Kan dit verder verduidelijkt worden in het bouwreglement?*

**De opmerking wordt weerhouden.** De afwijkingsbepalingen zullen worden verduidelijkt. De 'compensatie' dient plaats te vinden in de tuinzone, niet in de voortuinstrook.

Verder zal verduidelijkt worden dat de toepassing enkel kan bij een voetpadbreedte van 1,50m. De plaatselijke versmalling mag niet leiden naar een voetpadbreedte van minder dan 1,20m.

### Provincie Antwerpen – 21 december 2020

1) *Algemeen*

*Het kernschilgebied behoort tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Binnen dit kernschilgebied is een kroonlijst van 7m toegestaan en een nokhoogte van 11m. Binnen het schilgebied is de kroonlijsthoogte ook 7m, maar de nokhoogte verlaagd naar 7m. Deze beperkingen in kernschilgebied en schilgebied staan de mogelijkheden tot kwalitatieve verdichting in de weg. In functie van ruimtelijk rendement wordt gevraagd om deze hoogtebeperkingen te herbekijken.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Het aantal bouwlagen is zodanig vastgelegd om het dorpse karakter van de gemeente te kunnen bewaren en te herstellen. Enkel op die locaties waar het ruimtelijk aangewezen is om meer 'massa' te hebben wordt er toegelaten om enkele bouwlagen meer te bouwen. Deze plekken zijn wel overwogen gekozen. Het zijn die plekken waar het voorzieningsniveau hoog is en verschillende vervoersmodi aanwezig zijn. De voorschriften sluiten echter niet uit dat binnen het stedelijk gebied in het kernschilgebied dichtheden gehaald kunnen worden tot gemiddeld 40w/ha. De voorliggende verordening tracht dan ook de basisprincipes van een stedelijk beleid op een kwalitatieve en gedifferentieerde wijze in te vullen, ook qua verdichting. Daar waar het ruimtelijk gewenst is, is een kwaliteitsvolle verdichting mogelijk, zelfs met een dichtheid van +/- 60 woningen per hectare in kerngebied. 60 woningen per hectare is meer dan het dubbel van datgene *wenselijk* wordt geacht binnen het stedelijk gebied, nl. 25 wo/ha. Met de gekozen afbakening van het kern- en kernschilgebied houden we rekening met het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied, wel steeds rekening houdend met randvoorwaarden vanuit de bestaande gemeentelijke structuur.

In het schilgebied, waarvan het grote deel gelegen is in het buitengebied, kan slechts een maximale dichtheid behaald worden van rond de 20 w/ha.

Natuurlijk heeft een beperking van het aantal bouwlagen een invloed op de mogelijke dichtheid van een project. De beperking van het aantal bouwlagen zorgt ervoor dat een 'verdichtingsproject' inpasbaar is binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Hetgeen toch één van de belangrijkste uitgangspunten betreft om een kwalitatief stedenbouwkundig project te kunnen realiseren. Verdichtingsprojecten op maat en met respect voor de eigenheid van de bebouwde omgeving zijn steeds mogelijk, ook met een hogere dichtheid dan deze van de onmiddellijke omgeving. We bevinden ons trouwens aan de rand van het stedelijk gebied. Differentiatie binnen het stedelijk gebied is gewenst. Verdichtingsontwikkelingen dienen zich te situeren rond/in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen. Hier zet het voorliggende reglement op in met respect voor het bestaande, kleinschalige weefsel.

2) *Bedrijvigheid*

*Binnen het kernschilgebied is er een kroonlijsthoogte van 7m toegestaan en een nokhoogte van 11m. Binnen het schilgebied is de kroonlijsthoogte ook 7m maar is de nokhoogte nog verlaagde naar 7m. Voor bedrijfsgebouwen is er geen enkele uitzondering.*

*Ook voor de bouwdiepte wordt er geen onderscheid gemaakt tussen woningen en bedrijven. De provincie wil verweefbare bedrijven in de kernen stimuleren. De maximale bouwdiepte van 15m is zeer beperkend. In het volledige schilgebied is er zelf geen mogelijkheid om af te wijken van de 15m regel. Dit is niet wenselijk voor grotere bedrijfsgebouwen. In de schil zijn er grotere*

*percelen en waarschijnlijk ook grotere bedrijfsoppervlakten. Hierdoor is het nog mogelijk om grotere bedrijven te voorzien.*

*De provincie vraagt om te kijken of er geen aparte voorwaarden voor bedrijven kunnen worden opgenomen om het ruimtelijk rendement te kunnen verhogen.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De voorschriften laten verweving in kern- en kernschilgebied toe. Op de gelijkvloerse verdieping kan een bedrijf in woongebied in de ruime zin een diepere bouwdiepte bereiken. Het deel van het bedrijf voorbij de 15m wordt wel beperkt in hoogte, nl. 4,50m, om de verweving inpasbaar te houden binnen een residentiële omgeving. Bedrijvigheid in de ruime zin wordt dus niet ontmoedigd, eerder gestimuleerd, maar dan wel op de daartoe geschikte locaties, nl. in kern- en kernschilgebied. In het schilgebied dienen zij die zich in woongebied wensen te vestigen de korrel en schaal van de buurt over te nemen. In de voorschriften wordt er geen uitspraak gedaan qua afmetingen over de bedrijven gelegen in industriegebied in de ruime zin. Grootschaligere bedrijven zijn daar steeds welkom.

### *3) Bedrijvigheid*

*Voor bedrijfsgebouwen >2.000m<sup>2</sup> stelt de verordening bvb. dat deze een groenscherm moeten aanleggen van minimum 10m breed. Dus het is toch ergens wel de bedoeling dat ook grotere bedrijfsgebouwen (dieper dan 15m) mogelijk zijn. De voorschriften zijn op dit vlak tegenstrijdig. Bij elk bedrijf dient er een groenscherm voorzien te worden. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven. De groenbuffer is voor verweefbare bedrijven wel aanzienlijk, de breedte ervan dient te worden herbekeken. Ook voor kantoren zal dit van toepassing zijn. Er dient nu een bredere groenbuffer voorzien te worden dan dat het bedrijfsgebouw hoog kan zijn, wat niet haalbaar is.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het artikel was niet bedoeld om van toepassing te zijn op verweefbare bedrijven. Het artikel zal verduidelijkt worden. Het voorziene groenscherm dient voorzien te worden tussen een bedrijfsgebouw gelegen buiten woongebied en de aanpalende woning(en) gelegen in woongebied in de ruime zin.

### *4) Bedrijvigheid*

*Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en bedrijven in deel 3. Bij inbreidingsgebieden en bouwprojecten wordt er niet over bedrijven gesproken. In de verklarende woordenlijst wordt er geen definitie voor projectgebieden gegeven. Dienen de bedrijven ook onder dezelfde V/T norm te vallen als woningen? De provincie vraagt verdere verduidelijking hierover.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Zowel in de inleiding bij deel III als bij artikel 20 is het duidelijk dat de artikelen van deel III enkel van toepassing zijn bij ontwikkelingen met meer dan 10 woonentiteiten. Indien het bedrijfsgebouw geen of minder dan 10 woonentiteiten bevat valt het niet onder de voorschriften van deel III. Indien het om een verweefbaar project gaat met bijvoorbeeld ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, winkels,... en het bevat meer dan tien woonentiteiten dient er voldaan te worden aan de voorschriften uit deel III. Verder is dit deel enkel en alleen van toepassing op projecten met meer dan 10 woonentiteiten in woongebied in de ruime zin.

### *5) Bedrijvigheid*

*Niet duidelijk of de financiële lasten te berekenen zijn op bebouwbare oppervlakte of op de perceelsoppervlakte. De provincie vraagt om dit verder te verduidelijken.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De financiële last slaat op de bruto-bedrijfsoppervlakte zoals duidelijk weergegeven is in het artikel. Het gaat niet over de perceelsoppervlakte. Onder bruto-vloeroppervlakte wordt overeenkomstig de definitie opgenomen in deel VI begrepen: *'som van alle bruikbare, bovengrondse, gebouwde vloeroppervlakte over de verschillende bouwlagen waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. De bruikbare vloeroppervlakte wordt gemeten vanaf een vrije hoogte van 1,60m (onder hellende daken). De bruto bovengrondse vloeroppervlakte omvat ook bergingen, al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimten, inpandige parkeergarages op het gelijkvloers, technische ruimten en toegankelijke dakverdiepingen. Inpandige of uitkragende buitenruimten (terrassen, dakterrassen of balkons) worden niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. Ondergrondse constructies of kelder verdiepingen die niet meer dan 1,00m boven het maaiveld uitkomen worden*

*eveneens niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. De afmetingen worden aan de buitenzijde van het gebouw gemeten.'*

6) *Wonen*

*Er wordt geen uitspraak gedaan over aangepast wonen. De provincie vraagt om dit ook mee te bekijken. De gemeente Kontich zal te maken krijgen met aanzienlijke vergrijzing en gezinsverdunning.*

**De opmerking wordt deels weerhouden.** De voorschriften sluiten nieuwe en/of aangepaste woonvormen niet uit in tegenstelling tot de huidige verordening. Zo is het bijvoorbeeld perfect mogelijk om binnen de voorschriften:

○ in de tuinzone een 'tiny-house' of een 'zorgunit' te voorzien. Een gebouw in de tuinzone dient immers geen bijgebouw meer te zijn;

○ in 'gemeenschappelijk wonen' te voorzien. Er worden geen netto-vloeroppervlakten meer gekoppeld aan een woonentiteit, enkel aan enkele ruimten. Nergens wordt bepaald dat een woongelegenheden voor bijvoorbeeld twee huishoudens dient te beschikken over twee leefruimten, twee badkamers,... Een dergelijke woongelegenheden kan perfect bestaan uit één leefruimte.

○ ...

Mogelijks kunnen bepaalde woonvormen wel gestimuleerd worden bij projecten die vallen onder deel III. In deel VII, het puntensysteem, zullen daarom nieuwe woonvormen worden opgenomen waarmee bepaalde punten gehaald kunnen worden.

7) *Wonen*

*Er is sprake van minimale groottes per kamer. Er wordt echter niet opgenomen hoe groot een woning minimaal dient te zijn.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De regels zijn niet te stringent gemaakt zodoende nieuwe woonvormen mogelijk zijn. Naar woonkwaliteit is de totale grootte van een woning ook minder van belang. De oppervlaktes en verhoudingen van bepaalde ruimtes hebben in hoofdzaak een invloed op het leef- en wooncomfort.

8) *Wonen*

*Minimale oppervlakte badkamer: wordt dit per badkamer gerekend of kan dit ook over bvb. twee badkamers verdeeld worden. De provincie vraagt om dit te verduidelijken.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Artikel 13 wordt verduidelijkt. Zowel de minimum vloeroppervlakte van de leefruimte als dat van een badkamer mag verspreid worden over verschillende ruimten. De ruimten dien zich ook niet op hetzelfde niveau te bevinden. Dit maakt nieuwe woonvormen mogelijk.

9) *Wonen*

*Artikel 1, §5: niet elke mogelijke situatie is afgedekt door de opsomming. Misschien is het beter de opsomming weg te laten om een maximale flexibiliteit te behouden voor het opleggen van voorwaarden.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De opsomming wordt weggelaten om meer flexibiliteit te behouden bij het eventueel opleggen van voorwaarden.

10) *Wonen*

*Artikel 3, §1: Dit artikel is eigenlijk overbodig, want dit is sowieso al verplicht op basis van het Natuurdecreet.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Het Natuurdecreet gaat spijtig genoeg niet zo ver dat er maximaal rekening dient te worden gehouden met aanwezige bomen op zowel openbaar als privaat domein bij de oprichtingen van constructies binnen de harde gewestplanbestemmingen. De paragraaf blijft behouden om het weinige resterende groen binnen de bebouwde omgeving toch enigszins te beschermen.

11) *Wonen*

*Artikel 4: afwijking enkel voor reeds bestaande restpercelen maken, dan vloekt het bouwreglement niet met een nieuwe verkaveling waar je geen restperceel wenst te creëren.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De afwijking zal worden verduidelijkt. Het is inderdaad enkel maar van toepassing op bestaande restpercelen. Het creëren van nieuwe restpercelen is niet de bedoeling.

12) *Wonen*

*Artikel 5: afwijkingsmogelijkheid voorzien voor reclameconstructies. In een industriegebied kunnen andere noden gelden qua afmetingen en bevestigingslocatie.*

*Proportionaliteit ten opzichte van het gevelvlak of de omringende constructies/gebouwen is in deze een belangrijk gegeven.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het doel van het artikel is om de hinder die kan uitgaan van reclameconstructies in woonbuurten binnen de perken te houden. Dit zal verduidelijkt worden in het artikel. Het artikel zal niet van toepassing zijn buiten woongebied.

13) Wonen

*Artikel 8 (parkeerplaatsen): per 10 parkeerplaatsen aangelegd in open lucht. De provincie stelt een alternatieve formulering voor: “vanaf 10 geclusterde parkeerplaatsen en per 10 bijkomende geclusterde parkeerplaatsen dient een plantvak van 5m op...”. De formulering van de afwijking in het geval er deelwagens worden voorzien is niet zo helder. De provincie vraagt om dit na te kijken.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De formulering van de afwijking voor deelwagens wordt geherformuleerd. De andere aangehaalde passage wordt ook geherformuleerd zoals wordt voorgesteld.

14) Wonen

*Artikel 8 (fietsenstallingen): “fietsenstallingen moeten altijd dicht bij de ingang van...” Dit kan eventueel aangevuld worden met een mogelijke afwijkingsmogelijkheid voor aangepaste autoplaatsen (parkeerplaatsen voor minder mobiele personen).*

**De opmerking wordt weerhouden.** In §2 zal een zinsnede worden toegevoegd dat er een uitzondering kan worden toegepast voor autostalplaatsen voor minder mobiele personen.

15) Wonen

*Artikel 9: Bij de regels voor het overwelden van baangrachten is een afwijkingsmogelijkheid te overwegen. Om praktische reden is een maximale breedte van 4m bijvoorbeeld niet altijd haalbaar in een bedrijfsmatige context. Op sommige locaties kan het ook beter zijn om met een afzonderlijke in- en uitrit te werken.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Afwijkingsmogelijkheden op breedte en aantallen zullen worden opgenomen in artikel 9.

16) Wonen

*Artikel 11: inplantingen onder a) en b) niet helemaal duidelijk –bijvoorbeeld bij a: de inplanting van het groenscherm is vrij te kiezen binnen een straal van 20m rondom de constructies. Dit is dan toch logisch dat je deze laat inplanten ter bescherming van het groengebied/natuurgebied? Kan dit dan niet beter zo geformuleerd worden: het groenscherm dient ingeplant te worden binnen een straal van XX meter van de te plaatsen constructie op een locatie waar deze de beste bufferende werking kan bieden t.o.v. het groengebied/natuurgebied.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Passages van het artikel zullen duidelijker worden geformuleerd zodoende het doel van het voorschrift duidelijk wordt en ook correct toegepast zal worden.

17) Wonen

*Deel II: algemene bemerking: de opgestelde tekst gaat uit van de normale vorm van gezinswoningen. Er wordt niet nagedacht over alternatieven vormen van wonen zoals co-housing, woning delen,...*

**De opmerking wordt deels weerhouden.** Zie punt 6.

18) Wonen

*Deel III: dit deel is van toepassing op verkavelingen, bouwprojecten en inbreidingsprojecten met meer dan 10 woonentiteiten en op projecten met een projectgebied van 1.000m<sup>2</sup> of meer, met uitzondering van een project voor één enkele individuele eengezinswoning. Er wordt geen definitie gegeven over wat er onderstaan wordt onder projecten.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** O.i. is het duidelijk waarop deel III van toepassing is, nl.: op verkavelingen die de mogelijkheid creëren tot de oprichting van

meer dan 10 woonentiteiten. Het deel is ook van toepassing op bouwprojecten met meer dan 10 woonentiteiten. Het begrip 'bouwproject' is gedefinieerd in deel VI. M.a.w. de regels zullen hoofdzakelijk van toepassing zijn op 'verdichtingsprojecten' of voor de gemeente Kontich 'grootschaligere' bouwprojecten.

19) *Wonen*

*Artikel 19, §2: suggestie toevoeging van het woord 'maximaal'. Bestaande waardevolle...moeten door de...maximaal behouden en geïntegreerd worden. Zo schep je een beetje beoordelingsruimte die je af en toe wel eens nodig hebt in een aanvraag.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het artikel zal worden verfijnd.

20) *Wonen*

*Artikel 3, §2: langs de kant van de gemene muur. Hier zal ook wel gesloten bebouwing bijzitten. Is een duidelijkere formulering dan langs de kant van een gemene muur.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** O.i. is het artikel duidelijk. Er wordt geen voorkeur uitgesproken over het type van bebouwing. Bij gesloten bebouwing is er geen zijdelingse afstand vrij te houden. Bij halfopen bebouwing enkel langs de open zijde, dus niet langs de zijde van de gemene muur.

21) *Wonen*

*Artikel 3, §3: de afstand van...De afstand tussen het gebouw en de achterste perceelsgrens moet minstens 1m90 bedragen/zijn.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** Het is onduidelijk waarop de opmerking slaat.

22) *Water*

*Artikel 6: groendaken. Hier wordt een minimaal waterbergend buffervolume van 30l/m<sup>2</sup> opgelegd. De "stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" vraagt een minimaal buffervolume van 35l/m<sup>2</sup> om een groendak in mindering te mogen brengen (halvering van de oppervlakte) voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Om te vermijden dat aanvragers 30l/m<sup>2</sup> voorzien en toch ook onterecht een oppervlakte in mindering zouden brengen, kan de norm in de verordening van Kontich best gelijk genomen worden met de voornoemde regelgeving!*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het was ons ook reeds opgevallen. Ondertussen werd het minimaal waterbergend buffervolume reeds verhoogd naar 35l/m<sup>2</sup>.

23) *Water*

*Artikel 8: parkeerplaatsen. Hier wordt nergens opgenomen dat niet-overdekte parkeerplaatsen aangelegd moeten worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Dit is een gemiste kans, en een regel die in veel gevallen al wel zo gehanteerd wordt. Dit kan dus best mee verankerd worden. (uitzondering zouden kunnen opgenomen worden voor parkeervakken voor zwaar verkeer indien gemotiveerd).*

**De opmerking wordt weerhouden.** Dit zal worden toegevoegd in §3 van artikel 8.

24) *Water*

*Artikel 9: Beschermen van baangrachten (zowel §1 en §2 handelen over baangrachten, dus titel ook beter baangrachten)*

*§2: ook voor de aanleg van een openbare weg zou het behoud van open (baan)grachten de doelstelling moeten zijn. Dit zal ook vaak noodzakelijk zijn in functie van de nodige bronmaatregelen. Enige nuance is hier wel op zijn plaats: niet wenselijk, enkel mits nodige compensatiegrachten/bekkens.*

*Een geklasseerde waterloop kan lokaal ook als baangracht fungeren. Hier kunnen de voorwaarden uit het voorliggend bouwreglement echter niet toegestaan worden. Een uitzondering dient opgenomen te worden: indien de (baan)gracht tevens een geklasseerde waterloop betreft, gelden de te verkrijgen machtigingsvoorwaarden van de desbetreffende waterloopbeheerder.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het artikel zal aangepast worden zoals voorgesteld door de provincie.

25) Water

*Artikel 11: integratie van constructies in het landschap. Hier worden normen opgenomen rond groenschermen en wordt er onder §2b ook toegelaten om een brandweg binnen deze zone te voorzien (max 25% van de oppervlakte). Vanuit het watersysteem is er ook vaak ruimte voor oppervlakkige infiltratiesystemen noodzakelijk. In functie van keuzes in ruimtelijke indeling, worden deze ook regelmatig aangevraagd binnen de zone voor groenschermen. Het is wenselijk dit te bekijken, en indien mogelijk normen voor op te nemen zoals tevens voor de brandweg werd gedaan. (bv 25% mag voorzien worden voor brandweg en/of open infiltratiesystemen. 75% blijft behouden voor de opgaande groenschermen. Indien onvoldoende ruimte zal dit buiten het groenscherm voorzien moeten worden ten koste zijn van de ontwikkelbare ruimte.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Het artikel zal aangepast worden zoals voorgesteld door de provincie.

26) Voortuinstrook

*In de voortuinstrook is het niet mogelijk om verhardingen buiten de essentiële te voorzien. Dit is positief. De provincie vraagt zich af of er in de verordening geen uitzondering dient voorzien te worden voor het plaatsen van (overdekte) fietsstaanplaatsen. Dit om het fietsgebruik te stimuleren.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De mogelijkheid tot het voorzien van een fietsenstalling in de voortuinzone is reeds opgenomen in de voorschriften.

#### Raadscommissie Omgeving – 15/12/2020

1) *Artikel 26: verduidelijking van wat er bedoeld wordt met bruto-vloeroppervlakte.*

**De opmerking wordt niet weerhouden.** De definitie zou voldoende duidelijk moeten zijn: Onder bruto-vloeroppervlakte wordt overeenkomstig de definitie opgenomen in deel VI begrepen: 'som van alle bruikbare, bovengrondse, gebouwde vloeroppervlakte over de verschillende bouwlagen waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. De bruikbare vloeroppervlakte wordt gemeten vanaf een vrije hoogte van 1,60m (onder hellende daken). De bruto bovengrondse vloeroppervlakte omvat ook bergingen, al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimten, inpandige parkeergarages op het gelijkvloers, technische ruimten en toegankelijke dakverdiepingen. Inpandige of uitkragende buitenruimten (terrassen, dakterrassen of balkons) worden niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,00m boven het maaiveld uitkomen worden eveneens niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. De afmetingen worden aan de buitenzijde van het gebouw gemeten.'

2) *Bijlage A: bij de opsomming van de straten is het aangewezen om het woord 'van' te wijzigen in 'vanaf'.*

**De opmerking wordt weerhouden.** 'van' zal gewijzigd worden in 'vanaf'.

3) *Artikel 26: het is aangewezen de lasten meer in harmonie te brengen met deze van de huidige regeling ivm het indienen van aanvragen. Ook aftoetsen met deze van vergelijkbare gemeenten.*

**De opmerking wordt weerhouden.** De bedragen van de lasten zullen meer afgestemd worden op de bedragen die vandaag de dag gevraagd worden voor het indienen van een aanvraag. Ze zullen ook meer in overeenstemming worden gebracht met deze van vergelijkbare gemeenten. Volgende aanpassingen zullen worden doorgevoerd op de bedragen:

- a) wonen: €50/m<sup>2</sup> ipv €75/m<sup>2</sup>
- b) kantoren: geen wijziging
- c) handel: geen wijziging
- d) agrarisch: €0,35/m<sup>2</sup> ipv €0,50/m<sup>2</sup>
- e) magazijn: €0,75/m<sup>2</sup> ipv €15/m<sup>2</sup> en vanaf 5.000m<sup>2</sup> ipv 2.000m<sup>2</sup>
- f) werkplaats: €0,75/m<sup>2</sup> ipv €25/m<sup>2</sup> en vanaf 5.000m<sup>2</sup> ipv 2.000m<sup>2</sup>

4) *Artikel 11: opnemen van een 'beroepsmogelijkheid'. De vrijgave van de waarborg kan niet enkel afhangen van de goedkeuring door de deskundige milieu/natuur. Betwisting van de beslissing van de deskundige dient mogelijk te zijn.*

**De opmerking wordt weerhouden.** Volgende beroepsmogelijkheid wordt toegevoegd: “*Tegen de beslissing van de deskundige natuur/milieu kan beroep ingesteld worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen de dertig dagen na kennisname van het deskundigenbesluit.*”

#### Openbaar onderzoek – 5/12/2020 tot en met 3/01/2021

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden volgende bezwaren ingediend:

1) *Nergens in het reglement is een bepaling opgenomen voor toegang tot gebouwen voor personen met mobiele beperking, rollators, rolstoelgebruikers, en dergelijke, vnl. voor openbare gebouwen, winkels, neringdoeners, en dergelijke.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De toegang tot gebouwen met betrekking tot personen met beperkingen wordt geregeld op Vlaams niveau met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van publieke gebouwen. Conform art. 4.3.7 VCRO wordt geen omgevingsvergunning verleend voor handelingen die niet in overeenstemming zijn met de normering betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Het heeft dus geen tot weinig meerwaarde om in het bouwreglement voorschriften hieromtrent op te nemen. Het wordt bovendien door het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid afgeraden om in een wetgevend kader te verwijzen naar een andere wettekst op Vlaams of provinciaal niveau, aangezien deze wettekst ter alle tijde kan wijzigen. Dit geeft als resultaat dat elke wijziging van de wettekst op hoger niveau tot een herziening van het wetgevend kader op een lager niveau zal leiden.

2) *Opmerking in artikel 8 – parkeerplaatsen. Nergens een bepaling over parkeerplaatsen voor mindervaliden, zowel van aantal, toegankelijkheid, afmetingen, oplaadpunten voor elektrische rolwagens.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Het voorzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor mindervaliden wordt geregeld op Vlaams niveau met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van publieke gebouwen. Conform art. 4.3.7 VCRO wordt geen omgevingsvergunning verleend voor handelingen die niet in overeenstemming zijn met de normering betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Het heeft dus geen tot weinig meerwaarde om in het bouwreglement voorschriften hieromtrent op te nemen. Het wordt bovendien door het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid afgeraden om in een wetgevend kader te verwijzen naar een andere wettekst op Vlaams of provinciaal niveau, aangezien deze wettekst ter alle tijde kan wijzigen. Dit geeft als resultaat dat elke wijziging van de wettekst op hoger niveau tot een herziening van het wetgevend kader op een lager niveau zal leiden.

3) *2.2. Nokhoogte: Wanneer we uitgaan van een woning in kernschilgebied met een bouwdiepte van 9m, hellend dak onder 45° en een kroonlijsthoogte van 7m, bevindt de nokhoogte zich op 11,5m. deze typologie zou dan niet aan de regelgeving voldoen. Ook in schilgebied is de opgelegde nokhoogte mogelijk te beperkt: kroonlijsthoogte 3m + dak 45° (basis 9m) = nok 7,5m. Is het mogelijk om meer flexibiliteit in de regelgeving te voorzien, bijvoorbeeld door het aantal bouwlagen en mogelijke dakvormen per zone vast te leggen?*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** In artikel 2 van het ontwerp van algemeen bouwreglement 2020 wordt op basis van verschillende parameters het maximaal toelaatbare profiel bepaald per deelgebied. Het staat elke aanvrager vrij om zijn ontwerp esthetisch vorm te geven binnen dit maximale profiel en de van toepassing zijnde voorschriften. Het artikel bevat aldus voldoende flexibiliteit.

Concreet: het betreft een maximum kroonlijsthoogte van 7m en geen verplichte kroonlijsthoogte van 7m. Verder wordt de helling van het dak niet verplicht. En ligt de dakbasis op 15m ipv 9m.

4) *2.4. Bouwdiepte: De voorgestelde bouwdiepte is eerder afgestemd op een traditioneel ontwerp en laat weinig ruimte voor vernieuwende concepten.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** In artikel 2 van het ontwerp van algemeen bouwreglement 2020 wordt op basis van verschillende parameters het maximaal toelaatbare profiel bepaald per deelgebied. Het staat elke aanvrager vrij om binnen dit maximale profiel een vernieuwend concept te laten ontwerpen. Het artikel geeft voldoende flexibiliteit aan ontwerpers. De parameters zijn zodanig gekozen zodoende een toekomstig project, nieuwbouw of verbouwing geïntegreerd kan worden binnen de bestaande context zonder ongewenste negatieve effecten te hebben op de omgeving, zoals inktijk, slagschaduw,....

5) *2.4. Bouwdiepte: Het is niet duidelijk of terrassen inbegrepen zijn in de vooropgestelde maximale bouwdiepte. De voorgestelde maat van de buitenruimte (artikel 14) kan als gevolg hebben dat het de maat van het gebouw beperkt of dat er de buitenruimte een weinig functionele maat krijgt.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** In het artikel 14 van het ontwerp van algemeen bouwreglement 2020 is een minimale verhouding voor de buitenruimte opgenomen zodoende er steeds een functionele buitenruimte ontstaat. Aangezien uitsprongen uit de gevel toegestaan zijn tot, indien men bijvoorbeeld voor- en achterzijde combineert, 2m en dit over een maximale breedte van 2/3 van de gevellengte is de impact van een verplichte buitenruimte op een kwalitatieve binnenruimte onbestaande.

6) *2.4. Bouwdiepte: Het is niet duidelijk of er ook voor een ondergrondse bouwlaag (parkeergarage) een afwijking op de bouwdiepte kan worden toegestaan. Om in een parkeergarage dubbelzijdig parkeren mogelijk te maken heb je al gauw een minimale netto bouwdiepte van 17m nodig.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Artikel 2.4. bouwdiepte van het ontwerp van algemeen bouwreglement 2020 zal verduidelijkt worden. Het is niet de bedoeling dat de beperking in bouwdiepte ook van toepassing is op ondergrondse bouwlagen. Deze dienen voor allerlei redenen vaak dieper te zijn dan de bovengrondse bouwlagen. Het woord 'bouwlaag' zal worden toegevoegd. Uit de definiëring van het woord blijkt duidelijk dat dit enkel gaat over bovengrondse gelegen lagen.

7) *Artikel 4 perceel- en gevelbreedte: De voorgestelde maatvoering is bijzonder rigide en sluit een aantal typologieën bij voorbaat uit. Bij woningen zonder inpandige garage is een minimale gevelbreedte van 6m ruim. Er bestaan kwalitatieve woningtypes met een smallere asmaat.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Om nieuwe typologieën en vernieuwende woonvormen niet uit te sluiten worden de minimale breedtes in kernschilgebied met 1m verminderd. Met een gevelbreedte van minimaal 5m en rekening houdende met alle andere van toepassing zijnde voorschriften, kan een kwalitatieve woning met voldoende leef- en wooncomfort zeker gerealiseerd worden.

8) *Artikel 7 Ondergrondse bouwlagen. Door deze regelgeving dienen ondergrondse parkeergarages (met bovenliggende tuinen op maaiveld) onvermijdelijk dieper in de grond te worden voorzien met bijkomend grondverzet tot gevolg. Wanneer het niveau van de parkeergarage dieper aanzet, zal op zijn beurt de toegangshelling nog langer worden en nog meer plaats in nemen. Met de toegelaten maximale bouwdiepte en de toegangsinrit die inpandig dient te worden voorzien, zal een bruikbare ondergrondse parkeergarage in sommige gevallen niet mogelijk blijken. Ook hier zou de mogelijkheid moeten bestaan om, afhankelijk van de specifieke situatie van elk project en mits onderbouwde argumentering, te kunnen afwijken van de regelgeving. Indien een ondergrondse parking zich bijvoorbeeld tot 2m achter de achtergevel bevindt, lijkt het perfect mogelijk om deze zone in te zetten als terras voor de gelijkvloerse woning. Op dit manier kan economisch gebouwd worden, zonder in te boeten aan ruimtelijke kwaliteit.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De ondergrondse bouwlaag, indien dieper dan de maximum toelaatbare diepte van het hoofgebouw, situeert zich in een tuinzone. Om deze zone als volwaardige tuin te kunnen inrichten is een bepaalde pakket dikte aan aarde nodig.

Een vermindering van de voorgeschreven dikte, al dan niet plaatselijk, zou er voor zorgen dat er geen hoogwaardige tuin kan worden aangelegd. Dit zou de woon- en de leefkwaliteit niet ten goede komen.

9) *Artikel 8 Parkeerplaatsen en fietsenstallingen Het opleggen van een exacte maatvoering voor een plantvak is zeer beperkend voor de ontwerper infrastructuur.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Zie punt 13 bij bespreking advies provincie Antwerpen en punt 11 bij bespreking advies GECORO.

10) *Artikel 8 § 2 Fietsenstallingen: De nieuwe regelgeving legt een minimale breedte van 80cm op per fietsenparkeerplaats. Dit is enorm ruimteverslindend. Een functioneel en compact hoog/laag fietsenrek valt zo uit de boot. Ook andere compactere systemen om fietsen te stallen zijn op deze manier bij voorbaat uitgesloten. De fietsenstallingen zouden per project op functionaliteit onderzocht en beargumenteerd moeten worden zodat creatieve en innovatieve oplossingen eveneens ingezet kunnen worden.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De voorschriften zijn zo opgesteld om het fietsgebruik te stimuleren en te faciliteren. Hiervoor zijn veilige, prettige, duurzame en ruime fietsparkeervoorzieningen van essentieel belang. Een fietsenstalling dien daarom enerzijds gemakkelijk bereikbaar te zijn zodoende de fiets vlot gestald kan worden. Anderzijds, om een fiets vlot te kunnen stallen is er voldoende ruimte nodig. Indien een fietsstalplaats te krap berekend wordt, gaat dat ten koste van zowel de capaciteit als het comfort. De volgende basiswaarden vormen het uitgangspunt om de afmetingen te bepalen: de lengte ingenomen door een standaardfiets bedraagt over het algemeen 1,80 tot 2,00m. De stuurbreedte varieert van 50 tot 65cm. Vandaar dat er wordt gekozen voor een as op as maat van 80cm. Enkel zo kan je een fiets op een comfortabele wijze, zonder je kleren vuil te maken en je fiets te beschadigen, stallen.

De normen doen echter geen uitspraak over het type stalling. Innovatieve oplossingen zijn aldus mogelijk, zolang ze maar beantwoorden aan de minimale afmetingen.

11) *Artikel 8 Parkeerplaatsen § 8 afwijking: Het is onduidelijk waar de staanplaats voor de deelwagen kan voorzien worden. Om de investering te laten renderen dient de deelwagen te fungeren op wijkniveau zodat er ook door buurtbewoners voldoende gebruik van kan worden gemaakt. Een deelwagen die enkel door de bewoners van De Ideale Woning wordt gebruikt is financieel niet rendabel. De autostaanplaats voor de deelwagen bevindt zich idealiter op het openbaar domein.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** In artikel 8 is duidelijk opgenomen waar de parkeerplaatsen dienen voorzien te worden, nl. op eigen perceel. Dit om de druk op het openbaar domein te verminderen. De zo, eventueel, vrijgekomen ruimte op het openbaar domein kan dan toegekend worden aan die functies waar het openbaar domein eigenlijk voor dient.

Het staat de aanvrager vrij om de deelwagen ter beschikking te stellen van derden, niet zijnde bewoners/eigenaars/gebruikers van het gebouw.

12) *Artikel 8 Parkeerplaatsen § 8 afwijking: Pas vanaf 15 parkeerplaatsen bestaat de mogelijkheid om parkeerplaatsen te compenseren met een deelwagen. Door de grens op 15 parkeerplaatsen te leggen lopen de kleinere projecten een belangrijke kans mis om een alternatieve oplossing te bieden aan de klassieke parkeergarage. Om de ruimtelijke impact van de parkinginrit op kleinere bouwpercelen in de kern of kernschil te vermijden én om kleinere projecten financieel rendabel te houden, zou het interessant kunnen zijn om een deelwagen in te zetten als alternatief op een kleine ondergrondse parking (< 10 parkeerplaatsen). Het is immers perfect denkbaar dat op kleinere bouwpercelen ruimtelijk een interessanter project kan worden gerealiseerd wanneer de ondergrondse parkeergarage kan worden gecompenseerd door enkele parkeerplaatsen die landschappelijk aantrekkelijk worden ingepast in de omgeving.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zoals terecht aangehaald wordt in bezwaar 11 is een deelwagen pas interessant bij een bepaalde massa aan gebruikers. Kleinere projecten halen deze massa niet. Bovendien blijkt uit allerhande studies dat een deelwagen nog onvoldoende aantrekkelijk is en gebruikt wordt in landelijke gemeenten. Vandaar dat een minimum op eigen parkeerplaatsen een must is en de afwijking maar kan toegepast worden bij een bepaalde massa aan gebruikers.

Bovendien verplichten de voorschriften niet in het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen. Het programma van de ontwikkeling dient aangepast te worden aan de kenmerken en de draagkracht van het perceel. Een zwaarder programma en/of de kenmerken van een perceel zullen mogelijks tot het gevolg hebben dat er bepaalde keuzes dienen genomen te worden om de draagkracht niet te overschrijden.

13) *Artikel 8 Parkeerplaatsen § 8 afwijking: In realiteit zien we dat de ondergrondse parkeergarages in onze projecten vaak onderbenut zijn gezien een groot deel van de bewoners geen eigen wagen heeft. Het inzetten van deelwagens bij sociale huisvestingsprojecten zal dan ook steeds door De Ideale Woning op haalbaarheid worden onderzocht. Als SHM moeten we werken met de financiële middelen die VMSW ons te beschikking stelt. Een deelwagen inzetten om 'slechts' 5 wagens te compenseren en de bijkomende financiële verplichtingen die worden opgelegd (auto-deel-abonnement gedurende 10 jaar voor elke huurde/koper) zijn niet conform deze beschikbare financiering.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De voorschriften verplichten niet in het voorzien van een deelwagen. Dit betreft een vrije keuze van de aanvrager. De parkeernormen voor een sociale woningen liggen bovendien ook reeds lager dan voor andere woonprojecten.

14) *Artikel 13 Oppervlaktenormen: de maximum financiering voor de bouw van sociale woningen wordt onder meer bepaald door de maximale woningoppervlaktes opgelegd door de VMSW. De oppervlaktenormen die worden opgelegd in het nieuw bouwreglement zijn heel wat ruimer dan de VMSW subsidieert en bijgevolg niet haalbaar voor SHM's.*

**Het bezwaar wordt deels weerhouden.** In het nieuwe bouwreglement worden geen oppervlaktenormen opgenomen voor de totaliteit van een woonentiteit, enkel voor specifieke ruimten. Zo bestaat er nog voldoende flexibiliteit in het bepalen van de totale woningoppervlakte. De minimale oppervlaktenormen voor bepaalde ruimten dienen er voor te zorgen dat er leefbare en kwalitatieve woonentiteiten ontstaan in functie van de te verwachten bezetting. Door niet voor elke ruimte normen voor te schrijven ontnemen we de creativiteit van de ontwerper en/of aanvrager niet.

In tegenstelling tot de VMSW wordt er in het bouwreglement geen normen voorzien voor: inkomzone, nachthal en toilet. Verder liggen de normen slechts beperkt hoger, zoals bijvoorbeeld voor een slaapkamer: +1m<sup>2</sup>, voor een badkamer met toilet: +0,5m<sup>2</sup>. Voor de keuken en de leefruimte ligt de afwijking inderdaad ruim hoger dan deze van de VMSW. De minimale oppervlaktenorm voor de keuken en de leefruimte zal aangepast worden zodoende ze meer aansluiting kan vinden bij deze van de VMSW maar toch nog voldoende woon- en leefkwaliteit opleveren.

15) *Artikel 13 Oppervlaktenormen: Ook de bepaling van de nuttige vloeroppervlakte per lokaal is strenger dan de ontwerprichtlijnen van de VMSW. Waar de VMSW een vrije hoogte vraagt van 1m50 voor de bepaling van de nuttige vloeroppervlakte per lokaal, vraagt het nieuwe bouwreglement een vrije hoogte van wel 2m50.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zie bespreking bezwaar 14. Een voldoende vrije hoogte garandeert dat elk vertrek, dat opgenomen is in de voorschriften, over een minimale verblijfskwaliteit beschikt. Bovendien zijn gebouwen met een grotere vrije hoogte meer flexibel naar toekomstige aanpassing, hergebruik of functiewijziging. De functionele levensduur van gebouwen met hoge verdiepingen is langer en daarom is het duurzaam om zo te bouwen. Een lagere vrije hoogte dan 2m50 zou een negatieve invloed hebben op dit duurzame principe.

16) *Artikel 13 Oppervlaktenormen: Het nieuwe bouwreglement legt een minimale breedte op van 4m50 voor een leefruimte, en dit over een lengte van minimaal 5m. De vooropgestelde maatvoering is bijzonder strikt. Het is opmerkelijk dat deze afmeting niet afhankelijk wordt gesteld van de woningtypologie. Er bestaan kwalitatieve woningtypes met een smallere minimale breedte van de leefruimte. Volgens de regelgeving van de VMSW worden de leefruimtes van sociale woningen ontworpen met een minimale breedte van 3m20 tot 2 personen en 3m60 vanaf 3 personen. Als De Ideale Woning ruimer moet bouwen dan bepaald in de wetgeving voor sociale woningbouw, ontvangen wij voor de extra oppervlakte geen financiering en is het onmogelijk om bouwprojecten te realiseren binnen het door VMSW vastgestelde financieringsplafond.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** De voorschriften zullen worden aangepast om meer aansluiting te kunnen vinden bij de minimale normen van de VMSW. Deze aanpassing heeft geen tot nauwelijks invloed op de kwaliteit van een woonentiteit. Deze wordt vnl. geregeld door de minimumvloeroppervlakte en de vrije hoogte.

17) *Artikel 14 buitenruimte: Het opleggen van een private buitenruimte van 15% van de bruto-vloeroppervlakte is bijzonder streng. Voor een appartement van 100m<sup>2</sup> betekent dit een terras van 15m<sup>2</sup>. De Ideale Woning vraagt om afwijkingen toe te staan voor sociale woningbouw en bij projecten met een gedeelde tuin, ook deze gemeenschappelijke buitenruimte in rekening te brengen.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De aanwezigheid van een private en bruikbare buitenruimte draagt sterk bij tot de woonkwaliteit. De kwaliteit van de buitenruimte wordt o.a. bepaald door de oppervlakte en de bruikbaarheid van de buitenruimte, door de relatie tussen de buitenruimte en de leefruimte(s) van de woonentiteit en de privacy. 15% is echt een minimale oppervlakte om een kwalitatieve en bruikbare buitenruimte te kunnen creëren in verhouding tot de oppervlakte van de woonentiteit.

De voorschriften sluiten het voorzien van een gemeenschappelijke buitenruimte niet uit, integendeel. Bij grotere projecten wordt dit gestimuleerd daar men hierdoor x-aantal punten kan verdienen.

18) *Artikel 14 buitenruimte: Er zijn situaties denkbaar waarbij deze regelgeving niet geschikt is: bij projecten met een tuin op het noorden kan het bijvoorbeeld interessanter zijn om de leefruimte aan de zuidoever te situeren.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zie bespreking bezwaar 17. Bovendien verbieden de voorschriften niet in het voorzien van een kwalitatieve en bruikbare buitenruimte, naast bijvoorbeeld een slecht gelegen tuin, op het zuiden aansluitend aan de leefruimte.

19) *Artikel 17 Constructies in de tuinzone: Het is onduidelijk of carports of garages in de zijtuin wel toegestaan zijn.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Carports en garages zijn toegestaan in de zijtuinstrook, maar niet in de tuinzone indien ze enkel maar bereikbaar zijn via voor- en zijtuin.

20) *Artikel 18 Constructies in de voortuinstrook: Waarom wordt een uitzondering gemaakt voor percelen met perceelsbreedte smaller dan 6m? een volledig verharde voortuin lijkt ook in dit geval niet kwalitatief.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Het dient steeds mogelijk te moeten zijn om een noodzakelijke verharding aan te leggen naar de inkom en de eventuele garage. Bij bestaande percelen met een breedte smaller dan 6m of restpercelen zou de regel van 1/3 in bepaalde gevallen ervoor kunnen zorgen dat noodzakelijke verhardingen niet kunnen worden voorzien.

21) *Artikel 20: Deze regelgeving is zeer beperkend. Stel een perceel van 300m<sup>2</sup> voor HOB. De woning heeft een gelijkvloerse opp van 100m<sup>2</sup> en een tuinhuis van 10m<sup>2</sup> = 110m<sup>2</sup> d.w.z. een BRI van 0,36. Hier werd zelf de verharding nog niet in rekening gebracht.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Artikel 20 is niet van toepassing op individuele woningbouw. Het artikel is pas van toepassing op ontwikkelingen met meer dan 10 woonentiteiten. Uit screening van enkele recente, kwalitatieve projecten blijken de voorziene

cijfers zeker haalbaar en niet te beperkend te werken voor de dichtheid en de kwaliteit dat Kontich als landelijke gemeente wenst na te streven. Verdichtingsprojecten zijn nog steeds mogelijk maar met respect voor de omgeving en het groene en openruimte karakter van de gemeente.

22) *Artikel 20: Het is niet duidelijk of waterdoorlatende verharding ook als 'verharding' dient ingerekend te worden.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Alle verharding dient steeds 100% waterdoorlatend te zijn. Ze wordt dus mee in rekening gebracht.

23) *Artikel 20: verhouding eengezins- versus meergezinswoningen: Uit de definitie van een eengezinswoning leiden wij af dat een eengezinswoning niet over meerdere bouwlagen hoeft georganiseerd te worden en dat er ook geen minimum aantal slaapkamers wordt nagestreefd. Strikt gezien wordt een éénslaapkamerwoning op het gelijkvloers met een aparte tuin en een aparte inkom dus ook als 'eengezinswoning' aanzien. Graag verduidelijking indien dit toch anders bedoeld wordt. De term 'eengezinswoning' is in die zin behoorlijk misleidend.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De bezwaarindiener leest de definitie correct. Met deze definitie en het voorschrift wordt bijvoorbeeld ook een dubbelwoning ook als een mogelijke woonvorm geïntroduceerd. Niemand zegt dat een eengezinswoning enkel voor grote gezinnen bestemd moeten zijn. Er wordt gestreefd naar een differentiatie in het gerealiseerde woonaanbod, net als bij een meergezinswoning.

24) *Artikel 26 financiële lasten: Het opvangen van een bijkomende financiële last is niet haalbaar binnen sociale projectontwikkeling. Sociale huisvestingsmaatschappijen ontvangen van de Vlaamse overheid geen bijkomende financiering om een dergelijke stedenbouwkundige last op te vangen. De Ideale Woning vraagt dan ook om de vooropgelegde financiële last voor projecten huisvesting met een brut-vloeroppervlakte > 1.000m<sup>2</sup> niet toe te passen voor sociale woningbouw.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Daar de financiële last o.a. zou moeten gaan dienen om sociale woningen te kunnen gaan verwezenlijken, zou het vreemd om sociale woningbouwprojecten te gaan belasten met een financiële last. In artikel 26 zal een uitzondering worden opgenomen voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

25) *Ik weet niet of het volgende deel kan uitmaken van een bouwreglement maar zou het heel erg op prijs stellen indien deze in het kader van milieuvriendelijkheid geïntegreerd kan worden: Het is niet toegelaten om een stroomgroep te installeren tijdens de werken indien voorzieningen aanwezig zijn om een werfkast aan te sluiten, voor zover het vermogen toereikend is. Ik maak deze opmerking omdat het continu draaien van een dieselaggregaat aan de werf in de Helenaveldstraat, voor grondbemaling, mij verbijstert. Verder veronderstel ik dat er ook apart regelgeving is inzake grondbemaling, want deze vind ik niet in het bouwreglement.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Dit wordt geregeld in de milieuwetgeving, o.a.: het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (DAMB) en Vlarem II.

26) *Onder artikel 8 – parkeerplaatsen, vinden we niets terug aangaande parkeerplaatsen voor personen met beperking, aantal bereikbaarheid, eventueel afmetingen, alsook eventueel oplaadpunt mobiele rolwagens, enz...*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zie bespreking bezwaar 1 en 2.

27) *We vinden in het ganse reglement niets terug aangaande toegankelijkheid van openbare gebouwen, handelszaken, privéwoningen, voor personen met rollators en rolwagens (ook mee te nemen, kinderwagens en aanverwanten).*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zie bespreking bezwaar 1 en 2.

28) *Graag ook duidelijkheid over de plaatsing en grote van straatmeubilair, alsook de vrije doorgang op de stoep.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Dergelijke zaken worden geregeld in zowel de politiecodex, de gewestelijke verordening Toegankelijkheid als de verordening wegen voor voetgangersverkeer. Verder wordt verwezen naar de behandeling van bezwaar 1 en 2.

29) *In artikel 6 van het nieuwe bouwreglement lees ik dat groendaken verplicht zullen worden voor daken met een helling lager dan 20%. Echter, opvang en hergebruik van hemelwater zijn ook verplicht. Mag ik er op wijzen dat het opvangen van hemelwater van een groendak mogelijks kan leiden tot een verminderde hergebruikswaarde van het hemelwater o.a. door: bruine kleur in het water, organische materie in hemelwater dat kan gaan rotten, verhoogde leegstand van de put en aangezien hemelwater achterblijft in het groendak, zandpartikels die meegevoerd worden en neerslaan in de put, verhoogde verstopping en meer frequent uitkuisen van de put... Er wordt nu een uitzondering voorzien voor daken met terrassen en serres. Is het mogelijk om deze uitzondering uit te breiden naar daken waarvan het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt tout court? Dit met als doel hergebruik van het hemelwater te maximaliseren doorheen de gemeente.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Door het verplichten van een groendak met een bepaalde waterbufferende werking kan piekbelasting van RWA voorkomen worden. Uit recent Duits onderzoek blijkt dat dergelijke daken tot 40% van het regenwater per jaar vasthouden. Er blijft dus nog voldoende hemelwater over om op te vangen in de hemelwaterput en te hergebruiken. Het regenwater van een groendak is bovendien minder zuur en bevat minder fijne deeltjes dan dat van een 'bloot' dak, maar is inderdaad geel tot bruin gekleurd door de huminezuren die door de wortels van de planten worden vrijgegeven. Die kleur kan worden weggewerkt met een filter met actieve koolstof.

30) *In artikel 8 van het bouwreglement 2020 wordt geen gewag meer gemaakt van het verplicht aanleggen van parkeerplaatsen voor mindervaliden bij de oprichting van voor het publiek toegankelijke gebouwen. De verplichting tot het aanleggen van degelijke parkeerplaatsen wordt thans gereguleerd via de Vlaamse Gewestelijke bepaling (artikel 27 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid). Ik verwijs eveneens naar de ministeriële omzendbrief van 25.04.2003 gericht aan de gemeentelijke overheden waarin deze laatsten aangespoord worden om, met betrekking tot het aanleggen van parkeerplaatsen voor mindervaliden, 'een groot belang te hechten aan de maatregelen die de mensen met een handicap ten goede komen'. Het lijkt mij daarom aanbevolen om in artikel 8 van het gemeentelijk bouwreglement 2020 minstens een verwijzing op te nemen naar de Vlaamse Codex wat betreft de aanleg van parkeerplaatsen voor mindervaliden aan publiek toegankelijke gebouwen. Dit om zogenaamde 'vergetelheden' in de toekomst te voorkomen.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De reglementering met betrekking tot personen met een beperking wordt geregeld op Vlaams niveau met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van publieke gebouwen. Conform artikel 4.3.7. VCRO wordt geen omgevingsvergunning verleend voor handelingen die niet in overeenstemming zijn met de normering betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Het wordt door het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid afgeraden om in een wetgevend kader te verwijzen naar een andere wettekst op Vlaams of provinciaal niveau, aangezien deze wettekst ter allen tijde kan wijzigen. Dit geeft als resultaat dat elke wijziging van de wettekst op hoger niveau tot een herziening van het wetgevend kader op lager niveau zal leiden.

31) *Wij hebben de kennisgeving van het aangepaste bouwreglement 2020 op de website van de gemeente waargenomen. Alsook de opsplitsing van kerngebied, kernschilgebied en schilgebied. Hierin hadden wij echter nog 1 opmerking/bezwaar over. Op de Duffelsesteenweg merken wij op dat de aan de ene kant van de straat er kernschilgebied is tot en met het rondpunt. Aan de andere kant van dezelfde straat echter niet. Startend vanaf nummer 168 tot 220 zijn het echter ook voornamelijk rijwoningen en zelfde soort bebouwing dan de overkant.*

*Het lijkt ons dan ook niet abnormaal dat het kernschilgebied ook tot het rondpunt wordt doorgetrokken voor de uniformiteit met de bestaande woningen.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** In tegenstelling tot de onpare kant van de straat paalt dit deel van de pare kant aan een openruimtegebied. Deze openruimte zal mogelijks als natuurgebied erkent gaan worden. Bovendien ligt dit deel van de straat in woongebied met landelijk karakter in tegenstelling tot de overkant van de straat, dat gelegen is in woongebied. Dit heeft er toe geleid dat er beslist is om dit deel van de straat in schilgebied onder te brengen. Zo zorgen we ervoor dat het landelijke karakter van dit lint niet verder onder druk komt te staan en de weinige linken zo weinig mogelijk verder worden aangetast.

32) *Bij het doorlezen van het ontwerp van bouwreglement 2020 valt het me op dat er voor senioren, assistentiewoningen en/of aangepaste wooneenheden in grote projecten weinig uitgeschreven staat om het rolstoel- of rollatorgebruikers als bewoners en/of bezoekers gemakkelijk te maken. Ik denk aan: a) te nemen dorpels bij het bereiken van de inkomdeur; b) breedte van inkomdeur en –hal; c) bereikbare bellen en lichtschakelaars; d) breedte van de binnendeuren; e) bereikbaarheid van de lift zonder voorafgaande trappen; e) draaicirkel in WC en badkamer. Ik weet wel dat hierover een aantal technische voorschriften bestaan die helaas pas zichtbaar worden in een uitgetekend bouwplan van de architect. Graag zag in het reglement zelf hierover een item, zodat het bij een voorstelling door de ontwikkelaar niet enkel bij een mondelinge toezegging blijft.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zie bespreking bezwaar 1 en 2.

33) *Onduidelijk territoriaal toepassingsgebied. In het afbakeningsplan bij het reglement worden drie zones aangeduid: (i) kerngebied 4 + dak (groen), (ii) kernschilgebied 2 + dak (paars) en (iii) schilgebied 2 (zwarte omtrek). Uit het weergegeven plan is het terrein van de bezwaarindiener gelegen noch in het kerngebied 4 + dak (groen), noch in het kernschilgebied 2 + dak (paars). Het is echter onduidelijk of het terrein gelegen is binnen het “schilgebied 2”, aangezien de percelen niet in het zwart worden omlijnd. In feite lijkt op de kaart geen enkel schilgebied aangeduid. Zelfs de gemeentegrenzen worden niet aangeduid.*

*Het reglement omvat in bijlage A ook een definiëring van wat onder ‘schilgebied’ dient te worden verstaan. De vermelde straten, waaronder Pierstraat en Groeningenlei van nr. 80/117, die deel uitmaken van ‘schilgebied’ worden echter niet omlijnd in het afbakeningsplan, waardoor derhalve een discrepantie ontstaat tussen de tekst van het reglement en het daarbij horende plan. Bovendien worden enkel straten genoemd, en wordt er niet gesproken over binnengebieden. Het is dus volkomen onduidelijk of de eigendom van bezwaarindiener wel binnen het schilgebied valt, nu het niet omlijnd werd op het plan en de straten die het binnengebied bepalen, niet genoemd worden, met uitzondering van de Pierstraat. Bezwaarindiener vraagt de gemeente Kontich alleszins om het territoriale toepassingsgebied van het reglement te verduidelijken en om bovenstaande aannahme te bevestigen.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Om te zorgen voor duidelijkheid en te voorkomen dat bepaalde, eventueel toekomstige straten, buiten het toepassingsgebied van de bouwcode zouden gaan vallen omdat ze niet uitdrukkelijk vermeld worden in de definities van kerngebied, kernschilgebied of schilgebied zal het begrip ‘schilgebied’ als volgt worden omschreven: *‘gebied dat geen kerngebied of kernschilgebied betreft (aangeduid in het wit op het grafisch plan’.*

34) *Onduidelijk materieel toepassingsgebied van het reglement. Een stedenbouwkundige verordening dient de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te bepalen. Artikel 1, §5 van het reglement bepaalt echter dat aan de afgifte van een omgevingsvergunning andere en/of strengere voorwaarden kunnen worden verbonden dan de voorschriften die in het reglement zijn opgenomen, teneinde het behoud en de opwaardering te garanderen (i) van de harmonie van de gebouwde gehelen, van de zichten, perspectieven en landschappen; (ii) van de groene ruimten en de toeristische voorzieningen; (iii) van de aanwezige ecosystemen; (iiii) van het onroerend erfgoed.*

*Het is voor de bezwaarindiener onduidelijk welke 'andere en/of strengere voorwaarden' zouden kunnen worden opgelegd indien een omgevingsvergunningsaanvraag zou voldoen aan alle voorwaarden van het reglement. Gelet op het rechtszekerheidsbeginsel dient te worden verduidelijkt wat onder "andere en/of strengere voorwaarden" dient te worden verstaan.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Artikel 1, §5 van de stedenbouwkundige verordening wordt verder aangevuld en verduidelijkt als volgt: '*§5 Aan de afgifte van een omgevingsvergunning kunnen andere en/of strengere voorwaarden worden verbonden dan de voorwaarden die in deze stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen, voor zover andere decretale en/of regelgevende voorschriften dit vereisen en/of wanneer dit aangewezen is in het kader van de goede ruimtelijke ordening.*'

35) *Geen inpassing in de Vlaamse en provinciale beleids- en structuurplanning. Zoals eerder vermeld, is het terrein van de bezwaarindiener, naast de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied', gelegen binnen de afbakeningslijn van het GRUP 'grootstedelijk gebied Antwerpen'. In de toelichtingsnota bij het voormelde GRUP werden de volgende uitgangspunten vooropgesteld bij de afbakening van een stedelijk beleid: 'het stedelijk gebied is een beleidsmatig begrip. In deze gebieden wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van de betrokken gemeenten. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor bedrijven, het versterken van het stedelijk functioneren en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit aanbodbeleid in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.'*

*In het stedelijk gebied, waartoe Kontich behoort, dient dus een stedelijk beleid te worden gevoerd met ontwikkeling, concentratie en verdichting als uitgangspunten. Het beleid moet gericht zijn op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving en het versterken van het stedelijk functioneren. Het voorzien van twee piepkleine kerngebieden en twee kleine kernschilgebieden laat geen stedelijk beleid toe in de gemeente. Het schilgebied, waarin enkel een dubbele bouwlaag mogelijk is en geen ruimte voor verdichting mogelijk is, lijkt het overgrote deel van de gemeente te beslaan. Deze dubbele bouwlaag betekent immers slechts een gelijkvloerse verdieping en één (dak)verdieping.*

*Indien de eigendom van bezwaarindiener in het schilgebied zou vallen, druist dit dan niet alleen in tegen de Vlaamse en provinciale beleidsopties, maar ook tegen het bovenvermelde GRUP. De bovenvermelde principes worden in het licht van de veranderende demografische samenstelling alsmaar belangrijker voor het bestaande woningbestand in Vlaanderen. In de strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen die op 20 juli 2018 door de Vlaamse regering werd goedgekeurd, wordt het volgende vooropgesteld: 'woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling: de samenstelling van de bevolking verandert als gevolg van migratie, vergrijzing en gezinsverduunning. De vraag naar inkomensgerelateerd wonen blijft ook belangrijk. Het woningbestand moet op deze trends mee evolueren waarbij het opvangen van de vraag naar kwalitatieve compacte woonegelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en het realiseren van een sociale mix een opgave is. Aantrekkelijke (semi-)publieke ruimtes waar mensen elkaar (spontaan) ontmoeten bevorderen de sociale cohesie. De gezinsverduunning in regio's met landelijk karakter is een bijzonder aandachtspunt omdat hier een kwalitatieve mis-match tussen aanbod (vrijstaande woningen en villa's) en vraag (kleinere woningen en appartementen) ontstaat. Er komen steeds meer nieuwe samengestelde gezinnen, wat flexibele woonvormen en voorschriften vraagt omdat de bezettingsgraad van hun woonegelegenheden verschilt doorheen de weken. De woningmarkt moet beter kunnen inspelen op de levensloop en inkomenssituatie van mensen en dynamiek in gezinnen. De flexibiliteit op het niveau van zowel de woningmarkt (verhuizen) als de*

*woongelegenheid (woongelegenheid aanpassen) moet vergroten. Nieuwe woonvormen zoals groepswonen, meer-generatie-wonen, gemeenschappelijk wonen, zorgwonen of flexibele levensloopbestendige woongelegenheden, vereisen aandacht binnen een kwalitatieve gebiedsontwikkeling, maar ook op perceelsniveau. Een sociale mix in grotere wijken met het oog op sociale cohesie blijft een aandachtspunt.'*

*Naast concentratie en verdichting moet aldus rekening worden gehouden met de vraag naar kwalitatieve compacte woongelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en het realiseren van een sociale mix. Door de wijzigende woondynamiek komen er steeds meer nieuwe samengestelde gezinnen, wat flexibele woonvormen en voorschriften vereist.*

*Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan legt het RSV aan het grootstedelijk gebied Antwerpen de taak op om 40.000 bijkomende woningen te voorzien. Kontich behoort tot dit grootstedelijk gebied. Het RSPA ziet het grootstedelijk gebied als een geheel van gelijkwaardige woonomgevingen met een hoog voorzieningenniveau.*

*Uit verschillende bepalingen uit het reglement blijkt echter dat er niet tegemoet wordt gekomen aan de voormelde uitgangspunten uit het GRUP, het beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het RSPA en de gewestelijke en provinciale taakstelling inzake wonen. Het reglement biedt weinig flexibiliteit op het vlak van compactere en nieuwe woonvormen, heeft een zeer beperkt kerngebied en sluit voor het schilgebied, dat het merendeel van de oppervlakte van de gemeente omvat, aan op de klassieke verkaveling. Zo voorziet het project van bezwaarindiener een nieuwe woonvorm, zijnde een zogenaamde woonwal, waarin een gesloten wand ten aanzien van de E19 voorzien wordt en een meer open wand ten aanzien van de woonwijk en het groen. Deze bescherming ten aanzien van de E19 wordt nu onmogelijk gemaakt door het reglement.*

*Evenmin heeft het reglement geen voldoende aandacht met het dynamische karakter van de huidige woningmarkt, waarin verschillende woontypologieën centraal staan. De gemeente sluit zich zo af van het grootstedelijk gebied en verkiest de weg van een landelijke gemeente.*

*Beroepsindiener verwijst naar onder meer de volgende bepalingen uit het reglement.*

○ *Artikel 2.1. van het reglement voorziet zowel voor het kerngebied, als het schilgebied in een minimale en maximale hoogte van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte van een woongebouw mag volgens het reglement niet lager zijn dan de laagste aanpalende kroonlijst en niet hoger zijn dan de hoogste aanpalende kroonlijst. Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan met de naastliggende gebouwen, waarbij de kroonlijst in ieder geval nooit meer mag bedragen dan 7m. Deze bepaling is een rem op de gevraagde verdichting. Ingevolge deze beperking wordt de realisatie van walwoningen in het project van bezwaarindiener onmogelijk gemaakt.*

○ *In het schilgebied zijn slechts woningen met twee bouwlagen (dakverdieping inbegrepen) mogelijk. Dit sluit elke verdichting of creativiteit voor nieuwe en compactere woonvormen uit.*

○ *Volgens artikel 4 van het reglement bedraagt de minimale perceelbreedte van een bebouwbaar perceel in het schilgebied 20m met een minimum gevelbreedte van 10m. Slechts voor restpercelen die anders onbebouwbaar zouden zijn, kan een afwijking worden bekomen. Het reglement biedt weinig variatie zowel in beeld als naar woontypes, en staat bovendien haaks op het principe van verdichting en concentratie. Nochtans is door vergrijzing en verdere gezinsverdunding een grote vraag naar betaalbare kleinere woningen/percelen. Mits een kleinere perceelsbreedte is het immers mogelijk om ook de gewenste bescheiden en sociale woningen te realiseren.*

○ *Artikel 8 §7 van het reglement vereist dat de parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen altijd moeten worden voorzien op het bouwperceel zelf waarop het gebouw/constructie is gesitueerd. Deze bepaling leidt ertoe dat er geen parkeerclusters mogelijk zullen zijn. Vooral in woonwijken, waar voorrang dient te worden gegeven aan zachte mobiliteit en de verkeersveiligheid, moet een mogelijkheid bestaan om het parkeren te voorzien in een*

geclusterde zone. Deze bepaling is een rem op nieuwe woonwijken en nieuwe woonvormen en verdichting.

○ Artikel 14 van het reglement bepaalt dat elke nieuwe woonentiteit moet beschikken over een privé bruikbare buitenruimte van minstens 15% van de bruto-vloeroppervlakte van de woonentiteit. De buitenruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 2m op 2,5m en moet binnen de toegestane bouwdiepte, geldend voor die bouwlaag, voorzien worden. De 15%-regel kan echter op basis van huidige bouwstandaarden niet als minimale norm worden opgelegd. Niet alleen is zulke bepaling in strijd met het principe van verdichting, maar zal deze maatregel een druk op de prijzen van nieuwbouwwoningen en een hinderpaal zijn voor het realiseren van betaalbaar wonen.

○ Artikel 20, §1 van het reglement voorziet zowel in het kernschilgebied als in het schilgebied een BRI van 0,15. Deze index geeft de verhouding weer tussen de oppervlakte ingenomen door bebouwing (a) en nodige verhardingen (b) en de beschikbare oppervlakte van het terrein (c) (de oppervlakte van het terrein dat in theorie daadwerkelijk ontwikkelbaar is)  $(=(a+b)/c = BRI)$ . De BRI dient echter in functie van concentratie en verdichting te worden opgetrokken naar 0,3.

○ Artikel 20, §6 van het reglement voorziet een verhouding tussen één- en meergezinswoningen, afhankelijk van het betrokken gebied. Voor schilgebied dienen minimaal 80% van de voorziene woonentiteiten eengezinswoningen te zijn. De vooropgestelde verhouding maakt de beoogde verdichting dus onmogelijk. Er zijn in onze maatschappij steeds meer singles, alleenstaanden en ouderen die grote eengezinswoningen niet kunnen betalen of net compacter willen wonen omdat het energiezuiniger is. Om dit op te vangen moeten manieren ontwikkeld worden die de voordelen van het individueel wonen in compactere woonvormen opnemen. Hierbij wordt geacht aan een mix van typologieën en woonvormen, met onder meer ruimere aandacht voor collectiviteit. Op die manier zal rekening worden gehouden met bestaande woonwensen en zal tegelijk aangestuurd worden op vernieuwing naar een ander woonmodel of woonvormen. Ook hiervoor is geen plaats in het schilgebied, nu appartementsvormen zeer beperkt mogelijk zijn.

**Het bezwaar wordt gedeeltelijk weerhouden.** Artikel 4 en 8 worden aangepast cfr. het advies van de deputatie van de provincie Antwerpen. De stedenbouwkundige verordening geeft aan op welke wijze en binnen welke gebieden er, binnen het grondgebied van de gemeente Kontich, aan verdichting kan worden gedaan. De voorschriften uit de stedenbouwkundige verordening bevorderen verdichting binnen de daartoe aangeduide gebieden. Bij het selecteren van de gebieden waarbinnen verdichting mogelijk is, is rekening gehouden met het algemeen belang.

Het ontwerp van het algemeen bouwreglement 2020 werd cfr. artikel 2.3.2 § 2 6<sup>de</sup> lid VCRO ter advies aan het departement Omgeving en de deputatie van de provincie Antwerpen voorgelegd. Het departement verleende geen advies, de provincie verleende een voorwaardelijk gunstig advies.

In dit provinciale advies dd 17 december 2020 toetst de deputatie expliciet aan de inhoud van GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', waarbinnen slechts een beperkte bemerking m.b.t. de in artikel 2.1. voorgeschreven kroonlijsthoogte wordt geformuleerd, dit met het oog op het waarborgen van het principe van kwalitatieve verdichting. De deputatie maakt tevens een beperkte opmerking met betrekking tot artikel 4 inzake het voorzien van een afwijking voor bestaande restpercelen en artikel 8 inzake het voorzien van parkeerclusters. Voormelde bepalingen zullen cfr. het advies van de provincie Antwerpen aangepast worden, waardoor het ontwerp volstrekt in overeenstemming met de inhoud van het er plaatse geldende GRUP wordt gebracht. Dit wordt alleszins expliciet bevestigd door de deputatie zelf. De overige opgeworpen strijdigheden van de artikelen 14 en 20 van het algemeen bouwreglement 2020 met de hogere beleidsnormen worden niet nader toegelicht en alleszins niet aannemelijk gemaakt door de bezwaarindienende partij. Deze beweerdde strijdigheden worden tevens niet weerhouden door de deputatie. Bezwaarindienende partij kan dan ook niet gevolgd worden wanneer zij op niet-onderbouwde wijze beweren dat het in ontwerp voorgelegde ontwerp van stedenbouwkundige verordening de krachtlijnen en stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP zou doorkruisen. Van enige strijdigheid met deze hiërarchisch hogere norm is dan ook geen sprake.

