

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD
ZITTING VAN 22/06/2021.**

Aanwezig:

Peter Lambrechts, Voorzitter
Bart Seldeslachts, Burgemeester
Luc Abrams, Marleen Van den Eynde, Wim Claes, Willem Wevers, Karel Van Elshocht, Cindy Vanbaeden, Schepenen
Sophie Baeckelmans, Ronny Roofthoof, Marion De Bock, Mia Wauters, Peter Van Eyndhoven, Yvonne De Ridder, Guido Daelemans, Walter Claes, Fons Francken, Luc Blommaerts, Begga Van linden, Marc Van den Brande, Eric Van den Eynde, Felicia Van Thuyne, Veerle Van Dyck, Wim Annaert, Joost Fillet, Marjan De Nayer, Nele Van der Spiegel, Raadsleden
Kizzy Rombaut, Waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd:

Luc Dom, Algemeen directeur

**DE GEMEENTERAAD
In openbare zitting**

Onderwerp: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Algemeen bouwreglement 2020 - Definitieve aanvaarding - Goedkeuring - Goedgekeurd

Besluit: Met 20 stemmen voor (Peter Lambrechts, Bart Seldeslachts, Luc Abrams, Marleen Van den Eynde, Wim Claes, Willem Wevers, Karel Van Elshocht, Cindy Vanbaeden, Sophie Baeckelmans, Ronny Roofthoof, Marion De Bock, Mia Wauters, Peter Van Eyndhoven, Yvonne De Ridder, Guido Daelemans, Veerle Van Dyck, Wim Annaert, Joost Fillet, Marjan De Nayer, Nele Van der Spiegel), 7 onthoudingen (Walter Claes, Fons Francken, Luc Blommaerts, Begga Van linden, Marc Van den Brande, Eric Van den Eynde, Felicia Van Thuyne)

Enig artikel

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, zie bijlage, 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', in bijlage, na beraadslaging in openbare zitting definitief vast.

Feiten en Context

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 bouwdoSSIERS 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 gebiedbeleid te voeren waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van de betrokken gemeenten.* [1]

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 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 infrastruuringrepen, 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,[2]*

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 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.

[1] Bijlage IIIa toelichtingsnota GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

[2] Bijlage IIIa toelichtingsnota GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

Bevoegdheid

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.

Juridische grond

- Gecodificeerde decreten Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009.
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2017 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen.

Inspraak en advies

Het dossier werd voor advies voorgelegd aan de deputatie van de provincie Antwerpen, het departement Omgeving van de Vlaamse overheid, de GECORO, de milieuraad, de wijkraad Waarloos en de wijkraad Kontich Kazerne. Het dossier werd bovendien onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek werd bekendgemaakt op de gemeentelijke website, het Belgische Staatsblad en een lokaal reclameblad.

Bij Bevel,
De Waarnemend algemeen directeur
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter
(wg) Peter Lambrechts

Voor eensluidend uittreksel
Kontich, 12 juni 2024

Kizzy Rombaut
Algemeen directeur

Peter Lambrechts
Voorzitter

