



BOUWCODE

BOECHOUT

2024

INLEIDING

Deze “Bouwcode” is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Waarom benadrukken we ‘gemeentelijk’? Wel, omdat de bouwcode geschreven is op maat van onze eigen gemeente. Ze heeft als ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van Boechout & Vremde te garanderen. Hiervoor zijn stedenbouwkundige voorschriften nodig.

Alle vergunningsplichtige werken dienen aan deze voorschriften te voldoen, het consulteren van deze bouwcode is dus belangrijk voor iedereen met ontwikkelings- en/of (ver)bouwplannen in Boechout.

Eén belangrijke kanttekening geven we toch graag mee: als er voor je woning/perceel al specifieke voorschriften werden opgemaakt (in een verkaveling, Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan) dan primeren deze voorschriften op de bouwcode.

DE 10 KERNPUNTEN VAN DE GEMEENTELIJKE BOUWCODE

Onderstaande 10 kernpunten van de gemeentelijke bouwcode lichten de hoofdaccenten toe waarop de gemeente Boechout met de bouwcode wil inzetten. Het gaat hierbij over de vertaling van de kern van het gemeentelijk ruimtelijk beleid naar de concrete bouwpraktijk. Het samenspel van deze 10 hoofdaccenten maakt Boechout uniek.

I. Gebiedsdifferentiatie

Boechout is Vremde niet, en omgekeerd. Maar ook binnen de deelgemeenten zijn er grondige verschillen. Denk maar aan de Gillegomwijk, de Melkkuip en de Provinciesteenweg bijvoorbeeld. Logisch toch dat we in onze voorschriften ook onderscheid maken zodat we kunnen inspelen op de eigenheid van iedere plek? Voorschriften kunnen zo verschillende accenten of subtiele verschillen krijgen in functie van de omgeving. De opdeling in ‘kernen’, ‘woonwijken’ en ‘linten en solitair’ laat de gemeente toe een verschillend beleid te voeren in haar stedelijk gebied en in haar buitengebied. Ook het verschil tussen een ‘open’ en een ‘aaneengesloten’ straatbeeld vinden we belangrijk. Op deze manier kunnen we de bijzondere kwaliteiten van ieder gebied bewaren en versterken.

II. Draagkracht van de omgeving

De verweving van functies kan verrijkend zijn op voorwaarde dat de verschillende functies elkaar aanvullen en samen een meerwaarde vormen voor de leefomgeving.

Het is van belang zorgvuldig af te wegen over welke functies het gaat, waar deze zich situeren, wat de schaal van de functies is en welke gevolgen zij met zich meebrengen (verkeer, drukte, geluid, geur ...). Elk van deze elementen dient afgetoetst te worden aan wat de omgeving aankan. Wat de omgeving aankan, noemen we in de ruimtelijke ordening de “draagkracht van de omgeving”.

Als barometer voor deze draagkracht wordt gekeken naar het al dan niet veroorzaken van overlast op de directe omgeving. Ook de typologie en de schaal van de bebouwing worden daarbij in de weegschaal gelegd, want ook de hoogte van gebouwen of de concentratie van verschillende woningen op één perceel hebben een belangrijke weerslag op de directe omgeving.

III. Harmonie met de omgeving

Bouwen en verbouwen verandert het dorpsbeeld. De bouwcode streeft naar een samenhangend geheel. Het is daarom essentieel om bij wijzigingen steeds de ruimere omgeving te bekijken.

Ongeacht of gebouwen, constructies of landschapselementen op zichzelf al een beeldwaarde hebben, vormen ze samen steeds een eenheid, straatbeeld, bouwblok, typische wijk, tuingeheel of landschap. We streven steeds naar een harmonie met de omgeving.

Een gebouw is in harmonie met zijn omgeving wanneer het er zich “op gepaste wijze” kan in inschrijven. “Op gepaste wijze” is een eerder vaag begrip. Daarom wordt de harmonieregel voor de gemeente Boechout verder gespecificeerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen harmonie in straten met een aaneengesloten straatbeeld en in straten met een open straatbeeld. Dit maakt het mogelijk gerichte principes te hanteren die de kwaliteiten en eigenheid van ieder type straatbeeld verzekeren.

IV. Onroerend erfgoed

De gemeente Boechout beschikt over een rijke verzameling onroerend erfgoed.

Dit erfgoed is ons historisch DNA, onze link met het verleden, en bepaalt in grote mate het karakter van onze gemeente.

Naast het bouwkundig erfgoed beschikt Boechout ook over een rijk patrimonium aan landschappelijk erfgoed, zoals oude bomenrijen, historische solitaire bomen, kleine landschapselementen zoals houtkanten, e.d. Deze zijn eveneens waardevolle getuigen van de geschiedenis. De bouwcode zet daarom in op een bewustwording van het belang van deze elementen en de versterking ervan.

De bouwcode legt eisen op aan de omgang met het bouwkundig erfgoed zelf, maar doet dit eveneens voor gebouwen en constructies die het bouwkundig erfgoed omkaderen of mee onderdeel vormen van een waardevol stedenbouwkundig geheel of ensemble, zodat het erfgoed en zijn directe omgeving met aandacht en respect worden benaderd.

V. Ambitieuw op het vlak van integrale duurzaamheid en klimaat

De gemeente Boechout grijpt de kans om via deze bouwcode een stap vooruit te zetten op het vlak van integrale duurzaamheid. Duurzaamheid betekent immers meer dan enkel ecologische of technologische duurzaamheid. Ook sociale duurzaamheid, economische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit spelen een belangrijke rol.

Op het vlak van ecologische duurzaamheid zet de bouwcode in op een samenhangend pakket van maatregelen, die het groene karakter van de gemeente versterken en de fragmentatie van haar buitengebied tegengaan.

De sociale duurzaamheid richt zich op het nastreven van sociale veiligheid, een gezonde sociale mix binnen de woonomgeving en het garanderen van een basiskwaliteit voor iedere woning binnen de gemeente.

Daarnaast streeft deze bouwcode ernaar de economische activiteiten ruimtelijk te stimuleren, zodat Boechout zich kan ontwikkelen als een bloeiende gemeente.

VI. Groene karakter van de gemeente

Niet alleen de bebouwde omgeving, maar ook de open ruimte bepaalt het beeld van Boechout. In een groene gemeente (met aandacht voor natuur en water) is het niet alleen aangenaam wonen, maar ook gezonder leven en fijner ontspannen en spelen.

Boechout wordt gekenmerkt door haar uitgesproken groene karakter, dit zowel in het centrum als erbuiten. Veel van dit groen is reeds wettelijk beschermd. De bouwcode wil ook inzetten op het behoud en het versterken van het groen dat niet beschermd is.

De bouwcode zet in op dit groene karakter door een gerichte aanpak van ontharding, biodiverse beplanting en aandacht voor landschappelijke inkleding.

VII. Sociaal contact

Contact tussen de straat en de woningen is van belang voor de levendigheid en de sociale controle op de straat. Er wordt een specifiek beleid uitgestippeld met het oog op levendige gelijkvloerse verdiepingen binnen de kernen van Boechout en Vremde.

We vinden het ook belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen ‘verknoot’ worden met het bestaande weefsel. Om die reden zetten we in op de doorwaadbaarheid en de beleefbaarheid van deze plekken.

We streven naar een gemeenschap met grotere sociale cohesie, we houden er dan ook niet van dat burgers zich opsluiten in gesloten gemeenschappen. Voor ‘*gated communities*’ is er dus ook geen plaats in onze gemeente.

VIII. Kwaliteit van meergezinswoningen

Boechout beschikt al sinds 2013 over een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP meergezinswoningen) dat bepaalt waar nieuwe meergezinswoningen nog toegelaten zijn en waar niet meer.

Enkel in Boechout (niet in Vremde!) laten we heel gericht nog nieuwe meergezinswoningen toe, en enkel op plekken die goed ontsloten zijn en dichtbij voorzieningen. Het RUP doet een uitspraak over de locatie maar legt geen voorschriften op waaraan een meergezinswoning moet voldoen.

De bouwcode doet dat wel. De bouwcode bepaalt het volume en verzekert een minimale kwaliteit van elke woonentiteit en haar buitenruimte.

Er worden ook voorwaarden opgelegd aan het samenvoegen of het opsplitsen van woningen in functie van meergezinswoningen. Zo vermijden we dat ééngezinswoningen op termijn zouden verdwijnen en grotere gezinnen geen plaats meer zouden vinden.

De gemeente ijvert voor een gezonde sociale mix binnen de meergezinswoningen, dit door een breed aanbod aan verschillende woningtypes te creëren en in te zetten op levenslang wonen.

IX. Ruimtelijke kwaliteit bij verkavelingen

Bij verkavelingen wordt gestreefd naar nieuwe ontwikkelingsvormen, die beantwoorden aan duurzame opvattingen omtrent het aansnijden van open ruimte. De gemeente richt zich hierbij op compactere en energie-efficiëntere verkavelingen. Voor projecten met nieuwe wegenis komt hierbij een specifieke aandacht voor een kwalitatieve relatie tussen privaat en publiek domein en de omgang met parkeren. Ook het realiseren van een goede sociale mix wordt binnen dergelijke projecten vooropgesteld, zodat de nieuwe woonomgeving zich leent voor een breed publiek.

X. Gemotiveerd afwijken

Afwijkingen op de bouwcode kunnen worden toegelaten, enkel en alleen wanneer er een duidelijke meerwaarde voor de omgeving gecreëerd wordt. Het gaat hierbij dus niet over een (financiële) meerwaarde voor de initiatiefnemer of de gebruiker van het bouwproject, maar om een meerwaarde voor de omgevingskwaliteit, zoals een verbetering van de goede ruimtelijke ordening, de verkeersveiligheid en toegankelijkheid, het straatbeeld of de belevingswaarde in het algemeen.

Een afwijking op de bouwcode kan slechts worden toegestaan op basis van een duidelijke motivatie. Deze wordt door de aanvrager opgenomen in zijn beschrijvende nota bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Op vraag van de gemeente kan er in voorkomend geval (of bij projecten met zekere omvang) extra informatie worden opgevraagd die de afwijking motiveert. De inhoud van deze toelichting (Artikel 51: Afwijkingbepaling) staat exact beschreven in de bouwcode en stelt de gemeente in staat op een correcte wijze het project te evalueren.

RELATIE TOT ANDERE VERORDENENDE DOCUMENTEN EN WETGEVINGEN

Er dient aan kandidaat-bouwers in Boechout benadrukt te worden dat het bouwen in de ruime zin niet alleen onderworpen is aan voorliggende regels van de bouwcode. De artikels van de bouwcode moeten samen gezien worden met de andere vigerende wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Het is daarom aangewezen om ook deze andere wetgevingen steeds te consulteren.

Indien de voorschriften van de bouwcode in tegenspraak zijn met andere regelgeving, dan heeft volgende regelgeving in ieder geval voorrang op de gemeentelijke bouwcode:

- Vlaamse wetgeving
- Provinciale wetgeving
- Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of een verkavelingsvergunning (niet ouder dan 15 jaar).

LEESWIJZER

Elk deel van deze bouwcode wordt opgedeeld in hoofdstukken en afdelingen. De voorschriften worden artikelsgewijs opgesomd. Het zijn deze artikels die een **verordenend karakter** hebben en de juridische basis vormen voor de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen.

De artikels worden steeds voorafgaand toegelicht. In deze informatieve toelichting staan de **visie** van de gemeente Boechout en de achtergrond van het artikel beschreven, wat in geval van twijfel een correcte interpretatie van de verordenende voorschriften moet toelaten.

De bouwcode is opgebouwd aan de hand van 6 grote delen.

DEEL 01 | ALGEMEEN

Dit deel is een inleidend deel tot de verordening. Het beschrijft het toepassingsgebied van de verordening en verduidelijkt de gehanteerde gebiedsdifferentiatie.

DEEL 02 | STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT

Het deel “stedenbouwkundige kwaliteit” legt de voorschriften inzake stedenbouwkundige kwaliteit voor de gemeente Boechout vast. Het gaat niet enkel over de uiterlijke verschijningsvorm van constructies en over hoe zij zich tot hun omgeving dienen te verhouden. Ook worden minimale eisen opgelegd aan de open ruimte, dit zowel voor onbebouwde delen van percelen als voor grotere open en groene gebieden in de gemeente. Tot slot bevat dit deel ook richtlijnen voor verkavelingen en het oprichten van meergezinswoningen.

DEEL 03 | WATER

Binnen het deel “water” worden minimale kwaliteitseisen beschreven voor voornamelijk de afvoer van water. Dit hoofdstuk is relatief beperkt, aangezien het slechts een aanvulling vormt op de talrijke bouwtechnische voorschriften in het hoger wetgevend kader.

DEEL 04 | GEBRUIKSKWALITEIT

Het deel “gebruikskwaliteit” legt de voorschriften vast met betrekking tot de minimale woonkwaliteit voor een woonentiteit. Daarbij gaat het over de minimale maatvoering van binnen- en buitenruimten, het verzekeren van een goede toegang tot de woningen en het bepalen van randvoorwaarden voor het samenvoegen en wijzigen van functies van gebouwen. Dit deel bevat ook specifieke voorschriften met betrekking tot meergezinswoningen.

DEEL 05 | DIVERSE BEPALINGEN

Het deel “diverse bepalingen” structureert de vormvereisten die deze bouwcode met zich meebrengt. Documenten en of beheersmodaliteiten waarnaar verwezen wordt, krijgen hier een verder beschrijving en detaillering. Ook worden afwijkingsmodaliteiten bepaald.

DEEL 06 | BIJLAGEN

Tot slot worden 4 bijlagen toegevoegd aan deze bouwcode. Een eerste bijlage bakent de verschillende deelgebieden af die behandeld worden in de bouwcode, een tweede bijlage bevat een uitgebreide lijst met definities, een derde bijlage bevat een berekeningstabel voor de groennorm en een vierde bijlage vormt een checklist, waarin een overzicht is opgenomen van de kengetallen woonkwaliteit die bij een aanvraag tot omgevingsvergunning aan de gemeente overgemaakt dienen te worden.

INHOUD

INLEIDING

DEEL 01 | ALGEMEEN 9

HOOFDSTUK I. TOEPASSINGSGEBIED 9

Artikel 1. Reikwijdte van de verordening 10

Artikel 2. Gebiedsdifferentiatie 10

HOOFDSTUK II. DEFINITIES 11

Artikel 3. Definities 11

DEEL 02 | STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT 12

HOOFDSTUK I. ALGEMEEN 12

Artikel 4. Harmonieregel 13

Artikel 5. Draagkracht van de omgeving 14

Artikel 6. Bouwkundig patrimonium 14

Artikel 7. Landschappelijk patrimonium 14

HOOFDSTUK II. RUIMTELIJKE KWALITEIT 15

Afdeling 1 Inplanting en afmetingen 15

Artikel 8. Inplanting en afmetingen 15

Afdeling 2 Daken 18

Artikel 9. Dakkapellen 18

Artikel 10. Groendaken 18

Afdeling 3 In- en uitsprongen 19

Artikel 11. Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen 19

Artikel 12. In- en uitsprongen van beweegbare delen 19

Artikel 13. Uitstalkasten en verdeelautomaten 19

Afdeling 4 Terrassen en balkons 20

Artikel 14. Inplanting van terrassen 20

Artikel 15. Afbakening van terrassen 20

Artikel 16. Balkons 21

Afdeling 5 Materiaalgebruik 22

Artikel 17. Duurzaam materiaalgebruik 22

Afdeling 6 Contact met de straat 22

Artikel 18.	Garagepoorten in de voorgevel.....	22
Artikel 19.	Commerciële ruimten.....	22
Afdeling 7	Publiciteitsinrichtingen	23
Artikel 20.	Soorten publiciteitsinrichtingen	23
Artikel 21.	Algemene inrichtingsvoorwaarden	23
Artikel 22.	Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen	23
Artikel 23.	Niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen.....	24
HOOFDSTUK III. OPEN RUIMTE		25
Afdeling 1	Groenbescherming	25
Artikel 24.	Groenbehoud	25
Artikel 25.	Beplantingsbepalingen	25
Artikel 26.	Boombescherming tijdens de werken	26
Artikel 27.	Soortgeschiktheid en standplaatsgeschiktheid	26
Artikel 28.	Baangrachten en waterlopen	26
Afdeling 2	Beplantingen langsheen de perceelgrenzen	27
Artikel 29.	Landschappelijke inkadering	27
Afdeling 3	Constructies en verharding in tuinzones	28
Artikel 30.	Constructies en verhardingen in de voortuin	28
Artikel 31.	Constructies en verhardingen in de zij- en achtertuin.....	29
Afdeling 4	Afsluitingen	31
Artikel 32.	Afsluitingen van tuinzones	31
Artikel 33.	Afsluitingen van agrarische percelen, natuurgebieden of groengebieden.....	31
Afdeling 5	Plaatsing van technische installaties in de open ruimte	31
Artikel 34.	Plaatsing van technische installaties in de open ruimte.....	31
HOOFDSTUK IV. GROEPSWONINGBOUW		32
Artikel 35.	Ruimtelijke kwaliteit bij verkavelingen.....	32
Artikel 36.	Grootschalige woonprojecten	32
DEEL 03 WATER		33
HOOFDSTUK I. HEMEL- EN AFVALWATER		33
Artikel 37.	Gescheiden rioleringsstelsel	33
Artikel 38.	Afvalwaterafvoer	34
Artikel 39.	Septische put	34
DEEL 04 GEBRUIKSKWALITEIT		35
HOOFDSTUK I. TOEPASSINGSGEBIED		35

Artikel 40.	Toepassingsgebied gebruikskwaliteit	35
HOOFDSTUK II. WOONKWALITEIT		36
Afdeling 1	Minimale afmetingen	36
Artikel 41.	Minimale oppervlakte van een nieuwe woongegeheid.....	36
Artikel 42.	Minimale vrije hoogte	37
Afdeling 2	Minimale lichtinval en luchttoevoer	37
Artikel 43.	Natuurlijke verlichting	37
Artikel 44.	Minimale luchttoevoer	38
Afdeling 3	Toegang tot de woning	38
Artikel 45.	Rechtstreekse toegang	38
Artikel 46.	Wonen boven winkels	38
HOOFDSTUK III. SAMENVOEGEN EN FUNCTIEWIJZIGINGEN		39
Artikel 47.	Samenvoegen van gebouwen.....	39
Artikel 48.	Wijzigen van de (woon)functie.....	39
HOOFDSTUK IV. GROEPSWONINGBOUW		40
Artikel 49.	Gebruikskwaliteit bij groepswoningbouw	40
DEEL 05 DIVERSE BEPALINGEN		41
Artikel 50.	Afwijkingsmogelijkheden.....	41
Artikel 51.	Afwijkingsbepaling.....	41
Artikel 52.	Opheffingsbepalingen	42
Artikel 53.	Overgangsbepalingen	42
Artikel 54.	Verduidelijkingen.....	42
DEEL 06 BIJLAGEN		43
bijlage 01	Gebiedsdifferentiatie	43
bijlage 02	Definities	50
bijlage 03	Berekening groennorm in zij- en achtertuin.....	59
bijlage 04	Woonkwaliteit	61

DEEL 01 | ALGEMEEN

Hoofdstuk I. Toepassingsgebied

--- TOELICHTING ---

Reikwijdte van de bouwcode

De bouwcode definieert de minimale eisen inzake stedenbouwkundige kwaliteit, waterhuishouding en gebruikskwaliteit voor alle bouwwerken en functiewijzigingen in de ruime zin van het woord. De bouwcode is van toepassing voor iedereen die in de gemeente bouwplannen heeft.

De bouwcode is algemeen niet van kracht in de gebieden voor ambachtelijke bedrijven, KMO's en landbouw, zoals aangeduid door het gewestplan of soortgelijke gebieden in plannen van aanleg, tenzij specifiek vermeld bij het betreffende artikel. Deze gebieden kennen namelijk een specifieke ruimtelijke context, met eigen noden inzake gebouwen en constructies. Bedrijfswoningen binnen deze gebieden zijn echter wel steeds onderhevig aan voorliggende bouwcode.

Voorliggende bouwcode bepaalt de algemene regels van de goede ruimtelijke ordening in Boechout. Hierbij wordt een coherent vergunningenbeleid nagestreefd. Dit betekent niet dat, zodra een project voldoet aan de algemene regels van de gemeentelijke bouwcode, het project "automatisch" vergunbaar wordt. De bouwcode bevat geen locatie-specifieke bepalingen inzake de goede ruimtelijke ordening van een concrete bouwplaats, aangezien die afhankelijk zijn van de naburige percelen en het algemeen voorkomen van het gebied waarop de vergunningsaanvraag ingrijpt. Om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren, kan de vergunningverlenende overheid steeds bijkomende voorwaarden opleggen, met inbegrip van een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Voorliggende bouwcode moet samen gezien worden met de andere vigerende wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Het is daarom aangeraden om ook deze andere wetgevingen (van Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau) steeds te consulteren bij de voorbereiding van een bouw- of inrichtingsproject en bij het opstellen van een vergunningsaanvraag.

Gebiedsdifferentiatie

De gemeente Boechout bevindt zich op de overgang tussen het grootstedelijk gebied Antwerpen en het omliggende buitengebied. Dit zorgt voor sterke ruimtelijke contrasten binnen de gemeente, niet enkel wat betreft het landschap, maar eveneens in de verschijningsvorm van de bebouwing en in de verhouding tussen beide. Voor sommige aspecten binnen de voorliggende bouwcode is het niet mogelijk om op gepaste wijze in te spelen op deze diversiteit, aan de hand van één uniform voorschrift voor het hele grondgebied van Boechout. Om wanneer nodig een gepast beleid te kunnen voeren in functie van de concrete ruimtelijke context, maakt deze bouwcode bijgevolg een onderscheid tussen drie types van deelruimten:

- *de kerngebieden van Boechout en Vremde*
- *de verschillende wijken aan de rand van deze kernen*
- *de lintbebouwing en solitaire gebouwen in het buitengebied rondom de kernen en wijken*

De uiterlijke kenmerken van gebouwen en constructies zullen met andere woorden verschillend zijn voor het centrum van Boechout en Vremde, de verschillende onderscheiden wijken en de bebouwde linten en solitaires. Hierbij wordt een algemeen vergunningenbeleid vooropgesteld met – waar nodig – nuances en accentenverschillen in functie van de onderscheiden deelruimten. Deze kleine verschillen maken het mogelijk de specifieke eigenschappen van iedere deelruimte te bewaren en/of te versterken.

De bouwcode bakent eveneens de verschillende handelsgebieden binnen de gemeente af, om ook hier een gericht beleid ter versterking van het handelsapparaat te kunnen voeren. Daarbij is er een onderscheid gemaakt tussen de handelskern in de Heuvelstraat waar op quasi alle gelijkvloerse verdiepingen handelszaken aanwezig zijn en de twee gemengde handelszones waar een kern van handel zich verspreid tussen de woningen bevindt.

ARTIKEL 1. REIKWIJDTE VAN DE VERORDENING

- §1. Voorliggende stedenbouwkundige verordening wordt verder benoemd als de **gemeentelijke bouwcode**.
- §2. Voorliggende voorschriften bepalen de criteria die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit dienen te garanderen voor het volledige grondgebied van de gemeente Boechout.
- §3. De voorschriften zijn niet van toepassing :
- a. In de gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven, KMO's en landbouw zoals aangeduid door het gewestplan of soortgelijke gebieden in plannen van aanleg, tenzij specifiek anders vermeld. Bedrijfswoningen en zonevreemde woningen binnen deze gebieden vallen echter wél onder de bepalingen van deze bouwcode. Indien ze strijdig zijn met de bepalingen rond zonevreemde basisrechten, zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijn de voorschriften niet van toepassing.
 - b. Indien ze strijdig zijn met de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of verkavelingsplan niet ouder dan 15 jaar. Deze plannen hebben steeds voorrang op de gemeentelijke bouwcode¹.
 - c. Nieuwe RUP's zullen maximaal worden getoetst aan de bouw- en de parkeercodes.
- §4. De verordening is van toepassing op **vergunningsplichtige werken** (cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De voorschriften van de verordening zijn niet van toepassing op vrijgestelde handelingen, zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

ARTIKEL 2. GEBIEDSDIFFERENTIATIE

De afbakening van de verschillende deelgebieden in de gemeente Boechout is opgenomen in bijlage 01: 'Gebiedsdifferentiatie'.

¹ Nieuwe verkavelingsplannen en wijzigingen dienen opgemaakt te worden conform voorliggend bouwcode.

Hoofdstuk II. DEFINITIES

ARTIKEL 3. DEFINITIES

De definities die van toepassing zijn binnen voorliggende bouwcode zijn opgenomen in bijlage 02: 'Definities'.

DEEL 02 | STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT

Hoofdstuk I. Algemeen

--- TOELICHTING ---

Harmonieregel

Een belangrijke doelstelling van voorliggende bouwcode is het nastreven van een goede harmonie in het straatbeeld. De beeldwaarde of ruimtelijke appreciatie van Boechout wordt in grote mate bepaald door de bestaande harmonie, en dit zowel tussen de gebouwen onderling, als in de relatie die de gebouwen aangaan met hun directe omgeving. Daarom zet de bouwcode niet enkel in op de kwaliteit van ieder gebouw op zich, maar ook op de kwaliteit van de manier waarop een gebouw zich integreert in haar straat en directe omgeving. Op deze manier is het mogelijk de aanblik en eigenheid van Boechout als geheel te bewaren en waar mogelijk te verbeteren.

De toepassing van de harmonieregel is afhankelijk van het type straatbeeld, aangezien de elementen die de harmonie bepalen, verschillen tussen straten met een aaneengesloten of deze met een open straatbeeld. Een optimale ruimtelijke inpassing in het straatbeeld is steeds van belang voor de beeldkwaliteit van de publieke ruimte. Daarom is het aangewezen om het gebouw of de constructie steeds in zijn context te evalueren.

Sommige functies zijn inpasbaar binnen het woongebied, maar vereisen door hun specifieke functie een grotere infrastructuur dan deze kenmerkend voor een traditioneel woongebied. Hieronder verstaan we o.a. grootschalige woonprojecten en projecten die in het kader van de harmonie een uitdrukkelijk contrast met hun omgeving beogen en daardoor sterk afwijken van het referentiebeeld bv. onderwijsinstellingen, zorgcentra, sportinfrastructuur ...

De harmonieregel wil zeker geen rem zetten op hedendaagse architecturale ontwerpen. De harmonieregel moedigt architecten integendeel aan om, vanuit een gedegen lezing van de omgeving, een locatiegebonden architectuur te creëren die – door in dialoog te gaan met zijn context – een verrijking vormt voor de kwaliteit en de belevingswaarde van de leefomgeving.

Draagkracht van de omgeving

De verweving van functies binnen de bebouwde omgeving zorgt voor een inherente stedenbouwkundige kwaliteit. Verweven betekent het in elkaars nabijheid brengen van functies en typologieën (diverse woonvormen, werken, recreëren, diensten ...), op een dusdanige wijze dat er een ruimtelijke meerwaarde ontstaat voor de afzonderlijke functies en voor de omgeving als geheel: beperking van de verplaatsingsafstanden, versterking van de sociale coherentie, behoud van het levendig karakter van de omgeving. Verweving dient in het woongebied bijgevolg een uitgangspunt te zijn.

De wijze waarop en de mate waarin de verweving van functies en typologieën in hun omgeving haalbaar is, heeft te maken met de draagkracht van de omgeving. Een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde functie kan voor conflicten en overlast zorgen. De impact van een appartementsgebouw is bijvoorbeeld heel anders dan die van een ééngezinswoning. Daarom wordt de draagkracht van de omgeving getoetst bij elk voorstel van functie, typologie en schaal.

Bouwkundig patrimonium

Er bevinden zich, verspreid over de gemeente, talrijke waardevolle gebouwen en constructies, die een sterke invloed hebben op het beeld en de identiteit van Boechout. De beschermde gebouwen behoren tot de meest waardevolle gebouwen van de gemeente. Daarnaast zijn er ook talrijke bouwwerken en stedenbouwkundige ensembles geïnventariseerd binnen de gemeente, die niet als monument beschermd zijn (vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, opgesteld door de afdeling Onroerend Erfgoed van het Vlaams Gewest).

De kwalificatie als historisch waardevol gebouw impliceert dat bij aanpassing, functiewijziging of uitbreiding van het gebouw het respect voor de erfgoedkundige waarde centraal moet staan. Bij een vergunningsaanvraag moet afdoende aangetoond worden hoe de voorgestelde wijzigingen aan het patrimonium vanuit erfgoedkundig perspectief te verantwoorden zijn.

Elke vergunningsaanvraag met betrekking tot patrimonium dat als monument beschermd is, wordt onderworpen aan het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed.

Landschappelijk patrimonium

Het onroerend patrimonium binnen de gemeente Boechout bestaat uit meer dan enkel het bouwkundig patrimonium. Ook het landschappelijk patrimonium is getuige van het rijke verleden van Boechout. Denken we hierbij onder meer aan de majestueuze oude bomen in het centrum, oude lanen zoals de Fruithoflaan, het agrarische gebied van Vremde en het gemengde bosrijke gebied rond de Boshoeck. Deze typische landschapselementen die beeldbepalend zijn voor het landelijke Boechout, worden in hun voorkomen geconsolideerd.

Naast de instandhouding van de typische natuurlijke landschapselementen zoals de historische graslanden, bosgebieden, hagen, waterlopen, grachten en poelen, bomenrijen, oude lanen enz., wordt de herkenbaarheid en de appreciatie van deze landelijkheid eveneens bepaald door de samenhang en gaafheid van deze gebieden. Deze landelijkheid komt vaak onder druk door oprukkende 'verrommeling', zoals het plaatsenvan reclameborden, hekken, stallen, boxen, dominant aanwezige afsluitingen, autowrakken of ander sloopmateriaal, e.d. Deze bouwcode wil een halt toeroepen aan deze oprukkende versnippering van het open landschap.

ARTIKEL 4. HARMONIEREGEL

In de mate dat de omgeving bepaalde harmoniekenmerken vertoont, moet een stedenbouwkundige ingreep zich conformeren met deze harmoniekenmerken. Dit betekent dat een substantieel aandeel van deze harmoniekenmerken geïntegreerd moeten worden in het project, zonder dat zij rechtstreeks gekopieerd moeten worden en zonder afbreuk te doen aan vigerende wetgeving of aan de voorliggende bouwcode.

In de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag worden de onderscheiden harmoniekenmerken van de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw geduid, en wordt beschreven op welke wijze de stedenbouwkundige ingreep zich met deze kenmerken conformeert.

- §1. Elke nieuwbouw of verbouwing moet zo worden ontworpen dat ze in harmonie is met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.
- §2. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw. Het referentiebeeld bestaat uit de gebouwen die naar samenhang het talrijkst zijn en dus als kenmerkend voor de omgeving kunnen worden beschouwd. Het referentiebeeld is anders voor wat betreft een aaneengesloten straatbeeld, dan voor een open straatbeeld:
 - a. Referentiebeeld in een **aaneengesloten** straatbeeld.

Straten met een aaneengesloten gevelbeeld putten hun stedenbouwkundige kwaliteit voornamelijk uit de harmonie van de gebouwen onderling. De harmoniekenmerken in een aaneengesloten straatbeeld worden hoofdzakelijk bepaald door de bebouwing. Kenmerken kunnen onder meer betrekking hebben op de volumetrie (de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de dakhelling ...), de verschijningsvorm (materialisatie, horizontale en verticale geleiding ...) en het ritme van de gebouwen in de straat (korrel, typologie, schakeling ...).
 - b. Referentiebeeld in een **open** straatbeeld.

Straten met een open gevelbeeld putten hun stedenbouwkundige kwaliteit voornamelijk uit de ritmiek van de gebouwen en de kwaliteit van de tuinzones. De harmoniekenmerken kunnen onder meer betrekking hebben op het ritme van de gebouwen in de straat (tussenafstand, korrel, typologie, schakeling ...) en het groene karakter van de tuinen (hagen, bomen ...).
- §3. Dit artikel is van toepassing voor alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur in harmonie te zijn met elkaar en met het referentiebeeld.
- §4. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan voor functies, die weliswaar inpasbaar zijn binnen het woongebied, maar gelet op de aard van de activiteiten vaak een andere schaalgrootte omvatten dan het referentiebeeld voor de omgeving. Hieronder verstaan we o.a. grootschalige woonprojecten en projecten die in het kader van de harmonie een uitdrukkelijk contrast met hun omgeving beogen en daardoor sterk afwijken van het referentiebeeld. Het gaat hierbij om: kantoren vanaf 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte, bedrijvigheid/KMO vanaf 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte, handelsfuncties vanaf 400 m² bruto-vloeroppervlakte, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen, culturele centra en sportcentra, onderwijsinstellingen ... (niet limitatief).

ARTIKEL 5. DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING

- §1. Het begrip 'ruimtelijke draagkracht' wordt opgenomen in de doelstelling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 1.1.4.). Deze verordening geeft daarbij een concrete invulling aan dit begrip draagkracht.
- §2. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.
- §3. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden wanneer de desbetreffende functies overlast genereren die niet beperkt blijft tot het/de eigen perce(e)l(en) waarop de functie zich bevindt. Deze overlast kan bestaan uit afname van de beeldkwaliteit, geluidsproductie en/of andere milieuhinder, parkeerdruk, het overmatig genereren van verkeer, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten, inkt- en privacy-problemen, bezonningsproblemen ...
- §4. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van overmaatse concentraties. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kunnen een vermindering van het bouwvolume, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn.

ARTIKEL 6. BOUWKUNDIG PATRIMONIUM

- §1. Het bouwkundig patrimonium bevat zowel beschermde als niet-beschermde gebouwen en constructies. Het bouwkundig patrimonium is opgenomen in een inventaris. Het bouwkundig patrimonium kan een individueel gebouw of constructie omvatten en/of een waardevol stedenbouwkundig geheel.
- §2. Het bouwkundig patrimonium dient minstens aan de buitenzijde zo veel mogelijk in zijn huidige vormgeving en materiaalgebruik behouden te blijven. De karakteristieke elementen en het silhouet van de aanwezige bebouwing worden bestendig. Hierbij wordt het karakteristieke materiaalgebruik gerespecteerd. Aanpassingen aan het exterieur, noodzakelijk voor het functioneren van vergunde of vergunbare bestemmingen, kunnen worden toegelaten in zoverre zij de belevingswaarde van het patrimonium respecteren of versterken. Deze ingrepen dienen te gebeuren in materialen in harmonie en/of in dialoog met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur.
- §3. Gebouwen en constructies die het bouwkundig patrimonium begeleiden of mee onderdeel uitmaken van een waardevol stedenbouwkundig geheel, dienen zo veel als mogelijk in hun typerende vormgeving en karakteristieke materiaalgebruik bewaard te blijven.
- §4. Bij de aanvraag tot de vergunning moet de aandacht voor de bestaande beeldwaarde en het typerende silhouet aangetoond worden bij het in standhouden, uitbreiden en aanpassen van het waardevol bouwkundig erfgoed.
- §5. De geldende wetgeving voor beschermd bouwkundig erfgoed blijft onverminderd van toepassing.

ARTIKEL 7. LANDSCHAPPELIJK PATRIMONIUM

- §1. Het landschappelijk patrimonium bevat zowel beschermde landschappen als niet beschermde landschappen. Het landschappelijk patrimonium is herkenbaar door samenhangende landelijkheid. Deze landelijkheid kan in Boechout bestaan uit graslanden, akkerlanden, bos, boomgaarden, bebouwing en/of een combinatie van deze landschapstypes.
- §2. Hoogstambomen, bosgebieden en kleine landschapselementen zoals groene wegbermen, baangrachten, waterlopen en poelen, bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en heggen, holle wegen en hun taluds behoren eveneens tot het landschappelijk patrimonium van de gemeente. Deze landschapselementen mogen niet geheel of gedeeltelijk in hun bestaan gewijzigd worden zonder vergunning.

Hoofdstuk II. Ruimtelijke kwaliteit

AFDELING 1. INPLANTING EN AFMETINGEN

--- TOELICHTING ---

Op basis van de harmonieregel richten nieuwe gebouwen zich naar de meest courante bebouwing in de omgeving. De inplanting, het bouwvolume en de uiterlijke kenmerken van een gebouw worden dus in grote lijnen bepaald door het bestaande (aaneengesloten of open) straatbeeld. De stedenbouwkundige regels maken bijgevolg een onderscheid tussen beide omgevingen en spelen in op de specifieke verschijningsvormen van gebouwen in beide straatbeelden.

In de handelskern en de gemengde handelszones wordt een extra impuls gegeven door een grotere bouwdiepte mogelijk te maken. Door deze mogelijkheid worden kansen geboden aan kernversterkende winkels die meer ruimtebehoefte hebben dan een klassieke woning. Hiermee wordt het handelsapparaat ruimtelijk ondersteund.

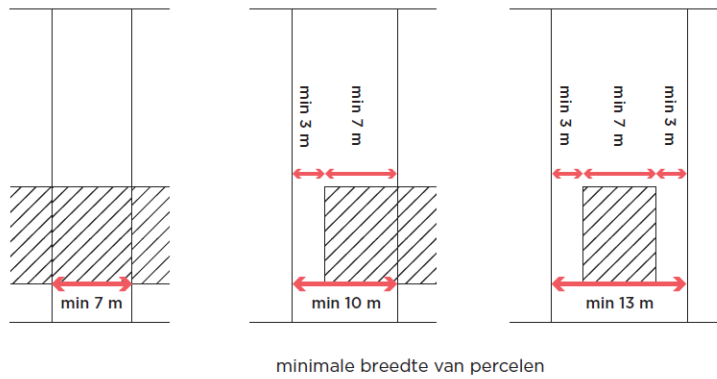
ARTIKEL 8. INPLANTING EN AFMETINGEN

De inplanting van een gebouw gaat over de plaatsing van het bouwvolume ten opzichte van het openbaar domein en de naburige percelen. Het gabarit van een gebouw wordt bepaald door de bouwhoogte, bouwdiepte en de dakvorm. Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving. Er kan hierbij niet worden verwezen naar naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens deze principes van harmonie.

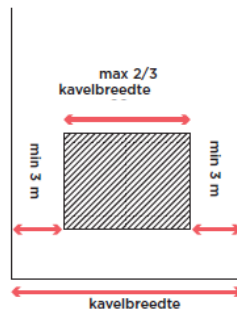
Door even hoog en diep te bouwen als de percelen in de omgeving garandeert de verordening dat de hinder voor de omliggende percelen, voor bezonning en privacy, beperkt blijft. Bij vrijstaande gebouwen en kopgebouwen geldt als referentie een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3 m. Afwijking van deze minimumafstand is aanvaardbaar in bepaalde gevallen (o.a. indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand niet toelaat een bouwvrije strook van 3 m te behouden). Voor nieuwbouwwoningen gaat de verordening nog een stuk verder en vraagt ze om ook zongeorïenteerd te bouwen en zo maximaal de warmte van de zon in te zetten.

- §1. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in art. 4.
- §2. Bij de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm moet er rekening worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding, voor alle verblijfsruimtes in het gebouw zelf, in de tuinen en in de gebouwen in de omgeving.
- §3. Nieuwbouwwoningen moeten zich zo oriënteren dat ze maximaal gebruik maken van passieve zonnewinst, rekening houdend met de kenmerken van het perceel.
- §4. De bouwdiepte op het gelijkvloers dient zich te beperken tot max. 17 m.
- §5. In de **handelskern** en de **gemengde handelszone** van Boechout kan de toegelaten bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping uitgebreid worden. En dit enkel ten behoeve van de functies anders dan wonen of het toegang geven tot de bovenliggende verdiepingen.
- §6. Omwille van een specifieke perceelconfiguratie, kan men een hogere bouwhoogte (dan het referentiebeeld) toestaan, indien dit de ruimtelijke kwaliteit van het project ten goede komt (grotere buitenruimte, kleinere footprint, betere woonkwaliteit, ...)

- §7. De minimale breedte van een nieuw bouwperceel, ontstaan via het verkavelen van een bestaand perceel, bedraagt op de bouwlijn: **7 m** voor gesloten bebouwing, **10 m** voor halfopen bebouwing en **13 m** bij een open bouwvorm. In het **woongebied met landelijk karakter** bedraagt de minimale breedte van een nieuw bouwperceel **20 m**.

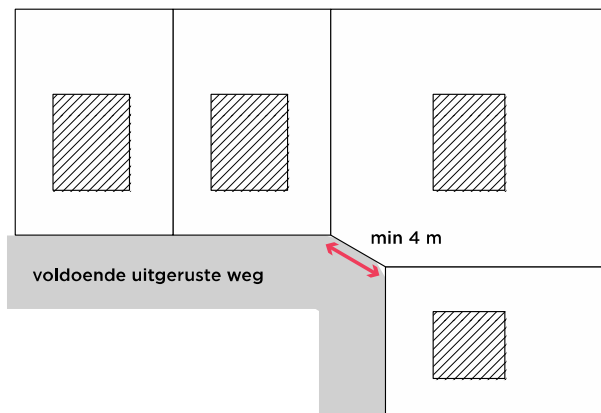


- §8. Bij een open straatbeeld bedraagt de bovengrondse bouwbreedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de perceelbreedte. De verplichte afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen hebben voorrang op deze maxima.



inplantingsafstanden bij een open straatbeeld

- §9. Elk bouwrijp perceel moet met een minimale breedte van 4 m toegang verschaffen tot een voldoende uitgeruste weg. De vergunning verlenende overheid kan uitzonderingen toestaan op de vereiste minimale breedte.



minimale breedte aan een voldoende uitgeruste weg van ieder bouwrijp perceel

- §10. De tuin beschikt steeds over een minimale diepte die groter of gelijk is aan de kroonlijsthoogte van de achtergevel (45°-regel), met een minimum van 4 m. De minimale diepte van de tuin primeert op bovenstaande maximale dieptematen van de woning.
- §11. De maximale ondergrondse bouwdiepte bedraagt 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. Indien de kelderverdieping wordt aangewend als ondergrondse parkeer ruimte, kan er dieper uitgegraven worden in functie van

een optimale circulatie. Voor de kelderdelen buiten de perimeter van de gelijkvloerse verdiepingen dient een gronddekking voorzien te worden die een volwaardige beplanting mogelijk maakt (min. 0,60 m), tenzij op de plekken waar er bovengronds een verharding is toegestaan. Deze gronddekking wordt op hetzelfde niveau afgewerkt als het bestaande maaiveld.

AFDELING 2 DAKEN

--- TOELICHTING ---

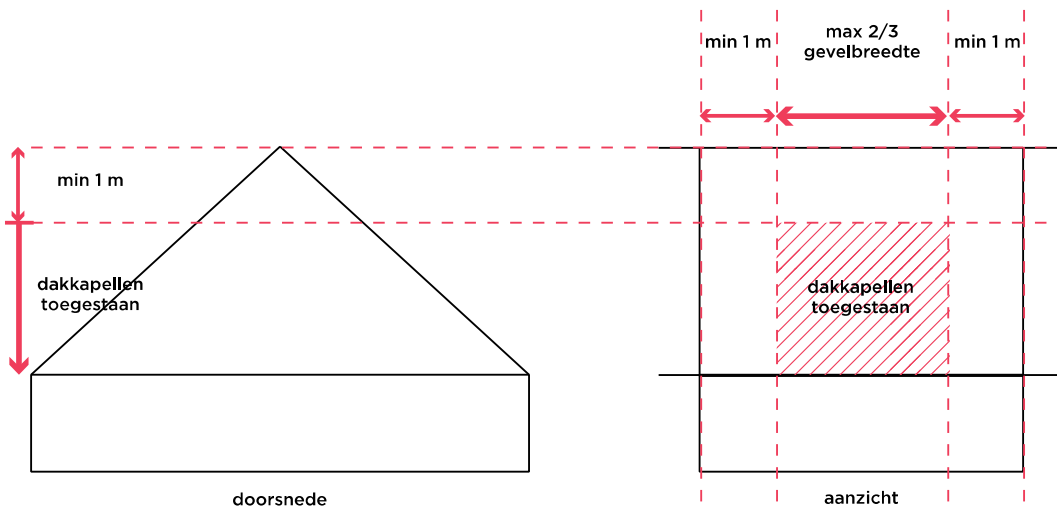
De daken bepalen mee het straatbeeld. Een aaneengesloten straatbeeld put haar harmonie uit de continuïteit en het gelijkmatig voorkomen van perspectieflijnen zoals de nokhoogte, kroonlijsthoogte, afgewerkte dakrand bij een platte dakvorm. In straten met een aaneengesloten gevelbeeld moet bijgevolg de nodige aandacht geschonken worden aan de wijze waarop het dakvolume zich integreert in zijn omgeving. Binnen straten met een open gevelbeeld bestaat er meer vrijheid wat betreft dakvorm, aangezien deze de harmonie van het straatbeeld hier minder beïnvloedt.

Dakterrassen kunnen principieel worden toegelaten, aangezien deze buitenruimten een bijzondere meerwaarde voor de woningen vormen. Dakterrassen mogen echter geen inbreuk vormen op de privacy van naastliggende of lager gelegen woningen (inkijk in leefruimten, slaapruimten, terrassen en/of tuinzones).

ARTIKEL 9. DAKKAPELLEN

§1. Dakkapellen in de voorgevel:

Dakkapellen zijn toegestaan over maximaal 2/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op een afstand van minimaal 1 m ten opzichte van de zijgevel en de nok. Daarbij blijft minimaal 1/3 van ieder dakvlak herkenbaar als een schuin dak. De dakkapellen dienen qua vorm, grootte en materiaalkeuze afgestemd te zijn op de architectuur van het gebouw en van het globale straatbeeld. De perspectieflijnen (noklijn, kroonlijst, en eventuele lijnen van bestaande dakkapellen) van de naastliggende gebouwen zijn richtinggevend voor de uitbouw van een dakkapel.



inplanting van dakkapellen in de voorgevel

§2. Dakkapellen in de achtergevel:

Dakkapellen zijn toegestaan over maximaal 2/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op een afstand van minimaal 1 m ten opzichte van de zijgevel. Daarbij is minimaal 1/3 van ieder dakvlak herkenbaar als een schuin dak.

ARTIKEL 10. GROENDAKEN

- §1. Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° en een oppervlakte groter dan 25 m² aangelegd worden als een groendak, tenzij het hemelwater dat op het dak valt:
 - op natuurlijke wijze in de bodem infiltreert in een onverharde zone op eigen terrein, waarbij de onverharde zone een minimale oppervlakte heeft van één vierde van de afwaterende oppervlakte.
- §2. Voor de oppervlakte van het dak waarop een dakterras of zonnepanelen wordt voorzien, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet.

AFDELING 3 IN- EN UITSPRONGEN

--- TOELICHTING ---

Uitsprongen zoals erkers, luifels, beeldhouwwerken, zonnetenten en vlaggenstokken bepalen mee het uitzicht van het straatbeeld en moeten in harmonie met de omgeving zijn. Ze mogen de toegankelijkheid en de daglichttoetreding tot de naastliggende percelen en de boven- of onderliggende wooneenheden niet belemmeren. Ze mogen evenmin hinder veroorzaken aan het functioneren van de openbare weg. Als stelregel voor uitsprongen wordt vooropgesteld dat ze niet bedoeld mogen zijn om het bouwvolume wezenlijk te vergroten.

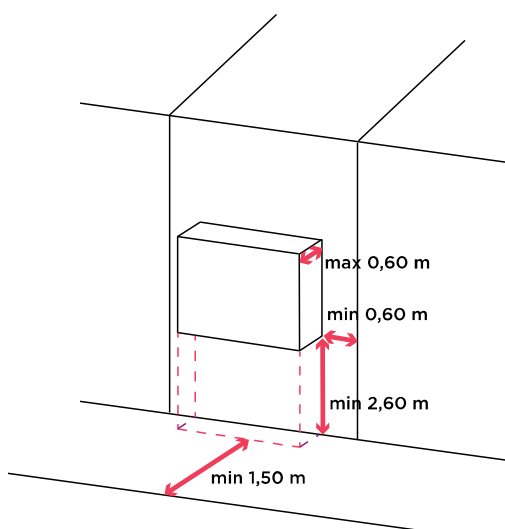
ARTIKEL 11. ONDERGRONDSE EN BOVENGRONDSE UITSPRONGEN

§1. Ondergrondse uitsprongen:

- Het voorzien van nieuwe kelderopeningen onder het openbaar domein is niet toegestaan.

§2. Uitsprongen t.o.v. het voorgevelvlak:

- Uitsprongen uit het gevelvlak mogen geen negatieve invloed hebben op de toegankelijkheid, de bezonning en de lichtinval van naastliggende of onderliggende ruimtes. De geveluitsprongen dienen minimaal 0,60 m van de zijdelingse perceelgrenzen verwijderd te blijven.
- Geveluitsprongen komen maximaal 0,60 m naar voor t.o.v. de voorgevelbouwlijn en moeten overal een horizontale afstand van minstens 1,50 m tot de boordsteen tussen het voetpad en de rijweg houden (ongeacht de hoogte van de uitsprong).
- Boven het openbaar domein dienen uitsprongen (met uitzondering van afvoerbuizen, dorpels, treden en plinten) minimaal 2,60 m boven de maaiveldhoogte te blijven. De uitsprongen boven het (openbaar) domein en de voortuin dienen zelfdragend te zijn en mogen geen bijkomende steun op het maaiveld nemen.



inplantingsafstanden van uitsprongen van niet beweegbare delen boven het (openbaar) domein

ARTIKEL 12. IN- EN UITSPRONGEN VAN BEWEEGBARE DELEN

De deuren en ramen van de gelijkvloerse en kelderverdiepingen mogen niet over of onder het openbaar domein opendraaien, tenzij het gaat over nooduitgangen die niet als enige in- of uitgang worden gebruikt.

ARTIKEL 13. UITSTALKASTEN EN VERDEELAUTOMATEN

Voor uitstalkasten en verdeelautomaten gelden volgende voorwaarden:

- De uitstalkasten en verdeelautomaten worden opgericht bij een handelszaak of een bedrijf. De automaat hoeft geen rechtstreekse link te hebben met het aldaar gevestigde handelspand of bedrijf
- Uitstalkasten en verdeelautomaten dienen zich steeds op privaat domein te bevinden

- In de handelskern van Boechout en de gemengde handelszones van Boechout en Vremde, dienen uitstalkasten en verdeelautomaten geïntegreerd te zijn in de gevel van het hoofdgebouw, in harmonie met de architectuur van het gebouw en het straatbeeld. Vrijstaande uitstalkasten of verdeelautomaten zijn hier niet toegestaan. De maximale uitsprong uit het gevelvlak bedraagt 0,15 m, in zoverre een minimale voetpadbreedte van 1,50 m steeds behouden blijft.

AFDELING 4 TERRASSEN EN BALKONS

--- TOELICHTING ---

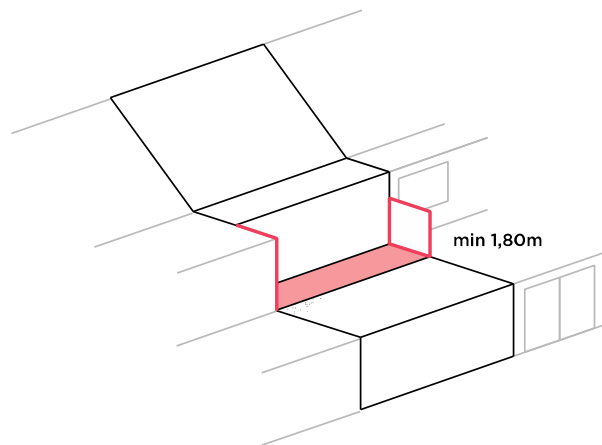
De manier waarop terrassen en balkons aan een gebouw worden voorzien, heeft een grote invloed op de uiterlijke kenmerken en de perceptie van een gebouw. Hoewel een terras in belangrijke mate mee de woonkwaliteit bepaalt, heeft het ook een aanzienlijke impact op de privacy van naastgelegen woningen en tuinen, aangezien zo inkijk gegenereerd wordt. Daarom worden via onderstaande voorschriften voorwaarden opgelegd die zowel de kwaliteit van het straatbeeld als de privacy bewaken.

ARTIKEL 14. INPLANTING VAN TERRASSEN

- §1. Terrassen, inclusief de borstwering en de zichtschermen, worden voorzien binnen de contouren van het maximale bouwvolume.
- §2. Terrassen, inclusief de borstwering en de zichtschermen, kunnen enkel voorzien worden buiten de contouren van het maximale bouwvolume indien:
 - De private buitenruimte wordt voorzien op het maaiveld in een tuinzone. In dat geval gelden de voorschriften opgenomen in hoofdstuk II open ruimte.
 - Het een plat dak is dat als dakterras wordt ingericht en de zijdelingse afstand tot de perceelgrenzen steeds minstens 1,90 m betreft.

ARTIKEL 15. AFBAKENING VAN TERRASSEN

- §1. Private buitenruimtes die zich uitstrekken tot op de perceelgrens, dienen daar steeds te worden begrensd door een (al dan niet verhoogde) bestaande of een nieuwe scheidingsmuur. De muur heeft een hoogte van minimaal 1,80 m, gemeten vanaf het niveau van de betreffende buitenruimte. Muren geïntegreerd in het zadeldak, volgen de dakhelling.



begrenzing van dakterrassen tot op de perceelgrens

- §2. Tussen twee aanliggende terrassen wordt een zichtschermer geplaatst met een minimale hoogte van 1,50 m en een maximale hoogte van 1,80 m. In het geval van terrassen, geïntegreerd binnen het maximaal toegelaten bouwvolume van de dakverdieping, mogen deze zichtschermen buiten het maximaal toegelaten bouwvolume komen.
- §3. In het geval van een dakterras buiten het maximaal toegelaten bouwvolume, wordt deze steeds begrensd door een borstwering met open karakter en een maximale hoogte van 1,10 m boven de kroonlijsthoogte van de betreffende verdieping. Indien het dakterras aan de achterzijde grenst aan een (lager gelegen) private tuin of terras behorend tot

een andere wooneenheid, dient de borstwering een minimale afstand van 1,20 m te bewaren ten aanzien van de dakrand.

ARTIKEL 16. BALKONS

§1. Balkons zijn bij **gesloten of halfopen** bebouwing, enkel toegelaten aan de **voorgevel** en indien ze:

- minimaal 0,60 m van de zijdelingse perceelgrenzen verwijderd te blijven.
- maximaal 0,60 m uit het gevelvlak komen, met een horizontale afstand van minstens 1,50 m tot de boordsteen tussen het voetpad en de rijweg (ongeacht de hoogte van het balkon). Boven het openbaar domein moeten balkons minimaal 2,60 m boven de maaiveldhoogte blijven.

§2. Balkons zijn bij **open** bebouwing enkel toegelaten aan de **voor- en achtergevel** indien ze:

- minimaal 1,90 m van de zijdelingse perceelgrenzen verwijderd blijven.
- maximaal 0,60 m uit het gevelvlak komen indien gelegen boven openbaar domein, met een horizontale afstand van minstens 1,50 m tot de boordsteen tussen het voetpad en de rijweg (ongeacht de hoogte van het balkon). Boven het openbaar domein moeten balkons minimaal 2,60 m boven de maaiveldhoogte blijven.
- maximaal 1,50 m uit het gevelvlak komen in alle andere gevallen.
- