



Advies GECORO

Datum: 12/12/2023
Van: GECORO
Betreft: Ontwerp herziening Bouwcode

Advies GECORO Antwerpen over het ontwerp voor de herziening van de Bouwcode

Op 13 oktober 2023 keurde het college van burgemeester en schepenen van stad Antwerpen het tweede ontwerp voor de herziening van de stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' goed en nam het kennis van het bijhorende ontwerp plan-MER.

Op 23 oktober 2023 ontving de GECORO de adviesvraag van het college van burgemeester en schepenen over het ontwerp en bijhorende ontwerp plan-MER voor de herziening van de bouwcode.

Het voorontwerp voor de herziening van de Bouwcode werd toegelicht tijdens de zitting van 7 september 2023.

Het ontwerp werd toegelicht tijdens de zitting van 9 november 2023.

Tijdens de zitting van 9 november 2023 werden de elementen van een advies op het ontwerp voor de herziening van de Bouwcode besproken.

Tijdens de zitting van 7 december 2023 werd een ontwerp van advies besproken, dat -rekening houdend met deze bespreking- werd gefinaliseerd en voor een laatste nazicht op 11 december 2023 aan alle leden werd bezorgd.

Antwerpen, 12 december 2022
Voor de GECORO
Voorzitter Guy Vloebergh



Het advies van GECORO op het voorliggende ontwerp van de Bouwcode bevat een aantal algemene en een aantal artikelsgewijze opmerkingen en tot slot een conclusie.

1. Algemeen

- De belangrijkste doelstellingen van de hernieuwing van de Bouwcode zijn een vereenvoudiging van de regels en het bieden van meer rechtszekerheid. De GECORO ondersteunt deze ambitie doch wenst op te merken dat beide doelstellingen in het voorliggende ontwerp op gespannen voet staan met elkaar. De GECORO vraagt daarom om het ontwerp Bouwcode grondig te screenen met het oog op rechtszekerheid in het algemeen en specifiek inzake het verminderen van opgelegde lasten aan individuele eigenaars/bewoners die de noodzakelijke transformatie van het bestaande kleinschalige woonweefsel zouden kunnen belemmeren. Kleinschalige projecten krijgen in het ontwerp Bouwcode dezelfde lasten en verplichtingen opgelegd als grote projecten en worden zo belast met strikte eisen die moeilijk haalbaar zijn.
- Het ontwerp van Bouwcode heeft nood aan meer differentiatie op vele vlakken. Een zinvolle differentiatie zou kunnen bestaan uit het niet gelijkschakelen van regels voor nieuwbouw en deze voor eenvoudige verbouwingen van bestaande woningen. Ook een duidelijker onderscheid tussen openbare functies van meer commerciële aard en privéwoningen is nodig om het ondernemerschap niet onnodig te bemoeilijken. Op het gebied van de parkeernormen is er dan weer wel een gebiedsdifferentiatie, maar zonder relatie met het ruimtelijk beleid uitgetekend in het Strategisch Ruimteplan Antwerpen (SRA). Ook bij het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen zou een meer gedifferentieerde aanpak wenselijk zijn. ‘One size fits all’ is een onbevredigende strategie voor onze stad. Een differentiatie naar sociaal-economische en bouwkundig-morfologische samenstellingen van buurten lijkt aangewezen. In functie van klimaat kan het gaan om ventilatiecorridors, watersystemen, groennormen die bijv. op Linkeroever geheel anders zijn dan in het dichtbebouwde weefsel van de wijk Kiel. Wat voor parkeernormen wel gedifferentieerd kan worden zou evenzeer voor andere thema’s moeten gebeuren. De Bouwcode zou generieke minima moeten vastleggen die vervolgens verder gebiedsgericht gespecificeerd kunnen worden. De keuze of deze differentiatie opgelegd moet worden in de Bouwcode zelf of in andere beleidsplannen zoals RUP’s of thematische stedenbouwkundige verordeningen moet door het stadsbestuur gemaakt worden.
- De in opmaak zijnde Bouwcode, de aangekondigde stedenbouwkundige verordening omtrent stedelijke ontwikkelingskosten (SOK 2.0), de Transformatieleidraad en het Strategisch Ruimteplan Antwerpen vormen één samenhangend geheel. Aangezien twee van deze 4 beleidsinstrumenten nog volledig onbekend zijn, nl. SOK 2.0 en de Transformatieleidraad is het voor de GECORO moeilijk om inzicht te krijgen in de toekomstige uitvoering van het beleid. Al deze documenten moeten publiek toegankelijk zijn en gedeeld worden via de kanalen van stad Antwerpen. Het samenspel tussen deze instrumenten vraagt ook om een duidelijke leeswijzer voor het publiek.



2. Artikelsgewijze opmerkingen

Artikel 3: Afwijkingsmogelijkheid

- Het inschrijven van een algemene afwijkingsmogelijkheid is aanvaardbaar wanneer een duidelijke motiveringsplicht wordt opgelegd aan de aanvrager van de afwijking en de vergunningverlenende overheid en er duidelijke criteria bestaan waaraan de afwijking getoetst moet worden. Een afwijking moet uitzonderlijk en punctueel zijn. Kan ook afgeweken worden van werken die verboden zijn? De omstandigheden waarbij een afwijking toegestaan kan worden moeten sluitend omschreven worden. Opsommingen voorafgegaan door “onder andere” kunnen dus best vermeden worden.
- De toelichtende nota ‘ontwerp Bouwcode stad Antwerpen’ is geen verordenend document en zou in principe verduidelijking moeten geven bij elk artikel van de ontwerp Bouwcode. Echter, deze nota bevat volledig nieuwe elementen zoals bijvoorbeeld de afwijkingstabel in art. 23§1, hetgeen grote onduidelijkheid doet ontstaan betreffende de toepasbaarheid en de rechtszekerheid. Bovendien stelt de GECORO vast dat dergelijke toevoegingen uit de toelichtingsnota niet aan bod komen in de plan Mer, hetgeen de latere toepassing ervan betwistbaar maakt. Daarom adviseert de GECORO om dergelijke essentiële onderdelen te verplaatsen van de toelichtingsnota naar de Bouwcode zelf.

Artikel 4: Definities

- Het verdient aanbeveling om het afgebakend gebied voor studentenkamers in de toelichtingsnota te illustreren met een kaart. Idem voor wat betreft de ‘afgebakende campusterreinen’. Idem voor wat betreft de 4 zones voor de behandeling van afvalwater.
- De verwijzing naar een beleidsnota (bijv. beleidsnota detailhandel) creëert onduidelijkheid omdat deze beleidsnota geen verordenende kracht heeft en door het beleid zonder inspraak kan aangepast worden. Dit doet een rechtsonzekere situatie ontstaan. De GECORO adviseert om dergelijke verwijzingen te schrappen.
- De GECORO adviseert om de verklaring van het begrip ‘tuin’ aan te passen naar: “Niet-openbare ruimte op volle grond en in de openlucht. De tuin kan gelegen zijn aan de voor-, zij- en/of achterkant van het gebouw.” Het begrip staat namelijk in relatie met art. 23 in functie van het infiltreren van het hemelwater op eigen terrein, waarvoor volle grond noodzakelijk is.
- De GECORO adviseert om het begrip ‘daktuin’ toe te voegen, daar bijvoorbeeld ook een groene buitenruimte kan worden gerealiseerd op het dak van een volgebouwd gelijkvloers. Voorstel: “Een niet-openbare ruimte met een substraatlaag van minimaal 1 m dikte in de openlucht. De buitenruimte is gelegen op het dak van een bouwlaag.”



Artikel 5: Ontwikkelingsgerichte aanpak van erfgoed

- De erfgoedstatus van bouwkundig erfgoed wordt minder afgeschermd, hetgeen soms positief kan zijn maar in vele gevallen ook gevaarlijk omdat het ontwerp van de Bouwcode niet duidelijk omschrijft door wie en hoe deze afwegingen beoordeeld worden. Ook niet-beschermd erfgoed kan baat hebben bij gedeeltelijke restauratie en behoud, bijvoorbeeld omwille van de ‘ensemblewaarde’ in het straatbeeld. Artikel 5 bevat op dit vlak te weinig kapstukken. De GECORO adviseert om dit artikel te verduidelijken.
- **Bij erfgoed opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventaris zal het behoud van de erfgoedwaarden worden afgewogen ten opzichte van de mogelijkheden tot transformatie en functionele herbestemming.** Dit voorschrift maakt geen onderscheid tussen inventarisobjecten in eigendom van private eigenaars en inventarisobjecten in eigendom van administratieve overheden. Het voorschrift is daarom van toepassing op alle mogelijke inventarisobjecten op het grondgebied van de stad Antwerpen (met uitzondering van het havengebied), dus ook de goederen in eigendom van administratieve overheden waarvoor de zorg- en motiveringsplicht geldt. De ‘afweging van de erfgoedwaarden ten opzichte van de mogelijkheden tot transformatie en functionele herbestemming’ is in tegenstrijd met de zorgplicht waarbij de erfgoedwaarden zoveel mogelijk in acht dienen genomen te worden. Dit voorschrift doet bijgevolg afbreuk aan de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet. De GECORO adviseert dit te verduidelijken.
- De gehanteerde begrippen ‘erfgoedkenmerken’, ‘erfgoedelementen’ en ‘erfgoedwaarden’ worden niet gedefinieerd.

Artikel 6: Ruimtelijke draagkracht

- **Vervangen van de harmonieregel:** de GECORO uit haar oprechte bezorgdheid over het alternatief voor de lang gehandhaafde en kwaliteitsvolle harmonieregel. In functie van het realiseren van meer ruimtelijk rendement kan de GECORO het open breken van de harmonieregel volgen doch het toestaan van uitzonderingen zonder een duidelijk kader dat ervoor in de plaats komt is gevaarlijk. Voor de consistentie in de gewenste stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar de Transformatieleidraad, die nog onbekend is. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving is een belangrijk criterium in functie van de beoordeling van projecten die sterk afwijken van het gangbare gabarit.
- ‘De bouwfocus ligt in eerste instantie op de rand van het bouwblok, eerder dan in het binnengebied’. Wat onder bouwfocus wordt verstaan is niet duidelijk. Hoe gaat de stad om met de formulering ‘in eerste instantie’, ‘eerder dan...’; dit is terminologie die thuishoort in een toelichtende nota, in een verordening horen duidelijke regels en normen omschreven te worden, geen onverifiëerbare principes.
- **Onduidelijkheid over toepassing en beoordeling:** hoe zullen de nieuwe regels worden toegepast en beoordeeld? Onder meer aan de hand van ‘de conclusies van de voorbespreking met de stadsbouwmeester’. Een document dat toegevoegd moet worden aan het aanvraagdossier. In plaats van de stadsbouwmeester als persoon zou de integrale kwaliteitskamer beter een rol spelen, die wordt voorgezeten door de stadsbouwmeester. Verder blijft de vraag welke kwaliteitsgarantie hier tegenover staat aangezien dergelijk verslag geen afdwingbaar element is in de samenstelling van een aanvraagdossier.



- **Gebrek aan visie op hoogbouw:** er lijkt geen duidelijke visie op hoogbouw meer te bestaan in het nieuwe ontwerp van de Bouwcode. De hoogbouwnota waar de huidige Bouwcode naar refereert wordt afgevoerd. Een duidelijke visie en bijbehorende richtlijnen voor waar hoogbouw wel of niet geschikt is bestaan niet meer. Als harmonie wordt losgelaten om meer ruimtelijk rendement te creëren lijkt het net aangewezen om voorzichtiger te zijn op waar je hoogbouw toelaat. Het verwijderen van de hoogbouwnorm van 50 meter en het schrappen van het daaraan gekoppelde advies van de GECORO en het wegvallen van het welstandsadvies bij beeldbepalende vergunningsaanvragen ontnemen de transparantie van besluitvorming, hetgeen de draagvlakcreatie voor kwaliteitsvolle projecten kan verminderen. Het is dus belangrijk dat ook in de toekomst adviezen voor hoogbouwprojecten, zijnde gebouwen van min. 50 meter hoogte, van de GECORO en de Integrale Kwaliteitskamer worden gehandhaafd als onderdeel van het besluitvormingsproces voor hoogbouw. De GECORO adviseert ook om hoogbouw duidelijker te definiëren en dat er een kader met duidelijke hoogbouwregels wordt opgemaakt over waar hoogbouw kan en waar zeker niet.
- Wat wordt bedoeld met ‘projecten die sterk afwijken’, ‘het gangbare gabarit’ en ‘locatie- en architecturale geschiktheid’? Definities ontbreken.

Artikel 7: Programmatorische draagkracht, stedelijke verweving van functies

- **De in- en uitritten van en naar een ondergrondse garage moeten maximaal inpandig worden geconcipieerd’.** Wat wordt bedoeld met ‘maximaal’? Beter wordt omschreven dat dit altijd het geval moet zijn. Voor onmogelijke situaties kan dan een afwijking worden aangevraagd. In functie van veiligheid en zichtbaarheid dienen de muren ter hoogte van de in- en uitritten afgeschuind uitgevoerd te worden over 45 graden.
- **Het toevoegen van conclusies van een vooroverleg met de stedelijke dienst bevoegd voor onderwijs is juridisch moeilijk afdwingbaar.** Idem voor wat betreft de capaciteitsplanning van de stad, dit lijkt een dynamisch gegeven dat moeilijk verordenend kan vastgelegd worden. De GECORO adviseert dit te schrappen.
- **Laden en lossen op eigen terrein:** kleinere winkels, vooral in stedelijke gebieden, hebben vaak beperkte ruimte en beperkte mogelijkheden voor laden en lossen op eigen terrein.
- **Geluidsisolatiënormen:** deze ontbreken in het voorliggende ontwerp van de Bouwcode. Geluidsoverlast is nochtans een belangrijke bron van problemen in stadswoningen, zeker in gebieden met gemengde bewoning, inclusief studenten- en reguliere huizen. Dergelijke isolatiënormen van scheimuren bestaan wel voor nieuwbouw maar ontbreken voor bestaande huizen. De GECORO adviseert om dergelijke normen op te nemen wanneer functiewijzigingen en/of vermeerdering van het aantal woningen worden aangevraagd in aanpalende gebouwen.



Gebruikskwaliteit

Artikel 8: Visuele en vormelijke inpassing

- **In voorgevels van minder dan 8 meter breed is een toegangspoort verboden:** deze bepaling is goed maar lijkt moeilijk te verenigen met de opgelegde parkeernormen. Hoe kan je bij bijvoorbeeld kleinschalige appartementsgebouwen met een smallere gevel de wagen op eigen terrein parkeren? Het is voor de GECORO niet duidelijk wat de relatie is met de compensatoire vergoedingen uit het parkeerreglement. Doel en middel zijn hier niet duidelijk. Wanneer iemand een bestaande garagepoort wil omvormen naar een leefruimte creëert die een bijkomende parkeerplaats op het openbaar domein maar wordt beboet omdat de volgens de Bouwcode noodzakelijke parkeerplaats ontbreekt. Als mensen bewust kiezen om in de stad te wonen zonder auto is een aanmoediging i.p.v. een boete op zijn plaats. De GECORO adviseert in dergelijke gevallen geen parkeernorm op te leggen en het parkeerreglement ook in die zin aan te passen.
- **Art. 8§2** De GECORO stelt voor om “het vervangen van bestaand schrijnwerk door schrijnwerk in een ander materiaal, in een andere kleur of met een andere raamverdeling.” te schrappen, daar het handhaven van dit stedenbouwkundig voorschrift wellicht tot veel bijkomend administratief werk zal leiden, daar het vervangen van schrijnwerk in de voorgevel op deze manier vergunningsplichtig wordt gemaakt.
- **Art. 8 §4:** “Aan gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed: minimaal 1/3 van de oppervlakte van de steigerdoek wordt voorzien van een fotosimulatie, in hoge resolutie, van de nieuwe toestand.” De GECORO adviseert om deze bepaling te schrappen voor kleine projecten, gelet op het feit dat de steigerdoek slechts eenmalig kan worden gebruikt en dit dus niet duurzaam is en een hoge kost met zich meebrengt bij bijvoorbeeld de verbouwing van een eengezinswoning.
- **Art. 8 §5:** in het ontwerp van de Bouwcode wordt slechts voor een publiek toegankelijke functie opgenomen dat aan de straatzijde een invulling moet worden opgenomen die zichtbaar is vanaf het openbaar domein en die bijdraagt aan de belevingswaarde van het openbaar domein. De GECORO vraagt zich af waarom het ambitieniveau uit de vorige bouwcode, waar een ‘levendige plint’ bij elke functie moet worden voorzien, is teruggeschroefd. De GECORO is van mening dat dit net één van de krachtlijnen is om een levendig straatbeeld te verkrijgen. Gekoppeld aan art. 8 §1 waarbij een toegangspoort slechts is toegelaten bij een gevelbreedte van min. 8 m, stelt de GECORO voor om voor alle functies een levendige plint te voorzien. Zo wordt sociale controle en interactie bewerkstelligd tussen het private en het publieke domein.

Artikel 9: minimale hoogte van ruimten

- **Art. 9 §1:** de toevoeging van “waarbij de hoogte tussen de constructieve vloerplaten en/of dakplaten gewijzigd wordt” is een positieve toevoeging aan het stedenbouwkundig voorschrift. De GECORO adviseert om de vrije hoogte van een bouwlaag bij verbouwing, volume-uitbreiding of functiewijziging ook te beoordelen vanuit de architecturale logica van een gebouw. Zodat bijvoorbeeld bij een volume-



uitbreiding van een bestaand vergund gebouw de vrije hoogte van een bouwlaag kan worden doorgetrokken zodat de architecturale logica wordt doorgetrokken en hier geen ‘creatieve’ constructieve oplossingen moeten worden gezocht om toch aan het stedenbouwkundig voorschrift te voldoen.

Artikel 10: Daglichttoetreding, uitzicht en minimale luchttoevoer

- De bepalingen in de huidige Bouwcode bieden inzake daglichtopeningen meer kwaliteit dan diegene die in het ontwerp van de Bouwcode worden voorgesteld (of worden vergeten). De GECORO adviseert om meer kwaliteitselementen uit deze bepaling in de huidige Bouwcode over te nemen.
- **Art. 10 §1:** de GECORO stelt voor om “In de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht” aan te passen naar “**In de berekening komen enkel ramen die in het gevelvlak zijn gelegen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht**”. Daar het begrip ‘verticale ramen’ voor interpretatie vatbaar is, hieronder zou immers de verhouding van een raamopening kunnen worden begrepen, waardoor bijvoorbeeld horizontale ramen niet in aanmerking zouden kunnen komen voor de berekening van de daglichttoetreding.

Artikel 12: Minimale oppervlakte buitenruimte

- De GECORO stelt voor om aan het stedenbouwkundig voorschrift toe te voegen dat een kwalitatieve buitenruimte zowel privaat als collectief kan zijn. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld de minimaal te voorziene oppervlakte van een buitenruimte voor een woongelegenheden worden opgeteld voor verschillende woongelegenheden. Op deze manier kan bijvoorbeeld één grote buitenruimte worden voorzien, zij moet dan minimaal de oppervlakte hebben van alle te voorziene buitenruimtes voor de verschillende woongelegenheden tezamen. Dit zorgt voor meer flexibiliteit.

Artikel 13: Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen

- De GECORO adviseert om beperkende normen op te nemen inzake geveluitsprongen, ook en vooral boven achtertuinen, omwille van privacy.

Artikel 18: Stabiliteit en scheidingsmuren

- De esthetische afwerking van zichtbaar blijvende delen van wachtgevels dient opgenomen te worden in de Bouwcode.



Open ruimte

Artikel 22: Maat van de open ruimte

- De GECORO vraagt zich af waarom de afwijkingsmogelijkheid voor een klein hoekperceel is geschrapt. Vaak is het bij kleine hoekpercelen onmogelijk om op het maaiveld een deel van het perceel onbebouwd te laten, gelet op het bebouwde weefsel van omgeving.

Artikel 23: Inrichting van de open ruimte

- **Bovengrondse parkeer- of stalplaatsen moeten voorzien worden in een kwalitatieve waterdoorlatende verharding:** de GECORO adviseert een uitzondering te voorzien voor bedrijventerreinen omwille van milieutechnische redenen; zo kan voorkomen worden dat vervuild water de bodem infiltreert.
- **Halfverharding:** de definitie voor deze term ontbreekt.
- **De aanbeveling uit het ontwerp planMer om regels op te nemen over afsluitingen in zij- en achtertuinen wordt door de GECORO ondersteund:** in het burgerlijk wetboek staat reeds de nodige regelgeving en deze werd recent nog bijgestuurd. Het lijkt dus overbodig om dezelfde of afwijkende regels op te nemen in de Bouwcode. Dit aspect verdient verder juridisch onderzoek.
- **Maximum verharding 20 m² voor tuinen tot 60 m²:** in kleine bouwblokken zijn tuinen vaak kleiner dan 20 m², deze zouden volgens de regel dus volledig verhard kunnen worden. Dit kan bijdragen aan het ontstaan van hitte-eilanden. De GECORO adviseert ook voor tuinen kleiner dan 20 m² een minimum aan niet-verharde oppervlakte voor te schrijven.
- **Tabel met compenserende maatregelen:** de GECORO steunt deze vorm van flexibiliteit doch adviseert om de tabel op te nemen in het verordenende gedeelte in plaats van in de toelichtende nota. Het is aangeraden af te toetsen wat de effecten zijn op verharding van de open ruimte bij steden die dergelijke tabel, of een gelijkaardige tabel, reeds hanteren. Bij het overwegen van extra verharding zou er ook gewerkt kunnen worden met compensatie aan de hand van het waterdoorlatend en waterbufferend vermogen van de grond en van het waterbufferend vermogen van daken. Op dat gebied valt af te toetsen wat al is opgenomen in de recent aangepaste gewestelijke hemelwaterverordening. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan nooit minder streng zijn dan een gewestelijke. Bovendien zou het ook beter zijn om te vertrekken vanuit het doel, dus het percentage onverharde oppervlakte, in plaats van de verharde oppervlakte.



Artikel 24: Behoud en groenbescherming

- **Beschermen van bomen bij uitvoeren van werken:** de voorzorgsmaatregelen die genomen moeten worden ter bescherming van bomen bij het uitvoeren van werken worden té vrijblijvend omschreven. De GECORO adviseert om de omschrijving van welke voorzorgsmaatregelen de aanvrager zal nemen om een boom te beschermen deel te laten uitmaken van de Bouwcode zodat deze opgenomen moeten worden in de omgevingsvergunningsaanvraag.
- **Vellen van hoogstammen binnen een straal van 15 meter:** een melding lijkt niet sluitend genoeg om te voorkomen dat bomen zonder toelating geveld worden. Bovendien zal het in opmaak zijnde Verzameldecreet van de Vlaamse overheid verbieden dat een gemeente nog wijzigingen aanbrengt aan de meldingsplicht. De beste oplossing lijkt dus het verbieden van het vellen van bomen om dan af te wijken wanneer het vellen van een bepaalde boom onvermijdbaar zou zijn.
- **Omvangrijk groenvolume:** deze term wordt gebruikt in het artikel dat stelt dat tijdens het broedseizoen het snoeien of vellen van bomen niet toegelaten is op terreinen met een omvangrijk groenvolume. Een definitie of omschrijving van wat een omvangrijk groenvolume is ontbreekt echter, waardoor het moeilijk te bepalen is vanaf wanneer groen als omvangrijk groenvolume beschouwd moet worden.
- **Groeninrichting publiek toegankelijke parking:** de GECORO volgt de aanbeveling uit het plan-MER om voor groenbuffers en opgaande beplanting inheemse (en klimaatbestendige) soorten op te nemen

Artikel 25: Groeninrichting

- De GECORO stelt voor om ‘van de volgroeide kroonprojectie’ toe te voegen aan volgende zin “Opdat de bomen het gestelde volume kunnen bereiken moet het doorwortelbaar volume in volgende verhouding staan met de kroonprojectie van de volgroeide boom: [...]” Zo kan er geen misverstand ontstaan over de in rekening te brengen kroonprojectie.

Wonen

Artikel 26: Minimale netto-vloeroppervlakte van een wooneenheid

- **Minimale netto-vloeroppervlakte van een kamer opgetrokken naar 14 m²:** Door het optrekken van de minimale netto-vloeroppervlakte van een kamer vallen grote panden buiten de scope om ‘cohousing’ of ‘co-living’ in onder te brengen, hetgeen te betreuren valt. Bovendien valt een aanvraag voor ‘cohousing’ momenteel nog onder ‘kamerwonen’ omdat er geen afzonderlijke aanvraagprocedure bestaat voor ‘cohousing’. De GECORO stelt voor 12 m² i.p.v. 14 m² als norm op te nemen voor verbouwingen. Verder dient er naast de oppervlakte ook aandacht te zijn voor de vormverhouding van kamers die bepaalde afwijkingen kunnen verantwoorden.



Artikel 28: Beschermen van eengezinswoningen

- Het verdient aanbeveling om het ‘kernwinkelgebied’ met de verschillende zones A1, B1, A2, A3, B2, B3 en zone D op kaart te illustreren in de toelichtingsnota. Bestaat er geen zone C? En waar situeren zich de winkelarme gebieden?

Werken

Artikel 31: Verweven van bedrijvigheid

- **Opdelen van een bedrijfsgebouw of gebouwengeheel met de vergunde functie bedrijvigheid:** de voorgeschreven minimale netto-vloeroppervlakte van 250 m² per unit lijkt zeer klein, 400 m² is een meer gangbare norm.

Mobiliteit

Artikel 32: POET-principe is leidend

- **Parkeernormen:** waarom worden deelwagens niet algemeen opgenomen in de parkeernormen? Vanuit het plan-MER wordt de aanbeveling geformuleerd om voor grootschalige projecten de parkeernorm te verminderen door deelwagens te verplichten, dit zou eigenlijk voor elk project een mogelijkheid moeten zijn om het verplicht aantal parkeerplaatsen te verminderen.
- **Art. 32 §1:** de GECORO adviseert om §1 aan te passen naar “Bij nieuwbouw, herbouw, wijziging van het aantal woongelegenheden, functiewijziging of wijziging tussen de gedefinieerde subfuncties in paragraaf 3, moeten de normen voorzien in paragraaf 3 nageleefd worden”. Op deze manier moet de norm niet worden toegepast bij een bestaand vergund gebouw waarbij een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een verbouwing (bijv. badkamer) of volume-uitbreiding (bijv. vergroten van een bouwlaag). Zo wordt het verbouwen van een bijvoorbeeld een eengezinswoning haast onmogelijk, daar bij een vergunningsaanvraag ook moet worden voldaan aan de parkeernorm. Eventueel kan ook worden toegepast dat dit voorschrift niet van toepassing is op bestaand vergunde constructies.
- **Uitzondering 2** verwijst naar multimodale knooppunten, grote veel gebruikte internationale stations, belangrijke interregionale multimodale treinstations en P&R-gebouwen die door het College van burgemeester en schepenen zullen worden vastgesteld. De GECORO adviseert het college zich bij het benoemen van deze knooppunten te laten inspireren door het SRA (met haar deelgebieden) en dus ook de morfologie en het toekomstbeeld van de stad mee in rekening te brengen, om zo tot een gedifferentieerd parkeerbeleid te komen.
- **Woningtype studio:** een studio wordt in artikel 26 wel omschreven als afzonderlijk woningtype maar komt in de tabel rond de parkeernormen niet voor, dit moet verduidelijkt worden.
- **Opvangen van de parkeerbehoefte op een aanpalend terrein:** volgens het ontwerp van de Bouwcode moeten autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien om de parkeerbehoefte op te vangen. Als dat niet mogelijk is, wat moet blijken uit de vergunningsaanvraag, kan de parkeerbehoefte geheel of deels op een aanpalend terrein worden opgevangen. Deze regeling vraagt om een nauwkeurige boekhouding en handhaving. Het toepassen van minder hoge parkeernormen maakt het mogelijk om



deze regeling gewoon te schrappen, en als uitzondering uitsluitend te werken met een compensatoire vergoeding. De GECORO adviseert deze vereenvoudiging te onderzoeken.

- **Geen functiewijziging van parkeerplaatsen zonder compensatie:** deze compensatieregel zal ontpitting niet bevorderen, denk bijvoorbeeld aan de herbestemming van een bouwblok met binnen in parkeergarages. Meer collectieve oplossingen voor het behalen van de parkeernormen zouden onderdeel moeten uitmaken van de Bouwcode. De GECORO adviseert dergelijke compensaties, ook bij verbouwingen van eengezinswoningen waarbij een garage wordt verbouwd tot leefruimte, te schrappen uit de Bouwcode.
- Kan opgelegd worden dat in een aanvraagdossier ‘de conclusies van een voorbespreking met MPA’ moeten opgenomen worden? Is dit juridisch afdwingbaar en een garantie voor ruimtelijke kwaliteit? De GECORO adviseert dit te schrappen.

Inzake parkeren wenst de GECORO te verwijzen naar haar uitgebreid advies dd. 12 januari 2021 met als titel ‘parkeren als sleutel voor duurzame mobiliteit en kwaliteitsvolle stadsontwikkeling’. In dit advies wordt vastgesteld dat de Antwerpse parkeernormen bovenmaats zijn; dit is niet anders in het voorliggende ontwerp van de Bouwcode. Een van de conclusies uit dit advies: ‘de normen in art. 32 §3 zouden maximumnormen moeten zijn en minimumnormen zouden hier aan toegevoegd moeten worden, omdat deze anders niet stroken met het beoogde beleid inzake de modal shift’.

Artikel 33 Fietsparkeren maximaal op eigen terrein

- **Fietsparkeren:** in verband met de aanbeveling van het plan-MER om ook normen voor bezoekers op te nemen kan best onderzocht worden of deze moeten voorzien worden voor alle functies of enkel voor welbepaalde functies. Voor woningen zonder garage of voortuin zullen de huidige normen, zonder bijkomende normen voor bezoekers, moeilijk te behalen zijn. De GECORO adviseert om deze norm te schrappen bij de verbouwing van eengezinswoningen
- **Art. 33 §1:** de GECORO stelt voor om §1 aan te passen naar “Bij nieuwbouw, herbouw, wijziging van het aantal woongelegenheden, functiewijziging of wijziging tussen de gedefinieerde subfuncties in paragraaf 2, moeten de normen voorzien in paragraaf 2 nageleefd worden”. Op deze manier moet de norm niet worden toegepast bij een bestaand vergund gebouw waarbij een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een verbouwing (bijv. badkamer) of volume-uitbreiding (bijv. vergroten van een bouwlaag). Zo wordt het verbouwen van bijvoorbeeld een eengezinswoning haast onmogelijk, daar bij een vergunningsaanvraag ook moet worden voldaan aan de parkeernorm. Eventueel kan ook worden toegepast dat dit voorschrift niet van toepassing is op bestaand vergunde constructies, maar dat het uiteraard wel wenselijk is om een fietsstalplaats te voorzien..
- Kun je voor functies waarvoor geen norm wordt vastgelegd gewoon verwijzen naar een publicatie zoals CROW? Welke versie, welke jaargang, wat met toekomstige aanpassingen? In art. 32 wordt daarentegen wel verwezen naar een specifieke CROW-publicatie. De GECORO adviseert te onderzoeken of dit rechtszeker is?



3. Conclusie

De GECORO steunt de doelstellingen achter de vereenvoudiging van de Bouwcode doch kan dit ontwerp slechts gunstig adviseren op voorwaarde dat met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden en dat een aantal bijstellingen worden uitgevoerd.

Naast een aantal meer punctuele suggesties ter verbetering van de voorgestelde regels zijn volgende vier aanbevelingen van cruciaal belang:

1. omwille van de rechtszekerheid bij het latere gebruik van deze vernieuwde Bouwcode dienen alle gebruikte begrippen duidelijk gedefinieerd en verwijzingen naar beleidsdocumenten en bijkomende dossierstukken geschrapt
2. omwille van de noodzakelijke transformatie van het kleinschalige woonweefsel dienen een aantal regels die betrekking hebben op het verbouwen van eengezinswoningen versoepeld en de parkeernorm geschrapt
3. omwille van de complexiteit en de schaal van de stad zijn er meerdere thema's, waaronder ook de parkeernormen, die baat hebben bij een differentiatie die verband houdt met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals omschreven in het SRA
4. omwille van het ontbreken van de Transformatieleidraad en de verordening SOK 2.0. blijven de regels die de harmonieregel vervangen vaag. Betreffende de advisering van hoogbouwprojecten wil de GECORO ook in de toekomst haar rol blijven uitoefenen.

.