De door bezwaarindienende partij gepretendeerde strijdigheid van het algemeen bouwreglement 2020 met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt niet toegelicht of zelfs aannemelijk gemaakt.

Bezwaarindiener kan cfr. artikel 2.1.2 §2 VCRO worden bijgetreden in de door hen geformuleerde algemene stelling dat een stedenbouwkundige verordening principieel in overeenstemming moet zijn met het richtinggevend gedeelte van het RSV, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Bezwaarindiener gaat er echter verkeerdelijk van uit dat het algemeen bouwreglement 2020 strijdig is met het richtinggevend gedeelte van het RSV. Bezwaarindiener komt op dit punt immers niet verder dan voor te houden dat het algemeen bouwreglement 2020 elke vorm van verdichting, de bouw van meergezinswoningen en de door het RSV nagestreefde woningdichtheid zou tegenhouden. Deze zienswijze in hoofde van bezwaarindiener strookt niet met de inhoud van het algemeen bouwreglement, dat uiteraard geen geringe bouwdichtheid en/of een absoluut verbod op meergezinswoningen nastreeft, doch net inzet op een kwalitatieve verdichting op locaties waar een dergelijke verdichting wenselijk is. Elk stedenbouwkundig voorschrift vormt vanuit zijn aard steeds een beperking van de principiële vrijheid van de individuele vergunningsaanvrager. Een dergelijk normatief kader mag echter niet gelijk gesteld worden met een verbod op verdichting en/of het nastreven van ruimtelijk rendement, hetgeen bezwaarindiener nochtans wel lijkt voor te houden.

De principes van verdichting, ruimtelijk rendement en intensivering, zoals o.m. aangehaald in het RSV, mogen bovendien niet blindelings worden toegepast. Ze vormen geen pasmunt voor eender welke ontwikkeling op eender welke locatie. Dit blijkt duidelijk uit de tekst van artikel 3.1. §2 2° b VCRO, waarin de decreetgever expliciet heeft opgenomen dat ruimtelijke verdichting enkel is toegelaten wanneer de kwaliteit van de bestaande leef- en woonomgeving wordt gerespecteerd en deze rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving. Dit alles werd inmiddels ook meermaals bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

In lijn met het voorgaande kan bezwaarindiener evenmin worden bijgetreden wanneer zij ook het witboek beleidsplan ruimte Vlaanderen en het daarin aangehaalde principe van het 'ruimtelijk rendement' geschonden achten door het ontwerp van het algemeen bouwreglement 2020. Het staat bezwaarindiener vrij om de inhoud van de voorliggende stedenbouwkundige verordening aan het witboek beleidsplan ruimte Vlaanderen te toetsen. Zij zal hierbij echter wel aannemelijk dienen te maken dat de concrete stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in het algemeen bouwreglement 2020, strijden met de principes van het ruimtelijk rendement en verdichting/intensivering. Opnieuw laat bezwaarindiener in concreto na om een dergelijke strijdigheid tussen de inhoud van het algemeen bouwreglement 2020 en voormelde principes aan te tonen.

Ten slotte dient gewezen te worden op artikel 1, §3 en §4 van het algemeen bouwreglement. Zelfs indien bezwaarindiener gevolgd zouden kunnen worden in hun stelling dat het algemeen bouwreglement 2020 zou ingaan tegen hiërarchisch hogere normen, hetgeen geenszins het geval is, voorziet de stedenbouwkundige verordening zelf in een bepaling die een dergelijke strijdigheid de facto en de iure uitsluit.

Niettegenstaande dat, zal de afbakening van de drie deelgebieden nogmaals grondig onder de loep worden genomen om elke mogelijke strijdigheid met hogere beleidsplannen uit te sluiten.

36) *Financiële lasten voorzien niet in een overgangsbepaling. Artikel 26 van het reglement bevat een regeling met betrekking tot de financiële lasten dat onderverdeeld is in drie paragrafen. Paragraaf 1 van dit artikel voorziet in een stedenbouwkundige last die wordt opgelegd bij de uitreiking van omgevingsvergunningen voor projecten met betrekking tot huisvesting, kantoren, handel, agrarische- of para-agrarische activiteiten, opslag van materiaal en materieel, vervaardiging van materiële goederen. Voor elk soort project wordt vanaf een bepaalde drempel van bruto-vloeroppervlakte een stedenbouwkundige last opgelegd. Wanneer vermelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, zijn de lasten, bij latere uitbreiding of afbraak-wederopbouw enkel verschuldigd op de bijkomende vloeroppervlakten.*

*Verder bevat paragraaf 2 van het voormelde artikel een uitzondering op de voorgaande paragraaf en voorziet in een vermindering en vrijstelling van de stedenbouwkundige last. Als principe geldt dat de waarde van de stedenbouwkundige last wordt verminderd met de kost van de in natura uitgevoerde last. De stedenbouwkundige last, zoals omschreven in de voorgaande paragraaf wordt niet beschouwd als een uitvoering van de last in natura.*

*Tenslotte voorziet paragraaf 3 van het voormelde artikel in een waarborgregeling voor de stedenbouwkundige lasten die slechts van toepassing is op de stedenbouwkundige lasten (uitvoering in natura). In deze paragraaf worden bepalingen opgenomen met betrekking tot het tijdstip waarop de financiële waarborg dient te worden verleend, de omvang van de financiële waarborg, de vrijgave van financiële waarborg, de opeisbaarheid en de verwerving van de financiële waarborg.*

*Als houder van een verkavelingsvergunning, waarin reeds stedenbouwkundige lasten werden opgelegd – en voldaan-, merkt bezwaarindiener op dat artikel 26 geen overgangsregeling voorziet met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten die voor de inwerkingtreding van het reglement worden opgelegd. Het is voor bezwaarindiener van cruciaal belang of de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen die op basis van de verkavelingsvergunning nog zullen worden ingediend, al dan niet onderworpen zullen worden aan bijkomende stedenbouwkundige lasten.*

*Het is bezwaarindiener geheel onduidelijk of projecten waarvoor reeds stedenbouwkundige lasten werden opgelegd voor de inwerkingtreding van het reglement, maar waarvan de omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van het reglement zal worden ingediend, onderworpen zouden zijn aan stedenbouwkundige lasten. Minstens dient hieromtrent een vrijstelling te worden opgenomen in het reglement.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Deel V van het algemeen bouwreglement 2020 bepaalt uitdrukkelijk dat de voorschriften uit deze stedenbouwkundige verordening van toepassing zijn op alle omgevingsaanvragen die zijn ingediend na de inwerkingtreding van deze verordening, ongeacht of dit een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen betreft. Deze overgangsbepaling is van toepassing op alle voorschriften uit het algemeen bouwreglement 2020, waaronder het voorschrift uit artikel 26. De bezwaarindienende partij kan dan ook niet worden bijgetreden in de argumentatie dat artikel 26 van de stedenbouwkundige verordening geen duidelijke overgangsbepaling bevat. De bezwaarindienende partij laat na om uiteen te zetten om welke reden dit voorschrift een vrijstelling zou moeten bevatten voor omgevingsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen die worden ingediend na de inwerkingtreding van deze verordening, maar waarbij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden werd ingediend voor de inwerkingtreding van de verordening. Hiertoe bestaat geen aanleiding.

*37) Geen flexibiliteit voor verkavelingsprojecten – geen projectgebieden mogelijk. Het reglement voorziet in een Deel III voor verkavelingen, dat van toepassing is op verkavelingen en projecten met meer dan 10 woonentiteiten in woongebied in de ruime zijn (waaronder woonuitbreidingsgebied). De strikte densiteitsbepalingen en de regel dat minimaal 80% van de voorzien woonentiteiten eengezinswoningen moeten zijn, maken dat er van densiteit en nieuwe woonvormen geen sprake kan zijn. Het reglement gaat uit van de realisatie van klassieke verkavelingen zonder kwalitatieve, compacte woongelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en een sociale mix (jong/oud, alleenstaanden/gezinnen, multicultureel, inkomen, enz.) mogelijk te maken.*

*Evenmin voorziet het reglement in afwijkingsmogelijkheden of projectgebieden waarbinnen wel nieuwe en densere woonvormen mogelijk zouden zijn. Het project van bezwaarindiener, dat nu reeds meer dan 10 jaar besproken wordt met de gemeente, maar waarvan de verkavelingsvergunning van 24 oktober 2019 wordt aangevochten, wordt totaal onmogelijk gemaakt door het reglement. De opname van het gebied in een specifieke projectzone, of een overgangsregeling, hadden dit kunnen verhelpen.*

*De strakke verkavelingsregels in het schilgebied getuigen van een miskennen van de verkavelingsvergunning, van het voorzichtigheids- en redelijkheidsbeginsel en van de Vlaamse en provinciale samenwerking inzake grootstedelijke gebieden.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Bezwaarindiener gaat er verkeerdelijk van uit dat het algemeen bouwreglement 2020 elke vorm van verdichting, de bouw van meergezinswoningen en woningdichtheid zou tegenhouden. Deze zienswijze in hoofde van bezwaarindiener strookt niet met de inhoud van het algemeen bouwreglement, dat uiteraard geen geringe bouwdichtheid en/of een absoluut verbod op meergezinswoningen nastreeft, doch net inzet op een kwalitatieve verdichting op locaties waar een dergelijke verdichting wenselijk is. Elk stedenbouwkundig voorschrift vormt vanuit zijn aard steeds een beperking van de principiële vrijheid van de individuele vergunningsaanvrager. Een dergelijk normatief kader mag echter niet gelijk gesteld worden met een verbod op verdichting en/of het nastreven van ruimtelijk rendement, hetgeen bezwaarindiener nochtans wel lijkt voor te houden.

De principes van verdichting, ruimtelijk rendement en intensivering, zoals o.m. aangehaald in het RSV, mogen bovendien niet blindelings worden toegepast. Ze vormen geen pasmunt voor eender welke ontwikkeling op eender welke locatie. Dit blijkt duidelijk uit de tekst van artikel 3.1 §2 2° b) VCRO waarin de decreetgever expliciet heeft opgenomen dat ruimtelijke verdichting enkel is toegelaten wanneer de kwaliteit van de bestaande leef- en woonomgeving wordt gerespecteerd en deze rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving. Dit alles werd inmiddels ook meermaals bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

38) *Onvoldoende MER-screening/omzeiling MER-plicht. Op de website van de gemeente is een zeer beperkte MER-screening terug te vinden. Gelet op de grote impact van het reglement dient minstens een plan-MER te worden opgemaakt. Indien de MER-screening op een deugdelijke wijze was opgemaakt, had ook uit de MER-screening gevolgd dat het reglement aanzienlijke milieueffecten genereert. De MER-screening is echter totaal niet afdoende. Zo worden er geen beleidsalternatieven, noch inrichtingsalternatieven onderzocht, terwijl juist blijkt dat er voor de gemeente Kontich andere beleidsopties werden vastgelegd en er zeker ook andere inrichtingsmogelijkheden zijn dan het schilgebied om te vormen tot een klassieke verkaveling.*

*Volgens de MER-screening zijn andere beleids- of inrichtingsalternatieven echter 'niet aan de orde', waardoor de als zeer beperkte screening totaal ineffectief is.*

*Verder stelt de screening kortweg dat het slechts zou gaan om een beperkte aanpassing van de bestaande verordening, wat geenszins het geval is, en dat het reglement 'ook cumulatief geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt'. Ook gaat de screening ervan uit dat 'het behoud van het bestaande karakter' zou betekenen dat het reglement 'een betere ruimtelijke ordening' zou betekenen. De MER-screening schiet dan ook volledig zijn doel voorbij en kan niet dienen als basis voor het noodzakelijke milieu effectenonderzoek voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Bezwaarindienende partij betwist niet dat de milieueffecten van het algemeen bouwreglement 2020 middels een screeningsnota werden onderzocht. Deze screeningsnota werd opgemaakt binnen het toepassingsgebied van artikel 4.2.3 § 3 DABM, hetgeen expliciet stelt dat plannen of programma's niet aan een plan-MER onderworpen dienen te worden indien het plan/programma:

- slechts een kleine wijziging t.o.v. de thans bestaande situatie inhoudt of betrekking heeft op een 'klein gebied in een gemeentelijk planningsinitiatief'
- en indien wordt aangetoond dat het plan/programma geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

In een zeer recent arrest dd. 15 december 2020 (nr. 249.230) heeft de Raad van State bevestigd dat er 'met toepassing van artikel 4.2.3 DABM een onderzoek naar de milieueffecten van de bestreden gemeentelijke stedenbouwkundige verordening diende gevoerd te worden'.

Een dergelijk onderzoek kan in een aantal gevallen (zoals gedefinieerd in artikel 4.2.3, §3 DABM) de vorm aannemen van een screeningsnota ipv een daadwerkelijk plan-MER. Ook een dergelijke screening, vervat in artikel 4.2.3. 63 DABM, dient ontegensprekelijk als onderzoek naar de milieueffecten van de stedenbouwkundige verordening te worden begrepen. Het is dan ook niet zo dat voor elke stedenbouwkundige verordening, dewelke als plan/programma principieel onder het toepassingsgebied van de plan-MER-plicht valt, steeds een plan-MER dient opgemaakt te worden.

Bezwaarindienende partij maakt een schending van artikel 4.2.3 §3 DABM aannemelijk en zet niet uiteen om welke redenen de opgemaakte screening in casu niet volstaat.

Bezwaarindienende partij erkent in haar bezwaar de mogelijkheid om enkel een MER-screeningsnota op te maken voor zover een plan of programma slechts betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt. Op pagina 5 van de MER-screeningsnota wordt immers duidelijk overwogen dat artikel 4.2.3 §3 DABM wordt toegepast nu het algemeen bouwreglement 2020 slechts een beperkte wijziging t.o.v. het thans geldende algemeen bouwreglement inhoudt, waarbij o.m. wordt gewezen op het feit dat geen bestemmingsmatige wijziging worden doorgevoerd, doch enkel voorschriften worden aangepast in functie van een betere woonkwaliteit en inpasbaarheid in het ruimtelijk weefsel. Bezwaarindieners levert in haar bezwaarschrift geen kritiek op de discretionaire, feitelijke beoordeling dat er in casu slechts sprake is van een kleine wijziging in de zin van artikel 4.2.3 §3 DABM.

Teneinde artikel 4.2.3. §3 DABM correct te kunnen toepassen, dient bijkomend te worden aangetoond dat het plan/programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit de in openbaar onderzoek gelegde plan-MER-screeningsnota, waarin op schematische en artikelsgewijze wijze alle potentiële milieueffecten van het algemeen bouwreglement 2020 worden beoordeeld, blijkt ontegensprekelijk dat in casu kan besloten worden dat de stedenbouwkundige verordening geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren. Het bezwaar van bezwaarindieners mist dan ook feitelijke grondslag voor zover eenvoudigweg het besluit van de screeningsnota wordt tegengesproken en wordt voorgehouden dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten zullen worden veroorzaakt, zonder dit op enige wijze aannemelijk te maken en/of gedetailleerd en zorgvuldige inhoud van de screeningsnota concreet te weerleggen.

Uit recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 januari 2021 (nr. RvVb-A-2021-0553), volgt nochtans dat het aan de verzoekende partij is om aan te tonen dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het karakter heeft om mogelijks aanzienlijke milieueffecten teweeg te brengen, in die zin dat uit de aard van het geheel aan voorschriften voortvloeit dat er sprake is van een voldoende kaderstellend plan of programma in de zin van de plan-MER-richtlijn. De bezwaarindienende partij laat dit in casu echter geheel na en maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat voortliggende stedenbouwkundige verordening aanzienlijke milieueffecten teweeg brengt. Dit wordt louter geponeerd, doch op geen enkele wijze aangetoond.

De provincie bracht overigens een voorwaardelijk gunstig advies uit over de plan-MER-screeningsnota; het departement Omgeving bracht geen advies uit. Op basis van het provinciale advies en de inhoud van de bezwaren, uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek, werd de plan-MER-screeningsnota in januari 2021 beperkt aangepast, zonder evenwel afbreuk te doen aan het initiële besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten waren, en vervolgens ter goedkeuring aan het Team MER voorgelegd.

Op 28 januari 2021 berichtte het Team MER dat alle instanties van mening zijn dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit het Team MER kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist zou zijn. Het team MER komt vervolgens tot het besluit dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot

aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opgemaakte plan-MER-screeningsnota in casu kan volstaan. Er dient cfr. artikel 4.2.3 §3 DABM dan ook geen afzonderlijke plan-MER opgemaakt worden.

39) *Schending plan-MER-plicht. Op 17 december werd op de website van de gemeente Kontich een m.e.r.-screening toegevoegd aan de documenten die tot de inhoud van het openbaar onderzoek behoren.*

*Nog los van de vaststelling dat van een zorgvuldige overheid kan worden verwacht dat zij een dergelijk voor het besluitvormingsproces fundamenteel document gedurende de hele duur van het openbaar onderzoek ter beschikking stelt, d.w.z. vanaf 5 december 2020 en niet pas vanaf 17 december 2020, is om de hiernavolgende redenen vast te stellen dat deze m.e.r.-screening niet volstaat in het licht van de verplichtingen inzake milieueffectenrapportage voor plannen en programma's.*

*In de m.e.r.-screening is vooreerst correct aangegeven dat het ABR een kader vormt voor vergunningsverlening en derhalve onder de principiële verplichting tot opmaak van een planmilieueffectenrapport ('plan-MER') valt. Dit is in overeenstemming met de recente uitspraak van het Hof van Justitie. In zijn arrest van 7 juni 2018, C-671/16, Inter-Environnement Bruxelles oordeelde het Hof dat een stedenbouwkundige verordening een plan of programma vormt in de zin van de Europese Plan-m.e.r.-Richtlijn uitmaakt, die bovendien significante milieueffecten kan hebben.*

*In de m.e.r.-screening wordt evenwel aangenomen dat het ABR valt onder de uitzonderingsbepaling in artikel 4.2.3 §3 DABM, zodat er geen plan-MER is vereist en kan worden volstaan met een plan-m.e.r.-screening. Overeenkomstig voormelde bepaling, die een uitzondering vormt op de principiële verplichting tot opmaak van een formeel plan-MER voor ruimtelijke ordeningsplannen, moet voor een plan of programma, dat onder het toepassingsgebied van de milieueffectrapportage voor plannen en programma's valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied in een gemeentelijk of provinciaal plannings- of programma-initiatief of een kleine wijziging inhoudt, geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om onder voormelde uitzonderingsgrond te vallen moet dus cumulatief voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:*

- *Het moet gaan om een plan of programma dat het gebruik bepaalt van een klein gebied of een kleine wijziging inhoudt; en*
- *Het risico op aanzienlijke effecten is uit te sluiten.*

*De m.e.r.-screening motiveert dat het ABR een kleine wijziging zou betreffen, door de loutere overweging dat het plan geen bestemmingswijziging inhoudt maar 'bijkomende voorschriften oplegt in functie van een betere woonkwaliteit en inpasbaarheid in het ruimtelijk weefsel'. Vervolgens wordt in de screening gesteld dat het ABR geen aanzienlijke milieueffecten zou hebben, zodat aan de vereisten van artikel 4.2.3 §3 DABM zou zijn voldaan en er aldus geen plan-MER zou moeten worden opgemaakt.*

*Zowel het uitgangspunt dat het om een kleine wijziging zou gaan, als de beoordeling dat er geen aanzienlijke milieueffecten mogelijk zouden zijn, missen echter elke grondslag.*

*Tot een kleine wijziging kan vooreerst niet worden geconcludeerd op basis van de loutere afwezigheid van bestemmingswijzigingen in het plan. De beoordeling van het begrip 'kleine wijziging' moet in concreto gebeuren: een kleine wijziging is veelal een wijziging die van dien aard is dat geen substantiële of essentiële impact heeft op de tekst van een plan of programma. Volgens rechtspraak van de Raad van State moeten, om na te gaan of een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan een 'kleine wijziging' betreft ten opzichte van een bestaand ruimtelijk uitvoeringsplan, alle verschillen tussen beide plannen in hun geheel worden beschouwd. Aldus is het niet uitgesloten dat, samen beschouwd, meerdere kleine verschillen toch een*

*substantiële of essentiële impact opleveren, en er daardoor geen sprake is van een 'kleine wijziging'.*

*Het bestaande plan dat door het ABR zou worden gewijzigd, is de bestaande stedenbouwkundige verordening van 2010, die overigens zelf evenmin aan een plan-MER werd onderworpen. Aan de verordening van 2010 worden door het ABR heel wat wijzigingen aangebracht. Dat was ook het onmiskenbare opzet van de plannende overheid. Het ABR beoogt de doelstelling te bereiken door onder meer een indeling van het grondgebied van de volledige gemeente Kontich in drie zones waarbinnen voor woningen andere voorschriften gelden. Hoewel de bestemming niet wijzigt, is er wel een differentiatie aangebracht binnen de zones bestemd voor wonen (en zones waar thans bewoning is, ongeacht de bestemming) op het vlak van densiteit, bouwlagen, enz. Hoewel een enkele bepaling afzonderlijk beschouwd een kleine wijziging zou kunnen betreffen, is onmiskenbaar vast te stellen dat het geheel een substantiële impact heeft. Aldus kan het ontwerp van ABR bezwaarlijk als een kleine wijziging ten opzichte van het geldende bouwreglement worden beschouwd. Allen al daarom had een plan-MER moeten worden opgemaakt.*

*Bovendien is evenmin voldaan aan de twee vereiste om overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 DABM geen plan-MER te moeten opstellen, met name de afwezigheid van aanzienlijke effecten. Artikel 4.2.3 §3 DABM is een uitzonderingsbepaling, die restrictief te interpreteren is. Aldus kan maar worden aangenomen dat een plan of programma dat een kleine wijziging inhoudt, geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, indien dat op ernstige wijze wordt gemotiveerd. Evenwel is vast te stellen dat in de zogenaamde 'MER-screening' op geen enkele wijze grondig en overtuigend aangetoond wordt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijk effecten kan teweegbrengen. De effectenbeoordeling in de zogenaamde 'MER-screening' is uiterst summier: in één enkel kader wordt per milieu-effectendiscipline met +/- symbolen aangegeven of er positieve of negatieve effecten zouden kunnen zijn, en wordt in één of twee bullet point wat uitleg gegeven.*

*Nochtans gaat het om een plan dat het volledige grondgebied van de gemeente Kontich indeelt in drie zones die onder meer op het vlak van de densiteit voor bewoning, de mogelijkheid om meergezinswoningen op te richten, het aantal bouwlagen, enz. ernstig van elkaar verschillen. Aldus is onder meer op het vlak van mobiliteit en leefbaarheid te verwachten dat er effecten zullen zijn. Dat de effectbeoordeling op dit punt beperkt is tot een '+' voor de discipline 'mens' de motivering, die in wezen louter beschrijvend is en aldus geen enkele effectenbeoordeling inhoudt, is manifest in strijd met de MER-regelgeving.*

*In het reeds aangehaalde arrest van 7 juni 2011 oordeelde het Hof van Justitie trouwens dat de kwestieuze stedenbouwkundige verordening aanzienlijke milieueffecten kon hebben, vermits het stedenbouwkundige voorschriften bevatte met betrekking tot 'de inrichting van zones die zich in de omgeving van de gebouwen en de andere vrije ruimten bevinden, van doorgangsgebieden, van zones met koeren en tuinen, de omheiningen, de aansluitingen van de bouwwerken op de netwerken en op de riolering, de opvang van het regenwater en diverse kenmerken van de bouwwerken, met name het veelzijdig en duurzaam karakter ervan, bepaalde van hun uiterlijke kenmerken of nog de toegang van voertuigen tot de bouwwerken' en konden 'het bouwvolume en de plaatsing van hoge gebouwen ongewenste schaduw- of windeffecten veroorzaken'.*

*Welnu, ook het voorliggende ontwerp van ABR bevat heel wat stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot voormelde elementen. Bijgevolg kan er geen twijfel over bestaan dat het ontwerp van ABR kwalificeert als een plan of programma met mogelijke significante effecten, zodat de opmaak van een formeel plan-MER zich opdrong.*

*Concluderend is vast te stellen dat niet op ernstige wijze is aangetoond dat het om een 'kleine wijziging' zou gaan, noch dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Aldus is niet aangetoond dat de uitzonderingsbepaling kan gelden op grond waarvan er geen plan-MER-plicht zou gelden. De Plan-MER-plicht is hierdoor geschonden.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Bezwaarindienende partij betwist niet dat de milieueffecten van het algemeen bouwreglement 2020 middels een screeningsnota werden onderzocht. Deze screeningsnota werd opgemaakt binnen het toepassingsgebied van artikel 4.2.3 § 3 DABM, hetgeen expliciet stelt dat plannen of programma's niet aan een plan-MER onderworpen dienen te worden indien het plan/programma:

- slechts een kleine wijziging t.o.v. de thans bestaande situatie inhoudt of betrekking heeft op een 'klein gebied in een gemeentelijk planningsinitiatief'
- en indien wordt aangetoond dat het plan/programma geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

In een zeer recent arrest dd. 15 december 2020 (nr. 249.230) heeft de Raad van State bevestigd dat er 'met toepassing van artikel 4.2.3 DABM een onderzoek naar de milieueffecten van de bestreden gemeentelijke stedenbouwkundige verordening diende gevoerd te worden'. Een dergelijk onderzoek kan in een aantal gevallen (zoals gedefinieerd in artikel 4.2.3, §3 DABM) de vorm aannemen van een screeningsnota ipv een daadwerkelijk plan-MER. Ook een dergelijke screening, vervat in artikel 4.2.3. 63 DABM, dient ontegensprekelijk als onderzoek naar de milieueffecten van de stedenbouwkundige verordening te worden begrepen.

Op pagina 5 van de MER-screeningsnota wordt immers duidelijk overwogen dat artikel 4.2.3 §3 DABM wordt toegepast nu het algemeen bouwreglement 2020 slechts een beperkte wijziging t.o.v. het thans geldende algemeen bouwreglement inhoudt, waarbij o.m. wordt gewezen op het feit dat geen bestemmingsmatige wijziging worden doorgevoerd, doch enkel voorschriften worden aangepast in functie van een betere woonkwaliteit en inpasbaarheid in het ruimtelijk weefsel.

Bezwaarindieners leveren in hun bezwaarschrift vooreerst kritiek op de discretionaire, feitelijke beoordeling dat er in casu slechts sprake is van een kleine wijziging in de zin van artikel 4.2.3 §3 DABM.

De beoordeling van het begrip 'kleine wijziging' dient, zoals bezwaarindieners correct bevestigen, in concreto te gebeuren. Een kleine wijziging is van die aard dat zij geen substantiële of essentiële impact heeft op de tekst van een plan of programma. Om uit te maken of een plan/programma een 'kleine wijziging' ten opzichte van een bestaand plan/programma inhoudt, moeten volgens de Raad van State alle verschillen tussen beide plannen/programmas's in hun geheel in ogenschouw genomen worden.

Bezwaarindieners werpen op dat de afzonderlijke doorgevoerde wijzigingen, allen samen een substantiële impact hebben en dat de huidige stedenbouwkundige verordening overigens zelf evenmin aan een plan-MER werd onderworpen. De bezwaarindieners stellen daarnaast dat het ontwerp van stedenbouwkundige verordening om deze reden bezwaarlijk als een kleine wijziging ten opzichte van de geldende stedenbouwkundige verordening kan worden beschouwd.

De bezwaarindienende partijen laten evenwel na om te concretiseren welke wijzigingen zij (al dan niet gecumuleerd) als substantieel beschouwen en om welke redenen deze wijzigingen in voorkomend geval dan niet als 'klein' kunnen worden beschouwd. Dit wordt niet uiteengezet door de bezwaarindienende partijen. Er wordt louter geponeerd dat 'de wijzigingen' 'substantieel' zouden zijn.

Bovendien malen de bezwaarindienende partijen eveneens niet aannemelijk op basis van welke rechtsgrond of rechtspraak de toepassing van artikel 4.2.3 §3 DABM, zoals in casu, vereist dat de stedenbouwkundige verordening waaraan een kleine wijziging wordt aangebracht zelf aan een plan-MER onderworpen dient te worden.

Het bezwaar van de bezwaarindienende partijen dat er in casu geen sprake zou zijn van een kleine wijziging in de zin van artikel 4.2.3 §3 DABM, kan dan ook niet worden bijgetreden.

Teneinde artikel 4.2.3. §3 DABM correct te kunnen toepassen, dient bijkomend te worden aangetoond dat het plan/programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit de in openbaar onderzoek gelegde plan-MER-screeningsnota, waarin op schematische en

artikelsgewijze wijze alle potentiële milieueffecten van het algemeen bouwreglement 2020 worden beoordeeld, blijkt ontegensprekelijk dat in casu kan besloten worden dat de stedenbouwkundige verordening geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren. Het bezwaar van bezwaarindener mist dan ook feitelijke grondslag voor zover eenvoudigweg het besluit van de screeningsnota wordt tegengesproken en wordt voorgehouden dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten zullen worden veroorzaakt, zonder dit op enige wijze aannemelijk te maken en/of gedetailleerd en zorgvuldige inhoud van de screeningsnota concreet te weerleggen.

Uit recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 januari 2021 (nr. RvVb-A-2021-0553), volgt nochtans dat het aan de verzoekende partij is om aan te tonen dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het karakter heeft om mogelijks aanzienlijke milieueffecten teweeg te brengen, in die zin dat uit de aard van het geheel aan voorschriften voortvloeit dat er sprake is van een voldoende kaderstellend plan of programma in de zin van de plan-MER-richtlijn. De bezwaarindienende partij laat dit in casu echter geheel na en maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat voortliggende stedenbouwkundige verordening aanzienlijke milieueffecten teweeg brengt. Dit wordt louter geponeerd, doch op geen enkele wijze aangetoond.

Op 28 januari 2021 berichtte het Team MER dat alle instanties van mening zijn dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit het Team MER kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist zou zijn. Het team MER komt vervolgens tot het besluit dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opgemaakte plan-MER-screeningsnota in casu kan volstaan. Er dient cfr. artikel 4.2.3 §3 DABM dan ook geen afzonderlijke plan-MER opgemaakt worden.

*40) Willekeurige beleidskeuzes, in strijd met beleid hoger niveau en zonder motivering. Het ABR deelt het volledige grondgebied van gemeente Kontich op in drie verschillende zones: kerngebied, kernschilgebied en schilgebied. Voor elk van deze zones gelden verschillende regels inzake kroonlijsthoogte, nokhoogte, bouwlagen, bouwdiepte, perceel- en gevelbreedte, aantal woonentiteiten (en verhouding tussen meergezins- en eengezinswoningen), BRI, GRI, etc.*

*De indeling in zones is dus een fundamenteel uitgangspunt in het ABR. Evenwel ontbreekt elke motivering voor het basisprincipe van de indeling in abstracto en voor de keuzes die zijn gemaakt bij de indeling in concreto. Dit is ook door architecten- en stedenbouwbureau POLO vastgesteld. Ook zij merken op dat enige verantwoording voor de begrenzing en indeling in drie onderscheiden zones ontbreekt.*

*Vooreerst is vast te stellen dat de inhoud van het ABR en de concrete indeling in kern-, kenschil- en schilgebieden niet stroken met de beoogde doelstelling, voor zover deze zoals aangegeven bij gebrek aan motivering kan worden afgeleid uit de website van de gemeente Kontich. Kernversterking houdt net in dat de kernen een dense bebouwing kennen en verspreide bebouwing wordt tegengegaan om de open ruimte rondom kernen te vrijwaren.*

*Dit uitgangspunt was reeds aanwezig in de ruimtelijke structuurplannen op verschillende niveaus. In de actueel beschikbare opmaak van de beleidsplannen komt dit uitgangspunt nog verder terug. Op gemeentelijk niveau is er nog geen beleidsplan ruimte in opmaak, althans blijkt dit niet uit de beschikbare informatie. Op provinciaal niveau daarentegen is wel een beleidsplan ruimte in opmaak. In de reeds ter beschikking staande nota dd. 26 april 2018 is één van de uitgangspunten 'zuinig ruimtegebruik', waarbij onder meer kwalitatieve verdichting en clustering voorop worden gesteld als streefdoelen.*

*Ook op Vlaams niveau is er nog geen definitief goedgekeurd beleidsplan, hoewel de strategisch visie door de Vlaamse regering werd aangenomen op 20 juli 2018.. In deze strategische visie wordt als ruimtelijk ontwikkelingsprincipe aangegeven dat het ruimtelijk*

rendement moet worden verhoogd, en dat er meer moet worden gedaan met minder ruimte. Als voorbeeld wordt intensivering aangehaald door ruimtelijk ingrepen zoals verdichten, stapelen, enz.

In het ABR is een aanduiding opgenomen van kerngebied, kernschilgebied en schilgebied, hetgeen de indruk wekt dat het ABR zich inschrijft in deze visie die uit de beleidsdocumenten blijkt. Evenwel is de praktische toepassing daarvan in strijd met dit fundamenteel uitgangspunt van de strategische visie van het ontwerp van BRV.

De site tussen de N171, de Villermontstraat en de Prins Boudewijnlaan is aangeduid als 'schilgebied', waar een lage densiteit wordt beoogd. Deze keuze maakt een kennelijke onzorgvuldigheid uit. De site is overeenkomstig het geldende gewestplan aangeduid als woongebied, is gelegen tegen kerngebied, vlakbij het centrum van Kontich (op 400m van het gemeentehuis), is goed ontsloten en betreft een zogenaamd 'binnengebied', volledig omringd door bebouwing. Dergelijk gebied is dus bij uitstek geschikt voor de zogenaamde 'inbreiding', die een vrijwaring van de open ruimte in het buitengebied toelaat zonder afbreuk te doen aan de doelstelling om bijkomende woongelegenheden te creëren. Dat een dergelijk gebied volgens het ABR bijna uitsluitend zou moeten worden aangewend voor lage eengezinswoningen met een eigen tuintje, staat diametraal tegenover de opvattingen inzake intensifiëring teneinde het ruimtebeslag te beperken. Zoals reeds aangehaald, is bovendien nergens in het ABR een motivering te vinden voor de keuzes die werden gemaakt, zodat niet blijkt waarom de gemeente Kontich van oordeel is dat verdichting op een dergelijke locatie in strijd zou zijn met het doel van kwalitatieve verdichting.

In heel het 'schilgebied' geldt een beperking van twee bouwlagen en een minimum van 80% eengezinswoningen. Op vlak van typologie wordt dus niet ingespeeld op de actuele tendensen die zich afspelen op vlak van betaalbaarheid, woningbehoefte, woninggrootte, nieuwe gezinsstructuren en diversificatie op vlak van typologie. De visie van het ABR vormt aldus een toepassing van het klassieke verkavelingsmodel uit de jaren 1970-1980 en is anno 2021, gelet op de doelstelling om het ruimtebeslag te verminderen, niet te verdedigen. Bovendien is een dergelijk voorschrift manifest in strijd met het beleid dat op Vlaams niveau wordt beoogd.

Eveneens lijken de beperkingen inzake bouwlagen, BRI, enz in het schilgebied in strijd met de doelstelling in het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen om gemiddeld 25 woningen per hectare te realiseren (in grote gehelen te bekijken). Nu de hele noordelijke helft van de gemeente Kontich in het voormelde GRUP als grootstedelijk gebied is aangeduid, terwijl een substantieel deel daarvan in het ontwerp van ABR als schilgebied is ingedeeld, valt niet in te zien hoe die indeling, samengelezen met de beperking inzake bouwlagen, BRI, enz. verenigbaar is met de doelstelling van 25 woningen per hectare.

Het ABR bevat inconsistenties die aantonen dat het nauwelijks haalbaar is om in 'binnengebieden' te bouwen. Hoewel het begrip 'referentiebeeld' in de definities wordt opgenomen en men daarbij duidelijk verwijst naar de ruimere omgeving van een projectzone, zijn de concrete bepalingen eerder geschreven in functie van klassieke lintbebouwing. Zo zijn in het eerste deel hoofdzakelijk regels voorzien die verwijzen naar het "aanpalend gebouw", terwijl het net vaak eigen is aan een binnengebied at het door meerdere bouwvormen is omringd aan drie of vier zijden en aan geen enkel gebouw rechtstreeks aansluit. De enige bepaling die rekening lijkt te houden met het 'referentiebeeld', met name deze over het gabarit, is tegenstrijdig: het gabarit wordt bepaald door het referentiebeeld, maar moet tegelijk afgestemd worden op de linker- of rechterbuur. Nochtans is deel I van het ABR ook van toepassing op verkavelingen en projecten. Ook hieruit blijkt de achterhaalde visie, die niet strookt met de doelstelling om binnen de reeds bebouwde delen van steden en gemeenten verder te intensifiëren teneinde in buitengebied de open ruimte te bewaren.

Het vermijden van 'verlinting' vormt eveneens onderdeel van de doelstelling om aan kwalitatieve verdichting te doen. Evenwel is op de kaart bij het ABR een lint aangeduid als kernschilgebied, met meer ontwikkelingsmogelijkheden dan het binnengebied dat aan de NV

Villermont toebehoort en gelegen is tussen de N171, de Villermontstraat en de Prins Boudewijnlaan en dat werd ingedeeld als schilgebied.

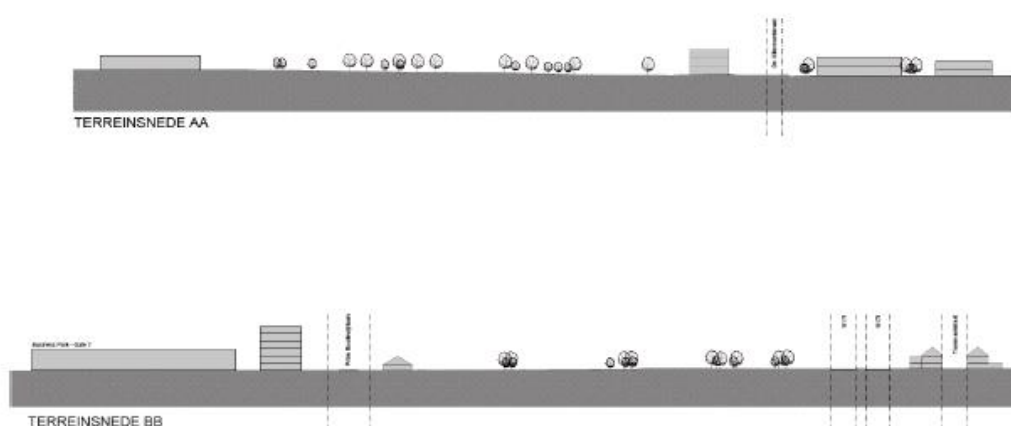
Uit het voorgaande blijkt aldus dat de keuze voor 'kernversterking' en het onderscheid tussen 'kern- en buitengebied' holle begrippen zijn in het ABR en dat het ABR inhoudelijk geen blijk geeft van een onderbouwd streven naar een kwalitatieve verdichting in de kern en vrijwaring van de open ruimte in het buitengebied.

In artikel 1, §4 van het ontwerp van ABR is te lezen dat 'deze voorschriften niet van toepassing zijns als ze strijdig zijn met hogere geldende wetgeving'. Een dergelijke toevoeging ontbeert eveneens elke ernst wanneer het hele ABR in strijd blijkt met de beleidskeuze op Vlaams en provinciaal niveau. Bovendien lijkt het aldus de taak van de aanvrager te zijn om in concreto na te gaan of het ABR wel strookt met hogere regelgeving. Nochtans is waarborgen dat haar instrumentarium strookt met de hogere regelgeving een taak die aan de gemeentelijke overheid toekomt.

Bovendien geven de gemaakte keuzes bij het indelen van de gemeente in kerngebied, kernschilgebied en schilgebied, ook blijk van willekeur en onzorgvuldigheid in hoofde van het bestuur.

Zo is vast te stellen dat in bepaalde gebieden het kerngebied meteen raakt aan het schilgebied. Dit druist uiteraard in tegen de interne logica dat er drie gebieden zijn, waarbij het kernschilgebied (zoals de naam het aangeeft) de overgangszone vormt tussen het kerngebied en het schilgebied. Voor het gebrek aan kernschilgebied ter hoogte van deze zone tussen de N171, de Villermontstraat en de Prins Boudewijnlaan is geen enkel logische verklaring te vinden, noch wordt daaromtrent enige toelichting verschaft. Dar de N171 als grens zou fungeren, kan bijvoorbeeld niet worden aangenomen nu het kernschilgebied ten zuiden van de projectsite wel over de N171 doorloopt.

Bovendien is vast te stellen dat de hoger vernoemde projectsite gelegen tussen de N171, de Villermontstraat en de Prins Boudewijnlaan als schilgebied is aangeduid. Nochtans is ze gelegen onmiddellijk aansluitend op kerngebied, op 400 meter van het centrum, goed ontsloten en omgeven door gebouwen waarvan minstens een deel met een hoog aantal bouwlagen. Uit onderstaande snedes, ook aangeduid op een luchtfoto voor de leesbaarheid, blijkt dat het hoogteprofiel van de buurt niet tot laagbouw beperkt is. Wel integendeel, aan de overzijde van de Prins Boudewijnlaan ter hoogte van deze projectsite is bebouwing tot zes lagen toegestaan:



Bovendien grenst deze zone ten noorden niet aan natuur of open ruimte, maar aan grootschalige dienstverleningsbedrijven. Deze zone werd ook in het informatief deel van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kontich dd. 17 april 2008 aangeduid als 'verkaveling aansluitend bij de kern'.

Desalniettemin is deze zone aangeduid als schilgebied, zodat de beoogde densiteit zeer laag is en bijvoorbeeld meergezinswoningen nauwelijks kunnen worden toegestaan. Zowel de hoogte als de schaal van de omliggende gebouwen, samen met de andere aangehaalde

vaststellingen, maken dat het niet verdedigbaar is om deze projectzone als schilgebied aan te duiden. De kwalificatie van deze zone als schilgebied staat in schril contrast met bijvoorbeeld een zone met bewoonde lintbebouwing in een landelijke omgeving, volledig omringd door open ruimte, zoals te zien op volgende foto:



Deze zone is aangeduid als kernschilgebied, zodat in dat gebied een zwaardere densiteit met onder meer drie bouwlagen is toegestaan.

Een dergelijke tegenstrijdige indeling van het grondgebied, zonder enige motivering, geeft blijk van een louter willekeurig besluitvormingsproces, dat als kennelijk onredelijk en onzorgvuldig kwalificeert.

In dat kader is ook te wijzen op het advies van de GECORO dd. 7 november 2019 bij het strategisch meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente Kontich. In dat advies stelde de GECORO ernstige vragen bij de haalbaarheid om de stedenbouwkundige verordening op één jaar tijd te kunnen vaststellen, en wees de GECORO op het ontbreken van een globale visievorming inzake ruimtelijk beleid. De niet-gemotiveerd, weinig logische en bijgevolg ogenschijnlijk willekeurige keuzes in het ABR, dat binnen de door de GECORO als te beperkt ingeschatte termijn van ongeveer één jaar na dat advies van de GECORO tot stand kwam, bevestigen het gebrek aan een onderbouwde globale visie inzake ruimtelijk beleid. Ook dit is onverenigbaar met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzake redelijkheid en zorgvuldigheid die zich aan het plannende bestuur opdringen.

Uit het voorgaande blijkt dat het ABR niet te rijmen is met het bestaande en beoogde beleid inzake ruimtelijke ordening in Vlaanderen, dat het willekeurig en onzorgvuldig is opgemaakt en dat geen enkele keuze wordt toegelicht of gemotiveerd. Een dergelijke besluitvorming is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, en getuigt kortom van onbehoorlijke besluitvorming.

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Bezwaarindieners kunnen cfr. artikel 2.1.2 §2 VCRO worden bijgetreden in de door hen geformuleerde algemene stelling dat een stedenbouwkundige verordening principieel in overeenstemming moet zijn met het richtinggevend gedeelte van het RSV, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Bezwaarindieners gaan er echter verkeerdelijk van uit dat het algemeen bouwreglement 2020 strijdt met het richtinggevend gedeelte van het RSV. Bezwaarindieners komen op dit punt immers niet verder dan voor te houden dat het algemeen bouwreglement 2020 elke vorm van verdichting, de bouw van meergezinswoningen en de door het RSV nagestreefde woningdichtheid zou tegenhouden. Deze zienswijze in hoofde van bezwaarindieners strookt

niet met de inhoud van het algemeen bouwreglement, dat uiteraard geen geringe bouwdichtheid en/of absoluut verbod op meergezinswoningen nastreeft, doch net inzet op een kwalitatieve verdichting op locaties waar een dergelijke verdichting wenselijk is. Elk stedenbouwkundig voorschrift vormt vanuit zijn aard steeds een beperking van de principiële vrijheid van de individuele vergunningsaanvrager. Een dergelijk normatief kader mag echter niet gelijk gesteld worden met een verbod op verdichting en/of nastreven van ruimtelijk rendement, hetgeen bezwaarindieners nochtans wel lijken voor te houden.

De principes van verdichting, ruimtelijk rendement en intensivering, zoals o.m. aangehaald in het RSV, mogen bovendien niet blindelings worden toegepast. Ze vormen geen pasmunt voor eender welke ontwikkeling op eender welke locatie. Dit blijkt duidelijk uit de tekst van artikel 3.1 §2 2°, b) VCRO, waarin de decreetgever expliciet heeft opgenomen dat ruimtelijke verdichting enkel is toegelaten wanneer de kwaliteit van de bestaande leef- en woonomgeving wordt gerespecteerd en deze rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving. Dit alles werd inmiddels ook meermaals bevestigd in de rechtspraak van de RvVb. De door bezwaarindieners geciteerde passage uit de memorie van toelichting bij het voorwerp van de codectrein is, gelet op de uiteindelijke inhoud van artikel 3.1., §2, 2°, b) VCRO en de wijze waarop met voormeld artikel wordt omgegaan in de vergunningspraktijk én de rechtspraak van de RvV, weinig relevant en alleszins ongenueanceerd.

In lijn met het voorgaande kunnen bezwaarindieners evenmin worden bijgetreden wanneer zij ook het Witboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het daarin aangehaalde principe van het 'ruimtelijk rendement' geschonden achten door het ontwerp van het algemeen bouwreglement 2020. Het staat bezwaarindieners cfr. artikel 2.3.2, §2/1; 3<sup>de</sup> lid, 3° VCRO vrij om de inhoud van de voorliggende stedenbouwkundige verordening aan het Witboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen te toetsen. Zij zullen hierbij echter wel aannemelijk dienen te maken dat de concrete stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in het algemeen bouwreglement 2020, strijden met de principes van het ruimtelijk rendement en verdichting/intensivering. Opnieuw laten bezwaarindieners in concreto na om een dergelijke strijdigheid tussen de inhoud van het algemeen bouwreglement 2020 en voormelde principes aan te tonen.

Het ontwerp van het algemeen bouwreglement 2020 werd cfr. artikel 2.3.2, §2, 6<sup>de</sup> lid VCRO overigens ook ter advies aan het Departement Omgeving en de deputatie van de provincie Antwerpen voorgelegd. Het Departement verleende geen advies, de provincie verleende een voorwaardelijk gunstig advies.

Bezwaarindieners kunnen dan ook niet gevolgd worden wanneer zij op niet-onderbouwde wijze beweren dat het in ontwerp voorgelegde ontwerp van stedenbouwkundige verordening de krachtlijnen en stedenbouwkundige voorschriften van de hogere structuur- en beleidsplannen zou doorkruisen. Van enige strijdigheid met deze hiërarchisch hogere norm is dan ook geen sprake.

Ten slotte dient gewezen te worden op artikel 1, §3 en §4 van het algemeen bouwreglement. Zelfs indien bezwaarindieners gevolgd zouden kunnen worden in hun stelling dat het algemeen bouwreglement 2020 lijnrecht in zou gaan tegen hiërarchisch hogere normen, hetgeen geenszins het geval is, voorziet de stedenbouwkundige verordening zelf in een bepaling die een dergelijke strijdigheid de facto en de iure uitsluit.

Daarnaast kunnen de bezwaarindienende partijen tevens niet worden bijgetreden in hun argumentatie dat de indeling van het grondgebied onzorgvuldig, willekeurig en onafdoende gemotiveerd is. Bezwaarindieners lijken te verwachten dat in het kader van de opmaak van onderhavige stedenbouwkundige verordening eveneens een afzonderlijke toelichtende nota (met een beschrijving en verantwoording van de doelstelling van het plan) moest worden gevoegd bij het ontwerp van stedenbouwkundige verordening. Bezwaarindieners trekken hiermee ten onrechte een parallel met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en de inhoud van artikel 2.2.4 – 2.2.5 VCRO. Het spreekt voor zich dat de inhoud van voormelde artikelen, dewelke specifiek geldt in geval van de opmaak van een RUP, geenszins mutatis

mutandis kan worden toegepast bij de totstandkoming van een stedenbouwkundige verordening, waarvan ook de inhoud en draagwijdte geenszins met een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden vergeleken. Een dergelijk afzonderlijk document 'ter materiële motivering van het ontwerp van algemeen bouwreglement' diende dan ook niet opgemaakt te worden. De rechtsgrond hiervoor wordt alleszins niet aangetoond.

In elk geval, motiveert de plannende overheid wel degelijk vanuit welke beleidsoverwegingen de gemaakte indeling is ingegeven. Dit wordt namelijk uitdrukkelijk gemotiveerd op de website van de gemeente Kontich, zoals bezwaarindiener ook zelf bevestigt.

De indeling van het grondgebied in de verschillende gebieden wordt verantwoord vanuit het principe van kernversterking en de hogere beleidsvisies inzake verdichting. Zoals reeds uiteengezet, mogen principes van verdichting, ruimtelijk rendement en intensivering niet blindelings worden toegepast. Uit de tekst van artikel 3.1, §2, 2°; b VCRO volgt immers dat ruimtelijke verdichting enkel is toegelaten wanneer de kwaliteit van de bestaande leef- en woonomgeving wordt gerespecteerd en deze rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving.

Het komt toe aan de plannende overheid om in het algemeen belang te bepalen waar deze rendementsverhoging verantwoord is binnen het grondgebied. De bezwaarindienerende partijen mogen het, vanuit hun individuele belangen, oneens zijn met deze beleidskeuze maar overtuigen niet dat de indeling kennelijk onredelijk of willekeurig zou zijn. Niettegenstaande dat, zal de afbakening van de drie deelgebieden nogmaals grondig onder de loep worden genomen om elke mogelijke strijdigheid met hogere beleidsplannen uit te sluiten.

41) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 2 toegelaten gabarit. Hier wordt zowel naar het referentiebeeld verwezen, als naar de linker- en rechterbuur. Gelet op de definitie van referentiebeeld, lijkt de verwijzing naar de linker- en rechterbuur tegenstrijdig. Het is onduidelijk hoe deze worden gedefinieerd, tenzij men het heeft over percelen op één rij langsheen het openbaar domein, en dus rijwoningen, of in rij geplaatste vrijstaande woningen en/of halfopen bebouwing, al dan niet met een voortuin.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Bezwaarindieners stellen dat dit voorschrift onduidelijk is doordat artikel 2 stelt dat het gabarit van een gebouw wordt bepaald door het 'referentiebeeld' en 'is afgestemd op de linker- of rechterbuur'. De bezwaarindieners stellen dat de verwijzing naar de linker- en rechterbuur tegenstrijdig is omdat het onduidelijk is hoe deze 'buren' gedefinieerd moeten worden.

Het begrip 'referentiebeeld' wordt in het algemeen bouwreglement duidelijk omschreven. Het begrip is ruimer dan de term 'linker- of rechterbuur', die uitsluitend verwijst naar percelen die links of rechts palen aan het perceel of de percelen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag. De bezwaarindieners kunnen dan ook niet gevolgd worden in hun argumentatie dat beide begrippen tegenstrijdig zijn aan elkaar. Het begrip 'referentiebeeld' heeft louter een ruimere invulling dan de term 'linker- of rechterbuur', die specifiek is. Er is dan ook geen sprake van enige tegenstrijdigheid tussen beide begrippen.

Bovendien is de term 'linker- of rechterbuur' eveneens voldoende duidelijk. Dit betreft, volgens de letterlijke interpretatie van deze terminologie, het linker- of rechterperceel ten opzichte van het perceel of de percelen van de aanvraag, waarvoor het gabarit moet worden bepaald.

42) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. 2.1. Kroonlijsthoogte. Wat is de laagst en hoogst aanpalende kroonlijst? Deze voorschriften lijken te zijn geschreven voor woongebouwen langsheen eenzelfde rooilijn. Wat als het gebouw zich in een binnen-gebied van een bouwblok bevindt?*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Artikel 2.1. van de stedenbouwkundige verordening bepaalt duidelijk dat de kroonlijsthoogte in schilgebied en kernschilgebied niet lager mag zijn dan de laagst aanpalende kroonlijst en niet hoger mag zijn dan de hoogste aanpalende kroonlijst. Dit voorschrift bepaalt eveneens dat er een harmonieuze aansluiting moet bestaan

met de naastliggende gebouwen en dat de kroonlijst in ieder geval nooit meer mag bedragen dan 7m.

De bezwaarindienende partij kan niet worden gevolgd in de argumentatie dat dit voorschrift onvoldoende duidelijk is. Het voorschrift bepaalt duidelijk dat de laagst en hoogst aanpalende kroonlijst bepaald dient te worden aan de hand van de kroonlijst van de aanpalende percelen. Daarnaast dient voor de bepaling van de kroonlijsthoogte eveneens rekening te worden gehouden met de kroonlijsthoogte van naastliggende gebouwen, bijvoorbeeld in het geval van gebouwen in binnengebied. In voorkomend geval dienen ook deze gebouwen (in binnengebied) in harmonie aan te sluiten bij naastgelegen gebouwen.

43) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. 2.4. Bouwdiepte. Hier wordt bouwtechnisch te weinig rekening gehouden met ondergrondse garages die eerder 17m diep zijn. Opnieuw lijken deze regels de klassieke rij- of eengezinswoning te beogen. Dergelijke regels spelen slechts beperkt in op andere meer actuele typologische tendensen. Als bouwdiepte zou worden doorgetrokken naar de ondergrond, wat bouwtechnisch de meest logische keuze is om ondergrondse parking onder tuinzones te vermijden, blijkt dat deze bouwdiepte ertoe zal leiden dat er een zeer inefficiënte ondergrondse parking met meer volume dan noodzakelijk dient gebouwd te worden wegens slechte planvoorschriften. Het bouwen van onnodig bijkomend volume is algemeen niet meer te verantwoorden in deze tijden waar compactheid een sleutelwoord is.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Het voorschrift had niet de bedoeling om ook van toepassing te zijn op ondergrondse bouwlagen. Zie behandeling bezwaar 6.

44) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. 2.5. 45°-regel. Dit is onduidelijk/onleesbaar zonder schema's.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** De verordening wordt aangevuld met een verduidelijkende technische tekening.

45) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 3 inplanting: §4 25°-regel: deze is onverstaanbaar zonder tekeningen (in plan en in snede).*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** De verordening wordt aangevuld met een verduidelijkende technische tekening.

46) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 8 parkeerplaatsen en fietsenstallingen, §2 fietsenstallingen: fietsbox dient 0,80m breed te zijn en voor een standplaats wordt ook een breedte van 0,80m voorzien. In Vlaanderen is 0,65m breed voor standplaatsen gebruikelijk.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zie behandeling bezwaar 10.

47) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 10 groenbescherming: 'op bouwerven moet een boombeschermingszone worden....tot een straal van 5m van de werfzone'. Deze bepaling is erg onduidelijk, is het een afstand van minimaal 5m van de werf?*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Ter verduidelijking wordt het voorschrift aangevuld als volgt: [...] minimaal 5m van de werfzone [...].

48) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 11 Integratie van constructies in het landschap, alinea a. Dit is erg onduidelijk omschreven. Waarvoor dienen die groenschermen? Wat wenst men af te schermen en vanuit welk standpunt? Groenschermen zijn begrijpelijk tussen bedrijfsgebouwen en bijvoorbeeld woongebouwen. Maar tussen woongebouwen, t.o.v. de burens is dit hoogst ongebruikelijk.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Bezwaarindieners stellen dat dit voorschrift onvoldoende duidelijk is. Zij stellen dat niet duidelijk is wat men precies wenst af te schermen en gaan er vanuit dat dit voorschrift bepaalt dat elke constructie moet worden afgeschermd door middel van een groenscherm. Dit is uiteraard niet het geval. Het bewuste voorschrift bepaalt namelijk uitdrukkelijk dat een groenscherm moet worden aangelegd voor alle

constructies, met uitzondering van serres en wegen, die zich ten opzichte van groen- en natuurgebied bevinden.

49) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 14 buitenruimte: voor terrassen is dit erg veel, een courante norm in Vlaanderen is 10%. Ook het begrip collectieve tuin komt slecht beperkt aan bod in deel VIII-GROEN. Er wordt amper uitgeweid over hoe dit begrip moet ingevuld worden.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Het bewuste voorschrift strekt ertoe om een private buitenruimte te voorzien voor elke woonentiteit die tevens voldoende kwalitatief is. Om die reden wordt het percentage van minstens 15% van de bruto-vloeroppervlakte gehanteerd. Een percentage van slechts 10% wordt niet als voldoende kwalitatief beschouwd.

Daarnaast stellen bezwaarindieners dat het begrip 'collectieve tuin' amper aan bod komt in deel VIII van de stedenbouwkundige verordening en dat dit begrip niet duidelijk is. Voor de goede orde dient gewezen te worden dat de stedenbouwkundige verordening niet het begrip 'collectieve tuin' maar het begrip 'gemeenschappelijke tuin' hanteert. Het begrip 'gemeenschappelijke tuin' wordt in de stedenbouwkundige verordening omschreven als volgt: *'gemeenschappelijke buitenruimte, rechtstreeks toegankelijk via de gemeenschappelijke circulatieruimte met een min. oppervlakte van 15% van de bruto oppervlakte van de woonentiteit.'* Deze omschrijving is voldoende duidelijk. Bezwaarindieners maken alleszins niet aannemelijk om welke reden deze omschrijving onafdoende of onduidelijk zou zijn.

50) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 15: afvalberging. Ook hieruit blijkt de focus op de typologie van de klassieke eengezinswoning die groepaswoningbouwprojecten of appartementen uitsluit. Een complex van bijvoorbeeld 75 woningen zou een afvalberging van 187,5m<sup>2</sup> moeten voorzien. Dit is disproportioneel, terwijl er net door de schaalvergroting beter en makkelijker kan ingezet worden op thema's als recycling en sorteren van afval. In hedendaagse grotere woningbouwprojecten gebeurt afvalverzameling in landschappelijk ingewerkte ondergrondse containers. Ook met deze tendens houdt dit ABR geen rekening.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Niettegenstaande de gehanteerde oppervlakte rekening houdt om op een zo'n comfortabel mogelijke wijze de verschillende fractie te kunnen stockeren in mogelijks toekomstige individuele afvalcontainers en aldus niet disproportioneel is, is het inderdaad aangewezen dat het bouwreglement ook een alternatief toelaat bij een bepaalde schaal van een project. Het voorschrift zal in die zin worden aangevuld.

51) *Onduidelijke, tegenstrijdige en dus onzorgvuldige inhoud van het ABR. Artikel 17 constructies in de tuinzone. Uit de definitie van 'tuinzone' en de invulling van artikel 17 blijkt opnieuw dat het klassieke (verkavelings)model als uitgangspunt geldt en dat dit model door deze voorschriften zal worden versterkt. Deze bepaling is niet gemakkelijk op binnengebied toepasbaar en dus te eenduidig geschreven, met abstractie van verdichtingsdoelstellingen en moderne woonvormen.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De bezwaarindieners zetten in dit bezwaar niet uiteen om welke reden het voorschrift van artikel 17 volgens de definitie van het begrip 'tuinzone' moeilijk toepasbaar zou zijn in binnengebied. Dit wordt louter geponeerd, doch op geen enkele wijze uiteen gezet of aannemelijke gemaakt.

52) *De kennelijk onredelijk fiscale last in het ABR, in samenhang met het belastingsreglement. Het ABR legt in 'Deel IV – Lasten' verschillende lasten op. Overeenkomstig het artikel 21 zijn alle kosten voor de realisatie van de in een aanvraag voorziene werken en voor de realisatie van de in de vergunning opgelegde werken ten laste van de aanvrager. Bovendien komen ook alle kosten voor de aanleg of aanpassing aan het bestaande openbaar domein en de nutsvoorzieningen ten laste van de aanvrager. Artikel 22 bepaalt verplichtingen inzake de aanleg van trottoirs, beplantingen en speelzones. Artikel 23 bepaalt verplichtingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen. In artikel 24 is opgenomen dat alle gemeentewegen en publiek toegankelijke groenzones die in een aanvraag worden*

voorzien of in de vergunning worden opgelegd, kosteloos moeten worden afgestaan aan het gemeentebestuur. Om deze verplichtingen te garanderen legt artikel 25 een verplichting van een bankgarantie of financiële garantie op. Bovenop al voorgaande lasten worden in artikel 26 ABR financiële lasten opgelegd.

Het opleggen van lasten, met inbegrip van financiële lasten, is als dusdanig verenigbaar met artikel 2.3.2 §2 tweede lid VCRO, dat bepaalt dat gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen de aanvrager van een omgevingsvergunning technische en financiële lasten kunnen opleggen. Het gaat om alle lasten die in artikel 75 t.e.m. 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet vermeld worden, waaronder ook financiële waarborgen ressorteren.

Artikel 75 van het Omgevingsdecreet bepaalt dat de lasten voor de aanvrager van een omgevingsvergunning hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit de vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Artikel 76 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt evenwel dat lasten redelijk in verhouding moeten zijn met het project.

Aan deze twee vereisten voldoet de financiële last in het ABR geenszins.

Vooreerst ontbreekt elke motivering over welke bijkomende taken de overheid door de uitvoering van vergunningen voor grootschalige woon-, kantoor-, handels-, landbouw- of productieprojecten op zich zou moeten nemen. A fortiori blijkt nergens op ernstige wijze dat er bijkomende taken ontstaan die niet reeds gecompenseerd zijn door de uit te voeren lasten inzake de aanleg van trottoirs, het dragen van de kosten voor de aanleg of aanpassing van het bestaande openbaar domein, de grondafstand, enz. die in de artikelen 21-24 van het ABR zijn opgenomen. Uit de parlementaire voorbereiding bij het Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van 27 maart 2009 blijkt nochtans het belang van bijkomende overheidstaken bij de beoordeling van het evenredigheidsbeginsel.

In casu is vast te stellen dat er zowel werkzaamheden als een financiële last worden opgelegd, zonder dat blijkt voor welke prestaties bovenop de lasten in natura die reeds aan de vergunninghouder worden opgelegd, de overheid een retributie wenst.

Bovendien is de financiële last voor onder meer voor huisvestingsprojecten dermate zwaar, zeker rekening houdend met de overige beperkingen inzake huisvestingsprojecten, dat niet valt aan te nemen dat deze ook maar enigszins proportioneel is aan het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit de vergunning haalt, noch aan de bijkomende taken voor de overheid.

De gemeente Kontich hanteert een last die maar liefst 50% hoger is dan de last opgelegd door de stad Antwerpen, en zelfs 300% hoger dan de last opgelegd door de gemeente Hemiksem. Aldus blijkt niet alleen de onredelijkheid van deze last, maar ook de kennelijke onredelijkheid ervan: geen enkele andere gemeente in de omgeving is tot dergelijke maatregelen overgegaan.

Uit het voorgaande vloeit onmiskenbaar voort dat zowel artikel 75 als artikel 76 van het Omgevingsdecreet zijn geschonden, en bijgevolg ook artikel 2.3.2. §2 tweede lid VCRO.

In het ABR is bovendien nergens aangegeven dat de financiële last geldt ter vervanging van de 'belasting op aanvragen om omgevingsvergunning, planologisch of stedenbouwkundig attest 2018-2019' waartoe in de gemeenteraadsbeslissing dd. 16 december 2019 werd beslist, zodat aan te nemen is dat de financiële last en de belasting op omgevingsvergunningsaanvragen te cumuleren zijn.

Het is overduidelijk dat de concrete invulling van de financiële lasten in het ABR geen billijke vergoeding vormt voor de door de gemeente Kontich gepresteerde diensten voor het uitreiken van omgevingsvergunningen. Het bedrag van de gevraagde vergoedingen is volledig losgekoppeld van de waarde van de door gemeente Kontich geleverde prestatie. De financiële

*lasten zijn zo hoog en willekeurig dat dit een onredelijke, onevenredige en willekeurige hoge financiële impact heeft op de werking van NV Villermont en Alides REIM NV.*

*Daarenboven valt er ook op te wijzen dat de gemeente Kontich een gelijkaardige belasting instelt op het aanvragen van een omgevingsvergunning. De aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en/of de exploitatie van een ingedeelde inrichting voor meer dan 11 woongelegenheden/functionele eenheden is onderworpen aan 750 EUR per woongegelegenheid/functionele eenheid. De gemaakte differentiatie tussen het aantal wooneenheden wordt geenszins verantwoord. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt zodoende door dezelfde overheid tweemaal onderworpen aan een heffing, namelijk een disproportioneel hoge belasting bij de aanvraag en de disproportioneel hoge financiële lasten verbonden aan het uitreiken van de omgevingsvergunning. Noch het ABR, noch enig ander reglement geeft een redelijke verantwoording voor deze dubbele fiscale en financiële last. De samenloop van deze bijdragen veroorzaakt een onevenredig groot nadeel voor Alides Reim NV en NV Villermont.*

*De disproportionele financiële last in het ABR, die geenszins in verhouding is tot de bijkomende taken voor de overheid en veel zwaarder is dan deze in naburige steden en gemeenten, alsook de disproportionaliteit van de belasting die op het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor vastgoedprojecten wordt geheven, doen de vraag rijzen of de gemeente Kontich deze instrumenten niet aanwendt om vastgoedontwikkeling te ontmoedigen. Dit zou oneigenlijk en onwettig oogmerk uitmaken.*

*Door het totale gebrek aan motivering op dit punt, zowel in het ABR als in het belastingsreglement, kan de aanvaardbaarheid van de motieven voor onder meer de differentiaties volgens het aantal wooneenheden/functionele eenheden ook niet worden beoordeeld. De verantwoording kan evenmin worden afgeleid uit de aard van de gemaakte differentie en wordt niet gedragen door de context van het ABR en het belastingsreglement.*

*Gelet op de onredelijke, onevenredige en willekeurige bijdragen in het ABR, de disproportionele dubbele financiële/fiscale lasten voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, en de gebrekkige motivering op dit punt, zijn de financiële lasten niet gerechtvaardigd. Een dergelijke werkwijze is in strijd met de bepalingen in de VCRO, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.*

**Het bezwaar wordt grotendeels weerhouden.** Niettegenstaande uit een vergelijking van verordeningen waarin financiële lasten zijn opgenomen, de in het algemeen bouwreglement 2020 opgenomen financiële last niet tot de hoogste van Vlaanderen behoort, zullen de bedragen beter afgestemd worden op deze van de in omgeving gangbare bedragen.

In tegenstelling tot wat bezwaarindiener beweert kunnen de in artikelen 22 en 24 van het algemeen bouwreglement 2020 lasten ook beschouwd worden als een in natura uitgevoerde last. Deze kunnen aldus in mindering gebracht worden. Maar blijkbaar is dit niet duidelijk genoeg geformuleerd in artikel 26 §2. Dit zal worden verduidelijkt.

53) *Miskenning openbaar onderzoek, miskening recht om nuttig bezwaar in te dienen en gehoord te worden, gebrek aan materiële motivering, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.*

*Op de website van de Gemeente Kontich werd in het kader van het openbaar onderzoek publiek ter beschikking gesteld. Na analyse van de bijlagen moet worden vastgesteld dat nergens motieven of maar zelfs enige toelichting wordt verstrekt over de stedenbouwkundige verordening en haar voorschriften, noch over de beleidsopties die er aan ten grondslag liggen, noch over de afbakening van de verschillende deelgebieden, noch over het onderzoek dat er aan voorafgegaan is, noch over de relatie van de verordening met de structuurplanning en andere ruimtelijke beleidsdocumenten.*

*Bij navraag op de dienst Omgeving bleken ook geen andere stukken ter inzage gelegd. Er bleek ondermeer geen documenten met toelichting over het ontwerp van verordening*

beschikbaar. Ook kan op de dienst Omgeving niemand bezwaarindieners of hun raadsman te woord staan of nu de betreffende gemeentelijke omgevingsambtenaren allemaal met vakantie waren hetgeen misschien begrijpelijk wegens de kerstvakantie maar niet in het licht van de organisatie van het openbaar onderzoek.

Bezwaarindieners hebben dan ook niet de kans gekregen hun belangen tijdens de vaststellingsprocedure te vrijwaren door een dienstig bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek. Bezwaarindieners verzoeken dan ook een nieuw openbaar onderzoek te organiseren waarbij grondiger bezwaar kan worden ingediend met kennis van zaken met name op grond van het integrale administratief dossier.

Het openbaar onderzoek is een formaliteit van substantiële aard die door de decreetgever als waarborg voor belanghebbende burgers werd ingesteld. Een openbaar onderzoek is erop gericht om de ingezetenen te informeren omtrent de bedoelingen van de auteurs van het plan, hun de gelegenheid te bieden bezwaren en opmerkingen in te dienen en hen in te lichten over de motieven van de beslissing.

Aangezien de bezwaren van technische aard dienen te zijn, zou het van de overheid dienen te worden verwacht dat ze zoveel mogelijk nuttige documenten ter beschikking van de burgers stellen, opdat zij geïnformeerde en relevante bezwaren zouden kunnen indienen.

Dit vormt minstens de plicht van de gemeente als zijnde een zorgvuldige overheid. Ten gevolge van een analyse van de rechtspraak van de Raad van State kan men vaststellen dat de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in de regel kan worden herleid tot de klassieke in de rechtsleer aangehaalde categorieën van gevallen waarin de bestreden bestuursbeslissing wordt vernietigd 1) omwille van een gebrek aan een zorgvuldige voorbereiding van de beslissing, bijvoorbeeld, wegens een gebrek aan behoorlijke feitengaring of voorlichting, 2) die gevallen waarin het bestuur te kort is geschoten door een gebrek aan een zorgvuldige afweging van de bij het besluit betrokken belangen, ) een gebrek in de zorgvuldige kennisgeving van de beslissing of, ten slotte, een gebrek in de op de overheid rustende informatie-, bijstand- of begeleidingsplicht.

Het recht om gehoord te worden moet op nuttige wijze kunnen worden uitgeoefend op grond van het administratief dossier.

Aan het nuttig horen is niet voldaan wanneer de betrokkene geen of onvoldoende kennis heeft gehad van de determinerende motieven van de beslissing. De overheid is dus verplicht aan de betrokkene voor het nemen van de beslissing mee te delen. Deze verplichting tot openbaar onderzoek ligt in de lijn met de internationale en Europese verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van 25 juni 1998 betreffende toegang tot informatie inspraak bij besluitvoering en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden en richtlijnen 2003/4/EG van 28 januari 2003 inzake de toegang van het publiek tot milieu-informatie. Deze instrumenten vereisen een publieke participatie, niet allen bij plannen en programma's die een impact kunnen hebben op het milieu, maar ook bij andere normatieve en bindende regels.

Dat voormelde stukken noodzakelijk zijn om nuttig bezwaar in te dienen mag op het eerste zicht al wel duidelijk zijn op grond van een eerste lezing van het ontwerp van verordening dat ondermeer voorziet in een differentiatie van voorschriften naargelang specifiek afgebakende gebieden waarvan de bepaling onduidelijk is ook wat de overeenstemming met hogere beleidsdocumenten en uitvoeringsplannen betreft.

Bezwaarindieners hebben bij gebrek aan stukken niet kunnen achterhalen op grond waarvan beleidsopties genomen worden, wat dan wel de knelpunten waren waarvan de gemeente melding maakt op de website en die hebben geleid tot de stedenbouwkundige voorschriften en de differentiatie in deelgebieden in het bijzonder noch of de feiten wel correct waren.

Er is evenwel meer nu het administratief dossier en de opgevraagde documenten onontbeerlijk zijn. Een stedenbouwkundige verordening is dan wel niet onderworpen aan de formele motiveringsplicht gezien de reglementaire aard. Wel van toepassing is de materiële motiveringsplicht. Deze houdt in dat de bestreden stedenbouwkundige verordening

*moet worden gedragen door rechtens verantwoorde en toereikende motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier. Uit de ter kennis gestelde stukken blijkt geen enkele materiële motivering zodat deze minstens uit het administratief dossier moet blijken. De stedenbouwkundige verordening is dan ook onwettig bij gebrek aan materiele motivering en miskennis van het openbaar onderzoek onwettig omdat het niet nuttig kon worden uitgeoefend.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zoals bezwaarindieners terecht opmerken, werd het algemeen bouwreglement 2020 tussen 5 december 2020 en 3 januari 2021 aan een openbaar onderzoek onderworpen, zulks cfr. artikel 2.3.2, §2, 7<sup>de</sup> lid VCRO. De Vlaamse regering heeft middels een besluit d.d. 10 februari 2017 nadere regels m.b.t. voormeld openbaar onderzoek uitgewerkt. Bezwaarindieners werpen in hun bezwaar alleszins geen concrete schending van dit specifieke wetgevende kader op.

Bezwaarindieners hebben ook actief aan het openbaar onderzoek deelgenomen, getuige daarvan het door hen ingediende, uitgebreide bezwaar d.d. 2 januari 2021.

Zij stellen daarentegen zonder meer dat de in openbaar onderzoek gelegde documenten (het ontwerp van het bouwreglement zelf, de bijhorende kaart en de MER-screening) alleszins niet zouden volstaan om een gegrond en allesomvattend bezwaar te kunnen indienen. Bezwaarindieners verwachtten blijkbaar dat ook een groot aantal andere documenten (met zeer uiteenlopende inhoud) mee in openbaar onderzoek zouden gelegd worden, waaronder o.m. de adviezen van het departement Omgeving en de deputatie, een afzonderlijk besluit dat de materiële motivering zou moeten bevatten van de in het ontwerp opgenomen, concrete stedenbouwkundige voorschriften en zelfs het bestek en de gunningsbeslissing houdende de aanstelling van het studiebureau, belast met de opmaak van de MER-screening.

Noch artikel 2.3.2. §2, 7<sup>de</sup> lid VCRO, noch de meer specifieke regels vervat in het besluit van de Vlaamse regering d.d. 10 februari 2017 bepalen dat het gehele administratief dossier in openbaar onderzoek te worden gelegd. Het overgrote gedeelte van de door bezwaarindieners aangehaalde documenten, maakt bovendien niet eens deel uit van het relevante administratief dossier.

Zo kunnen bezwaarindieners niet worden bijgetreden wanneer zij een afzonderlijke toelichtende nota (met een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan) bij het ontwerp van stedenbouwkundige verordening lijken te verwachten. Bezwaarindieners trekken hiermee ten onrechte een parallel met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan en de inhoud van artikel 2.2.4 – 2.2.5 VCRO. Het spreekt voor zich dat de inhoud van voormelde artikelen, dewelke specifiek geldt in geval van de opmaak van een RUP, geenszins kan worden toegepast bij de totstandkoming van een stedenbouwkundige verordening, waarvan ook de inhoud en draagwijdte geenszins met een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden vergeleken. Een dergelijk afzonderlijk document ter materiële motivering van het ontwerp van algemeen bouwreglement diende dan ook niet opgemaakt te worden, laat staan dat een dergelijk document in openbaar onderzoek diende gelegd te worden. Louter voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat de aankondiging van het openbaar onderzoek, dewelke integraal wordt geciteerd door bezwaarindieners, wel degelijk de krachtlijnen en knelpunten verduidelijkte die aan de basis lagen van de opmaak van een nieuw algemeen bouwreglement.

Het door bezwaarindieners geëiste gunningsverslag en bestek van de overheidsopdracht, waarmee het studiebureau werd aangesteld om de MER-screening in onderhavig dossier op te stellen, houdt dan weer geen enkel inhoudelijk verband met het daadwerkelijk ontwerp van algemeen bouwreglement 2020. Bezwaarindieners kunnen dan ook bezwaarlijk voorhouden dat hun inspraakrechten werden aangetast bij gebreke aan een voorafgaande kennisname van het gunningsverslag en bestek, zeker niet wanneer in herinnering wordt gebracht dat de MER-screening zelf wel degelijk integraal in openbaar onderzoek werd gelegd.

Voor zover bezwaarindieners een voorlopige vaststelling van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening door het CBS als stuk in het openbaar onderzoek verwachtten, passen zij ook op dit punt ten onrechte een specifiek voor de opmaak van een gemeentelijk RUP geschreven bepaling toe, waarbij zij evenmin aannemelijk maken waarom het niet in openbaar onderzoek leggen van een CBS-besluit tot voorlopige vaststelling hun inspraakrechten op enige wijze zou beknotten.

Daarnaast falen bezwaarindieners in rechte wanneer zij menen dat het in openbaar onderzoek gelegd dossier eveneens stukken 'betreffende het vooroverleg met het Vlaams gewest en het bevoegd departement Omgeving' diende te bevatten. Een dergelijk vooroverleg wordt geenszins decretaal voorgeschreven, laat staan dat, indien een dergelijk overleg vrijblijvend zou hebben plaatsgevonden, stukken betreffende dit vooroverleg deel zouden moeten uitmaken van het openbaar onderzoek n.a.v. het ontwerp van stedenbouwkundige verordening.

Gelet op al het voorgaande, kunnen bezwaarindieners evenmin worden bijgetreden wanneer zij een schending van artikel 8 van het verdrag van Aarhus aanvoeren. Zoals bezwaarindieners terecht aanvoeren, waarborgt dit artikel een doeltreffende inspraak tijdens de voorbereiding van algemeen toepasselijke wettelijk bindende normatieve instrumenten. Artikel 8 van het verdrag van Aarhus voorziet in drie stappen dewelke tot een doeltreffende inspraak moeten leiden:

- Er moeten toereikende termijnen voor de inspraak worden vastgesteld
- Ontwerpen van bindende normatieve instrumenten dienen gepubliceerd te worden en/of anderzijds publiek kenbaar/beschikbaar gemaakt worden
- Het publiek moet in de gelegenheid worden gesteld om opmerkingen te formuleren.

In casu werd een openbaar onderzoek georganiseerd tussen 5 december 2020 en 3 januari 2021, waarbinnen derden-belanghebbenden, waaronder bezwaarindieners, hun opmerkingen kon formuleren. Dit openbaar onderzoek werd afdoende kenbaar gemaakt, o.m. via de website van de gemeente, waar ook bezwaarindieners de ter inzage gelegde documenten konden raadplegen. Dit alles geschiedde conform het wetgevend kader. In deze omstandigheden kan dan ook bezwaarlijk een schending van artikel 8 van het verdrag van Aarhus worden aangevoerd.

*54) Schending van de MER-plicht, significantie milieueffecten. Aan de vaststelling van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening is geen milieueffectenrapportage voorafgegaan, laat staan dat enige ontheffing is verleend cfr. artikel 4.2.3 §3bis DABM.*

*Er werd enkel een nietszeggende MER-screening aan het dossier gevoegd waarin op grond van gemeentepaatsen en de geïsoleerde beoordeling van voorschriften besloten wordt dat er geen significantie milieueffecten te verwachten zijn. Op grond van de richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, zoals omgezet door de Vlaamse decreetgever bij het decreet van 18 december 2020 tot aanvulling van het DABM met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage, voorzien in een verplichting om voor bepaalde plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, een milieubeoordeling uit te voeren. Eerder al dichtte de RvS een directe werking toe aan artikel 3.2. van de Richtlijn 2001/42/EG, dat lidstaten onder meer de plicht oplegt om plannen en programma's die aanleiding geven tot een MER-plichtige projecten, te onderwerpen aan een milieubeoordeling.*

*Nu de stedenbouwkundige verordening op grond van de VCRO door het college van burgemeester en schepenen is vastgesteld, staat het vast dat deze verordening binnen het toepassingsgebied van de richtlijn 2002/42/EG en dus ook binnen de DABM valt. Artikel 4.2.1 DABM verduidelijkt nog dat binnen het toepassingsgebied valt: 'ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project'. Opnieuw staat het vast dat de bouwverordening onder deze regelgeving valt. Bovendien is geen van de*

*uitzonderingsgronden van artikel 4.2.2 DABM op deze verordening van toepassing. Evenmin is er rekening gehouden en is in strijd met artikel 4.2.3 DABM de ABL goedgekeurd zonder dat deze vooreerst aan een milieu-effectenrapportage.*

*De Plan-MER-richtlijn voorziet slechts beperkt uitzonderingen voor plannen en programma's waarvoor in beginsel geen plan-MER moet worden opgemaakt. Een plan of programma dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, vereist geen plan-MER voor zover de plannende overheid aantoonbaar dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Deze plannen en programma's vallen onder de screeningsplicht. Aangezien de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een algemene regeling bevat en derhalve geldt voor het gehele grondgebied van het betrokken bestuursniveau, kan in beginsel niet worden aangenomen dat de verordening een plan of programma is dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau. Nu deze verordening het beoordelingskader voor alle van de Omgevingsvergunningen en binnen de gemeente Kontich vormt, spreekt het bovendien voor zich dat deze verordening belangrijke milieueffecten met zich meebrengt.*

*Er is zelfs meer. De verordening bevat een bijzonder breed spectrum aan regels. Er worden bouwvrije zones gecreëerd (door bouwvrije zijtuinstroken, verkavelingsvoorschriften en V/Tindexen, afbakening tuinzones, afstanden tussen gebouwen) hetgeen een afwijking op de onderliggende gewestplannen impliceert. Maar mees in het oogspringend is dat de bebouwingmogelijkheid op het grondgebied van de gemeente aanzienlijk wordt beperkt zeker in de schil waar quasi geen enkele verdichting meer mogelijk is en de bestemming in de praktijk herleid wordt tot hetgeen in woonparkgebied mogelijk is waarbij dan nog grote stukken groen worden opgelegd.*

*De milieueffecten zijn dan ook onmiskenbaar nu de druk op omliggende gemeenten enkel stijgt omdat het aanbod in de gemeente Kontich aanzienlijk zal dalen. De effecten zijn niet onderzocht ook niet in het licht van de taakstellingen die op grond van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied rond Antwerpen aan Kontich werd opgelegd.*

*Nu geen dergelijke milieueffectenrapport is opgesteld en dus deze milieueffecten niet in kaart zijn gebracht en bovendien er op geen enkele manier een inspraakmoment is voorzien voor het publiek in het kader van de MER om alsnog haar opmerkingen en bezwaren kenbaar te maken ten aanzien van de milieueffecten die dergelijke verordening genereren, staat het vast dat de MER-plicht geschonden is. Op grond van het verdrag van Aarhus en de MER-richtlijn moet namelijk vroeg in het stadium van de vaststellingsprocedure i.e. voor er een ontwerp ter inzage gelegd wordt al inspraak georganiseerd worden. Zoals supra reeds aangehaald heeft voormeld verdrag van Aarhus directe werking. Ook artikel 9 van de verordening (EG) nr. 1367/2006 van het Europees parlement en de Raad van 6 september 2006 betreffende de toepassing van de bepalingen van het verdrag van Aarhus betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden op de communautaire instellingen en organen. In het kader van onderhavige verordening werd geen enkele inspraak voorzien bij de voorbereiding. Geen participatie, niets. Er wordt botweg een volledig uitgewerkt ontwerp ter goedkeuring voorgelegd. Er wordt dan een pro forma openbaar onderzoek georganiseerd van amper 30 dagen dat nog samenvalt met de kerstvakantie waarbij dan nog op het gemeentebestuur niemand ter beschikking is wegens de vakantieperiode om te antwoorden op vragen. Bezwaarindieners worden voor een voldongen feit geplaatst.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Uit de door bezwaarindieners aangehaalde rechtspraak van het Hof van Justitie en de RvS kan niet worden afgeleid dat voor elke stedenbouwkundige verordening, dewelke als plan/programma principieel onder het toepassingsgebied van de plan-MER-plicht valt, steeds een plan-MER dient opgemaakt te worden. In tegendeel: in een zeer recent arrest d.d. 15 december 2020 (nr. 249.230) heeft de RvS enkel gesteld dat er *'met toepassing van artikel 4.2.3 DABM een onderzoek naar de*

*milieueffecten van de bestreden gemeentelijke stedenbouwkundige verordening diende gevoerd te worden*". Een dergelijk onderzoek kan in een aantal gevallen de vorm aannemen van een screeningsnota ipv een daadwerkelijk plan-MER. Ook een dergelijke screening dient ontegensprekelijk als onderzoek naar de milieueffecten van de stedenbouwkundige verordening te worden begrepen. Bezwaarindieners falen dan ook naar recht voor zover zij in eerste instantie voorhouden dat elke stedenbouwkundige verordening steeds door een plan-MER dient te worden voorafgegaan.

Bezwaarindieners erkennen verderop in hun bezwaar overigens minstens impliciet de mogelijkheid om enkel een MER-screeningsnota op te maken voor zover een plan of programma slechts betrekking heeft op klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt. In weerwil van de letterlijke inhoud van de MER-screeningsnota, dewelke ontegensprekelijk in openbaar onderzoek werd gelegd, focussen bezwaarindieners vervolgens op het begrip 'klein gebied op lokaal niveau'. Op pg. 5 van de MER-screeningsnota wordt nochtans duidelijk overwogen dat artikel 4.2.3 §3 DABM wordt toegepast nu het algemeen bouwreglement 2020 slechts een beperkte wijziging t.o.v. het thans geldende algemeen bouwreglement inhoudt, waarbij o.m. wordt gewezen op het feit dat geen bestemmingsmatige wijzigingen worden doorgevoerd, doch enkel op voorschriften worden aangepast in functie van een betere woonkwaliteit en inpasbaarheid in het ruimtelijk weefsel. Het kan dan ook niet betwist worden dat artikel 4.2.3., §3 DABM in casu niet wordt toegepast omdat het slechts om een 'klein gebied op lokaal niveau', thans overigens vervangen door de terminologie 'klein gebied in een gemeentelijke of provinciaal plannings- of programma-initiatief, zou gaan. De door bezwaarindieners aangehaalde rechtspraak van het Hof van Justitie waarin inderdaad wordt geoordeeld dat een 'klein gebied' in de zin van artikel 4.2.3, § 3 DABM slechts betrekking kan hebben op een kwantitatief beperkt gedeelte van het grondgebied van een lokaal bestuur, is dan ook niet-dienstig, daar thans geen gebruik wordt gemaakt van deze door de decreetgever voorziene mogelijkheid.

Bezwaarindieners leveren in hun bezwaarschrift overigens geen kritiek op de discretionaire, feitelijke beoordeling dat er in casu slechts sprake is van een kleine wijziging in de zin van artikel 4.2.3. §3 DABM.

Teneinde artikel 4.2.3. §3 DABM correct te kunnen toepassen, dient bijkomend te worden aangetoond dat het plan/programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit de in openbaar onderzoek gelegde plan-MER screeningsnota, waarin op schematische en artikelsgewijze wijze alle potentiële milieueffecten van het algemeen bouwreglement 2020 worden beoordeeld, blijkt ontegensprekelijk dat in casu kan besloten worden dat de stedenbouwkundige verordening geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren. Het bezwaar van bezwaarindieners mist dan ook feitelijke grondslag voor zover zij simpelweg het besluit van de screeningsnota tegenspreken en voorhouden dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten zullen worden veroorzaakt, zonder dit op enige wijze aannemelijk te maken en/of de gedetailleerde en zorgvuldige inhoud van de screeningsnota concreet te weerleggen. Uit recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 januari 2021 (nr. RvVb-A-2021-0553) volgt nochtans dat het aan de verzoekende partij is om aan te tonen dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het karakter heeft om mogelijk aanzienlijke milieueffecten teweeg te brengen, in die zin dat uit de aard van het geheel aan voorschriften voortvloeit dat er sprake is van een voldoende kaderstellend plan of programma in de zin van de plan-MER-richtlijn. De bezwaarindienende partijen laten dit in casu echter geheel na en maken op geen enkele wijze aannemelijk dat voorliggende stedenbouwkundige verordening aanzienlijke milieueffecten teweeg brengt. Dit wordt louter geponeerd, doch op geen enkele wijze aangetoond.

Bezwaarindieners werpen ten slotte een vermeende schending van artikel 6 van het verdrag van Aarhus op. Bezwaarindieners menen dat zij, op basis van voormeld artikel, vroegtijdig en effectief moeten hebben in een milieubesluitvormingsprocedure. Volgens bezwaarindieners

zou hiervan in casu geen sprake zijn, omdat zij in de praktijk geconfronteerd zouden zijn met een 'volledig uitgewerkt ontwerp' van plan-MER-screening, waarop zij geen enkele inspraak zouden hebben. Bezwaarindieners falen op dit punt in feite.

De in openbaar onderzoek gelegde versie van de plan-MER-screeningsnota was wel degelijk een werkdocument, dat quasi-gelijktijdig met het openbaar onderzoek eveneens voor advies aan de provincie Antwerpen en het departement Omgeving werd voorgelegd. De provincie bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit; het departement Omgeving bracht geen advies uit. Op basis van het provinciale advies en de inhoud van de bezwaren, uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek, werd de plan-MER-screeningsnota in januari 2021 beperkt aangepast, zonder evenwel afbreuk te doen aan het initiële besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten waren, en vervolgens ter goedkeuring aan het Team MER voorgelegd. Op 28 januari 2021 berichtte het Team MER dat alle instanties van mening zijn dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit het Team MER kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist zou zijn. Het team LER komt vervolgens tot het besluit dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opgemaakte plan-MER-screeningsnota in casu kan volstaan. Er dient cfr. art. 4.2.3., §3 DABM dan ook geen afzonderlijke plan-MER opgemaakt worden.

55) *Schending van hiërarchisch hogere beleidsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De stedenbouwkundige verordening beperkt aanzienlijk de bebouwingsmogelijkheden op het grondgebied van de gemeente Kontich. Conclusie van de beperkingen is dat er nergens nog kan verdicht worden in Kontich zelfs niet in het kerngebied maar zeker in de schilgebieden worden alle voorschriften samengelezen meergezinswoningen niet meer mogelijk zo dat de facto op quasi het hele grondgebied van Kontich een verbod op meergezinswoningen wordt afgekondigd. Voormelde beperkingen zijn manifest strijdig met de beleidsplannen en uitvoeringsplannen van de hogere overheden zodat het ontwerp van stedenbouwkundige verordening onwettig is. Artikel 2.3.1. VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat deze stedenbouwkundige verordeningen voorschriften van stedenbouwkundige aard moeten bevatten en in overeenstemming moeten zijn met de bestaande regelgeving voor de materie in kwestie. Artikel 2.3.2. §2/1 VCRO bepaalt verder dat gemeentelijke stedenbouwkundige verordening verenigbaar moeten zijn met het beleidskader of, in voorkomend geval, een ontwerp van beleidskader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen of het provinciaal beleidsplan ruimte bij gebreke waaraan de hiërarchisch hogere overheid moet overgaan tot schorsing. In de regel zijn zowel de richtinggevende als de bindende delen van de structuurplannen bindend voor de diverse overheden, behoudens de beperkte afwijkmogelijkheden op de richtinggevende voorschriften, zoals die worden voorzien in artikel 2.1.2 §3 VCRO. Enkel in geval van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen zou men aldus van de richtinggevende voorschriften van een structuurplan mogen afwijken. In elk geval zouden de aangehaalde uitzonderingsgronden uitgebreid dienen te worden gemotiveerd. Als er moet toepassing van de redenen vermeld in het eerste lid van artikel 2.1.2 VCRO wordt afgeweken van een beleidskader, wordt dat uitdrukkelijk gemotiveerd. Daarbij wordt aangetoond dat het plan, de verordening, het besluit of de vergunningsaanvraag het nastreven van de strategische visie van het niveau in kwestie niet hypothekeert. In casus werden er evenwel geen dergelijke omstandigheden aangehaald door de gemeente minstens blijken die niet uit de stukken van het administratief dossier dat ter inzage werd gelegd.*

*Nochtans is het onderwerp door de verregaande beperkingen die ze oplegt waardoor verdichting onmogelijk is meer nog meergezinswoningen uitgesloten zijn in de schilgebieden strijdig met de structuurplannen, beleidsdocumenten en het GRUP afbakening grootstedelijk*

gebied Antwerpen. De bouwverordening voorziet enkel nog in het beperkt kerngebied in mogelijkheden tot verdichting. Kontich ligt evenwel grotendeels in de afbakeningslijn van het stedelijk gebied van het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Volgens het RSV is de gewenste ruimtelijke structuur voor de (groot)stedelijk gebieden ondermeer de meeste geschikte locatie voor het aanbodbeleid aan woningen, verdichting, geconcentreerde bundeling, differentiatie van het woonaanbod. Er worden dan ook minimale dichtheden opgelegd (RSV, p. 230). Er wordt dan ook evident niet gestreefd naar vrijstaande eengezinswoningen en een verbod op meergezinswoningen (RSV, p.231).

Er is meer, er moet ook verwezen naar Witboek beleidsplan Vlaanderen.

Daarenboven moet worden verwezen naar de memorie van toelichting van het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, waarin duidelijk naar voorkomt dat de Vlaamse overheid ervoor kiest om te zoeken naar ruimte voor wonen 'via verdichting, renovatie en hergebruik. (...) kleine inbreidingsprojecten passen in die ambitie. Het zijn compacte woongelegenheden die een kwaliteitsvolle ruimtelijke beleving toelaten. (...) Het doel is om vormen van ruimtelijke rendementsverhoging te bevorderen: intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik'. Hierbij wordt eveneens verwezen naar het regeerakkoord van de Vlaamse regering 2014-2019 (p58). Ook in de Beleidsnota 2014-2019 Omgeving wordt gesteld dat ruimte een eindig goed is, waarmee zorgzaam wordt omgegaan. Zowel het vorm geven aan de Metropool Vlaanderen, het in samenhang versterken van de ruimtelijke netwerken en het geïntegreerd en gebiedsgericht benaderen, gebeuren vanuit ruimtelijke regeerakkoord van de Vlaamse regering 2014-2019, p58. Pagina 8 van 126 ontwikkelingswaarden: zorgvuldig omgaan met ruimte, verhogen van ruimtelijk rendement van de bebouwde ruimte en versterken van de ruimtelijke veerkracht. Het bereiken van een hoger niveau van ruimtelijke kwaliteit is hierbij een rode draad.

De Europese commissie wil het bijkomend ruimtebeslag tegen 205 terugbrengen tot nu. Door nu na te denken in hoeverre deze doelstelling naar haar grondgebied kan worden vertaald, anticipeert Vlaanderen op het Europees beleid. Het doel is om vormen van ruimtelijke rendementsverhoging te bevorderen: intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik.

De gemeente Kontich evenwel wenst wars van alle voormelde principes een bouwverordening vastleggen waarbij, buiten een straal van 50m rond de kerktoren, geen meergezinswoningen meer mogelijk zijn mar enkel eengezinswoningen met maximaal twee woonlagen al dan niet dakverdieping inbegrepen, waarbij gewoekerd wordt met de beschikbare ruimte door overdreven bouwvrije stroken en publieke ruimte op te leggen waardoor in de praktijk maximale woningdichtheden worden opgelegd die zelfs in woonparkgebied in de jaren '70 overdreven waren. De bouwverordening is dan ook manifest onwettig.

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Het ontwerp van het algemeen bouwreglement 2020 werd cfr. art. 2.2.3. §2, 6<sup>de</sup> lid VCRO ter advies aan het departement Omgeving en de deputatie van de provincie Antwerpen voorgelegd. Het departement verleend geen advies, de provincie verleende een voorwaardelijk gunstig advies. In dit provinciale advies dd. 17 december 2020 toetst de deputatie expliciet aan de inhoud van GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', waarbij slechts een beperkte bemerking mbt de in artikel 2.1. voorgeschreven kroonlijsthoogte wordt geformuleerd, dit met het oog op het waarborgen van het principe van kwalitatieve verdichting. Voormelde bepaling zal cfr. het advies van de provincie Antwerpen aangepast worden, waardoor het ontwerp volstrekt in overeenstemming met de inhoud van het ter plaatse geldende GRUP dient te worden geacht. Dit wordt alleszins expliciet bevestigd door de deputatie zelf. Bezwaarindieners kunnen dan ook niet gevolgd worden wanneer zij op niet-onderbouwde wijze bewezen dat het in ontwerp voorgelegde ontwerp van

stedenbouwkundige verordening de krachtlijnen en stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP zouden doorkruisen. Van enige strijdigheid met deze hiërarchisch hogere norm is dan ook geen sprake.

Bezwaarindieners kunnen cfr. artikel 2.1.2 §2 VCRO worden bijgetreden in de door hen geformuleerde algemene stelling dat een stedenbouwkundige verordening principieel in overeenstemming moet zijn met het richtinggevend gedeelte van het RSV, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Bezwaarindieners gaan er echter, andermaal, verkeerdelijk van uit dat het algemeen bouwreglement 2020 strijdt met het richtinggevend gedeelte van het RSV. Bezwaarindieners komen op dit punt immers niet verder dan voor te houden dat het algemeen bouwreglement 2020 elke vorm van verdichting, de bouw van meergezinswoningen en de door het RSV nagestreefde woningdichtheid zou tegenhouden. Deze zienswijze in hoofdzaak van bezwaarindieners strookt niet met de inhoud van het algemeen bouwreglement, dat uiteraard geen geringe bouwdichtheid en/of absoluut verbod op meergezinswoningen nastreeft, doch net inzet op een kwalitatieve verdichting op locaties waar een dergelijke verdichting wenselijk is. Elk stedenbouwkundig voorschrift vormt vanuit zijn aard steeds een beperking van de principiële vrijheid van de individuele vergunningsaanvrager. Een dergelijk normatief kader mag echter niet gelijk gesteld worden met een verbod op verdichting en/of nastreven van ruimtelijk rendement, hetgeen bezwaarindieners nochtans wel lijken voor te houden.

Op dit punt dient ook gewezen te worden op de door bezwaarindieners aangehaalde inhoud van artikel 0 van het GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', dat expliciet verwijst naar verbindende waarde van de ruimtelijke structuurplannen, waaronder het RSV. Zoals reeds werd aangehaald bij de behandeling van het onderhavig bezwaar, bracht de provincie Antwerpen een voorwaardelijk gunstig advies uit m.b.t. het ontwerp van algemeen bouwreglement 2020. Met dit voorwaardelijk gunstig advies erkent de deputatie minstens impliciet dat de gewenste stedenbouwkundige verordening ook in overeenstemming met artikel 0 van het GRUP dient te worden geacht.

De principes van verdichting, ruimtelijk rendement en intensivering, zoals o.m.: aangehaald in het RSV, mogen bovendien niet blindelings worden toegepast. Ze vormen geen pasmunt voor eender welke ontwikkeling op eender welke locatie. Dit blijkt duidelijk uit de tekst van artikel 3.1 §2, 2°, b) VCRO, waarin de decreetgever expliciet heeft opgenomen dat ruimtelijke verdichting enkel is toegelaten wanneer de kwaliteit van de bestaande leef- en woonomgeving wordt gerespecteerd en deze rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving. Dit alles werd inmiddels ook meermaals bevestigd in de rechtspraak van de RvVb. De door bezwaarindieners geciteerde passage uit de memorie van toelichting bij het voorwerp van de codextrein is, gelet op de uiteindelijke inhoud van artikel 3.1, §2, 2°, b) VCRO en de wijze waarop met voormeld artikel wordt omgegaan in de vergunningspraktijk en de rechtspraak van de RvVb, weinig relevant en alleszins ongenueanceerd.

In lijn met het voorgaande kunnen bezwaarindieners evenmin worden bijgetreden wanneer zij ook het Witboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het daarin aangehaalde principe van het 'ruimtelijk rendement' geschonden achten door het ontwerp van het algemeen bouwreglement 2020. Het staat bezwaarindieners cfr. artikel 2.3.2., §2/1, 3<sup>de</sup> lid, 3° VCRO vrij om de inhoud van de voorliggende stedenbouwkundige verordening aan het Witboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen te toetsen. Zij zullen hierbij echter wel aannemelijk dienen te maken dat de concrete stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in het algemeen bouwreglement 2020, strijden met de principes van het ruimtelijk rendement en verdichting/intensivering. Opnieuw laten bezwaarindieners na om een dergelijke strijdigheid tussen de inhoud van het algemeen bouwreglement 2020 en voormelde principes aan te tonen.

Ten slotte dient gewezen te worden op artikel 2, §3 en §4 van het algemeen bouwreglement. Zelfs indien bezwaarindieners gevolgd zouden kunnen worden in hun stelling dat het

algemeen bouwreglement 2020 lijnrecht in zou gaan tegen hiërarchisch hogere normen, hetgeen geenszins het geval is, voorziet de stedenbouwkundige verordening zelf in een bepaling die een dergelijke strijdigheid de facto en de iure uitsluit.

56) *De voorziene stedenbouwkundige voorschriften lenen zich niet voor het instrument van een verordening maar moeten middels een RUP bepaald worden. Artikel 2.3.3. §2 VCRO bepaalt dat de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen kan vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1., in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, §3, tweede lid, voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen. De opsomming van artikel 2.3.1 VCRO is een limitatieve opsomming. Zoals aangehaald voorziet het ontwerp van bouwverordening in een afbakening van drie gebieden op het grondgebied van de gemeente Kontich, kerngebied, kernschil en schil waarbij in gedifferentieerde voorschriften wordt voorzien waar in bij deze laatste op grond van de toepassing van de voorschriften samen geen meergezinswoningen meer mogelijk zijn en grote delen van het woongebied inessentie worden herbestemd naar bouwvrijgebied met zelfs een herbestemming in de praktijk naar publiek groen. Dergelijke voorschriften moeten in een RUP worden bepaald.*

*Er bestaat geen helder, sluitend afwegingskader om te kiezen voor een stedenbouwkundige verordening, dan wel een ruimtelijk uitvoeringsplan. In het algemeen moet worden aangenomen dat 'substantiële ordeningsmaatregelen' thuishoren in een RUP. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de complexiteit van de vooropgestelde regeling: wanneer deze een eerder grote complexiteit heeft, moet worden geopteerd voor een RUP, terwijl het voor een eerder algemene regeling aangewezen is te werken met een verordening. Zo bevestigde ook de RvS dat de bevoegdheden en mogelijkheden van de gemeente omtrent wat ze kunnen bepalen in een gemeentelijke verordening zeer strikt afgebakend zijn. Uit de rechtspraak van de RvS blijkt immers dat de gemeente niet bevoegd is om op grond van een bouwverordening te bepalen welk soort gebouw op een bepaalde plaats zal mogen worden opgetrokken en waartoe dat gebouw zal moeten dienen. Ook later heeft de RvS geoordeeld dat gemeenten in een stedenbouwkundige verordening geen 'substantiële ordeningsmaatregelen' kunnen vaststellen wat enkel in een RUP kan worden geregeld.*

*De stedenbouwkundige verordening gaat dan ook te ver. Het gebiedspecifiek beleid waarbij men bepaalde woontypologieën gebiedsgericht wenst te reglementeren moet middels een RUP gebeuren waarbij in de vaststellingsprocedure ook de nodige waarborgen worden voorzien voor rechtsonderwerpen.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Zoals bezwaarindieners eerder zelf opmerkten, bestrijkt het algemeen bouwreglement 2020 het gehele grondgebied van de gemeente Kontich. Het overgrote gedeelte van de daarin vervatte stedenbouwkundige voorschriften zal ook ongedifferentieerd worden toegepast. Slechts een beperkt aantal artikelen voorziet in gedifferentieerde voorschriften voor respectievelijk het kerngebied, kernschilgebied en schilgebied. Geen van de door bezwaarindieners aangehaalde VCRO-artikelen verbiedt een dergelijke differentiatie. Het bezwaar is alleszins ongegrond voor zover het gericht is tegen deze beleidskeuze.

Het bezwaar mist verder feitelijke duiding en is allerminst nauwkeurig te noemen voor zover hierin wordt geopperd dat de gedifferentieerde aanpak meergezinswoningen zou verbieden en een herbestemming van gedeelten van het woongebied naar bouwvrijgebied en/of zone voor publiek groen zou inhouden. Bezwaarindieners verwijzen hierbij immers niet naar één of meerdere specifieke stedenbouwkundige voorschriften, lat staan dat zij de inhoud hiervan tegen het licht van art. 2.3.1., 4.2.5 en 4.4.1, §3, tweede lid VCRO houden. Van enige bestemmingswijziging is alleszins geen sprake.

Louter voor de volledigheid wordt opgemerkt dat artikel 2.3.1, derde lid, 3° VCRO een gemeente alleszins toelaat om via stedenbouwkundige voorschriften de oppervlakte en afmetingen van gebouwen/constructies te regelen. Artikel 4 van het algemeen bouwreglement 2020 voorziet overigens expliciet in een afwijkingmogelijkheid indien een strikte toepassing van het artikel restpercelen onbebouwbaar zou maken.

Het is de gemeente cfr. artikel 2.3.1, derde lid, 2° VCRO eveneens toegelaten om het wijzigen van het aantal wooneenheden binnen een gebouw te regelen. Voor zover artikel 12 van het algemeen bouwreglement zeer specifieke bestaande woningen omschrijft die niet verder kunnen worden onverdeeld in meerdere woonentiteiten, blijft de gemeente alleszins binnen de

door artikel 2.3.1, derde lid, 2° VCRO. Artikel 12 van de stedenbouwkundige verordening kan en mag alleszins niet als een absoluut verbod om meergezinswoningen worden gelezen, dit in tegenstelling tot wat bezwaarindieners voorhouden. Voormeld artikel is hierop ook geenszins gericht, doch zet daarentegen maximaal in op een kwalitatieve leef- en woonomgeving binnen de nieuwe te creëren, afzonderlijke wooneenheden binnen een bestaande eengezinswoning. Sommige bestaande woningen lenen zich omwille van hun oppervlakte en ligging simpelweg niet tot een kwalitatieve onderverdeling in meerdere woonentiteiten.

57) *Volgend stedenbouwkundig voorschrift is onduidelijk, niet voldoende precies en onvoorspelbaar of schier onbegrijpelijk: artikel 2. Dit voorschrift mist precisie en zet de deur open voor totale bestuurlijke willekeur.*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Artikel 2 en het daarin vervatte “referentiebeeld” vormt slechts een verduidelijk/concretisering van het concept van de goede ruimtelijke/plaatselijke ordening, vervat in artikel 4.3.1., §1,d) VCRO. Bij een toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid, dewelke uiteraard niet met bestuurlijke willekeur mag worden vereenzelvigd. Artikel 2 van het algemeen bouwreglement creëert dan ook geenszins een bijkomend toetsingskader in hoofde van de vergunningverlenende overheid, maar wil net bijkomende duidelijkheid creëren over hoe de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (in casu in de vorm van een toetsing aan een referentiebeeld) in de praktijk zal verlopen. Dit kan bezwaarlijk als een schending van het rechtszekerheidsbeginsel worden geïnterpreteerd.

58) *Volgend stedenbouwkundig voorschrift is onduidelijk, niet voldoende precies en onvoorspelbaar of schier onbegrijpelijk: artikel 2.5 – 45°-regel: betekent dit voorschrift dat gebouwen die dieper gebouwd worden dan 9 meter plots een insprong moeten maken die afwijkt van de bouwvrije stroken die bepaald worden in artikel 3?*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** Er wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar door een duidelijk voorbeeld van een toepassing van de 45°-regel in de vorm van een technische tekening in het algemeen bouwreglement 2020 te verwerken.

59) *Volgend stedenbouwkundig voorschrift is onduidelijk, niet voldoende precies en onvoorspelbaar of schier onbegrijpelijk: artikel 3 §4 – 25°-regel. Hoe wordt de afstand tussen de voor- en voorgevel gemeten? Het voorschrift is ook onbegrijpelijk.*

**Het bezwaar wordt weerhouden.** De verordening zal worden aangevuld met een verduidelijkende technische tekening.

60) *Volgend stedenbouwkundig voorschrift is onduidelijk, niet voldoende precies en onvoorspelbaar of schier onbegrijpelijk: artikel 16: impliceert dit voorschrift dat zelfs bij meergezinswoningen elk appartement over een eigen ingang moet beschikken tot de openbare weg?*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** De in artikel 16 vermelde ‘circulatieruimte’ kan ook de vorm aannemen van een gemeenschappelijke inkomhal en trapruimte binnen een meergezinswoning, dewelke vanuit zijn aard geen deel uitmaakt van een privatieve (woon)entiteit. Artikel 16 van het algemeen bouwreglement schrijft dan ook geenszins voor dat elk appartement binnen een meergezinswoning over een eigen toegang tot de openbare weg moet beschikken. De mogelijkheid om deze aansluiting op het openbaar domein via een gemeenschappelijke ‘circulatieruimte’ te voorzien, toon het tegendeel aan.

61) *Volgend stedenbouwkundig voorschrift is onduidelijk, niet voldoende precies en onvoorspelbaar of schier onbegrijpelijk: artikel 19: inpassing in de omgeving. Dit voorschrift is dermate onduidelijk dat het leidt tot willekeur. Wanneer is iets waardevol? Gaat men hier verder dan sectorale wetgeving erfgoed en natuur die in een geijkte procedure met waarborgen op rechtsbescherming voorziet om te bepalen of elementen waardevol zijn?*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Artikel 19 van het algemeen bouwreglement 2020 vloeit voort uit het thans reeds geldende artikel 38 van het huidige algemeen bouwreglement van de gemeente Kontich. Het voorschrift werd aldus reeds 10 jaar zorgvuldig in de vergunningspraktijk toegepast en leent zich geenszins tot willekeur in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

Cfr. artikel 2.3.1., eerste lid, 1° kan een stedenbouwkundige verordening regels bepalen mbt de instandhouding (= het behoud) van bouwwerken en hun omgeving. Het is binnen deze mogelijkheid dat artikel 19 inzet op het behoud van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen, waarvan artikel 19 een exemplatieve lijst. Deze lijst is alleszins uitgebreid en duidelijk te noemen, zodat individuele

verkavelingsaanvragen afdoende kunnen anticiperen op een toepassing van dit artikel bij de opmaak van een verkavelingsontwerp. Van enige onduidelijkheid is geen sprake.

62) *Volgend stedenbouwkundig voorschrift is onduidelijk, niet voldoende precies en onvoorspelbaar of schier onbegrijpelijk: artikel 20 BRI, GRI, V/T, OSR, PUNTEN en Een versus MEER. Dit voorschrift is schier onbegrijpelijk. Heeft men straks naast architecten, advocaten ook wiskundigen nodig om een bouw- of verkavelingsvergunning voor te bereiden?*

**Het bezwaar wordt niet weerhouden.** Dit betreft een inhoudsloos en niet-onderbouwd bezwaar mbt artikel 20, waarbij bezwaarindieners eenvoudigweg stellen dat het voorschrift 'schier onbegrijpelijk' is. Bij gebreke aan een concreet bezwaar, kan dit bezwaar niet inhoudelijk behandeld worden.

63) *De financiële lasten zijn disproportioneel. De financiële last is strijdig met het redelijkheidsbeginsel want niet in verhouding tot de geleverde dienst noch met de bijkomende taken die de overheid op zich moet nemen niet in het minst gelet de al aanzienlijke lasten inzake aanleg van wegen, kosteloze grondafstand en publiek groen die men op grond van de verordening geacht wordt te voorzien.*

*Er valt niet in te zien in welk kader financiële lasten die tot 75 EUR/m<sup>2</sup> oplopen in enige relatie kunnen staan met voormelde door artikel 75 OVD bepaalde lasten, laat dat ze proportioneel zijn. Op grond waarvan werden de bedragen bepaald? De last zijn dan ook een verkapte belasting die niet in een bouwverordening kan geregeld worden. Er moet tenander op gewezen worden dat deze ook niet in een belastingsreglement kunnen vervat worden nu gemeenten inzake onroerend goed enkel opdeciemen op de onroerende voorheffing kunnen voorzien.*

**Het bezwaar wordt gedeeltelijk weerhouden.** De Raad van State heeft in een arrest van 15 juni 2009 (nr. 194.193) reeds erkend dat een financiële last als wettige retributie (artikel 173 Gw.) middels een stedenbouwkundige verordening kan worden ingeschreven/opgelegd, dit weliswaar voor zover het geïnde bedrag verband houdt met de door vergunningverlenende overheid geleverde prestaties, dat wil zeggen met de kostprijs van de werkzaamheden die als stedenbouwkundige lasten kunnen worden opgelegd.

In tegenstelling tot wat bezwaarindieners beweert kunnen de in artikelen 22 en 24 van het algemeen bouwreglement 2020 lasten ook beschouwd worden als een in natura uitgevoerde last. Deze kunnen aldus in mindering gebracht worden. Maar blijkbaar is dit niet duidelijk genoeg geformuleerd in artikel 26 §2. Dit zal worden verduidelijkt.

Hierdoor dient het voldoende aannemelijk te zijn dat de ingeschreven financiële lasten evenredig zijn t.o.v. de bijkomend door de vergunningverlenende overheid te dragen kosten en te leveren diensten. Zo wordt er voldaan aan het evenredigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Na beraadslaging

### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

Op voorstel van het college van burgemeester stelt de gemeenteraad, als volledige vervanging van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1.', de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement 2020' na beraadslaging in openbare zitting definitief vast.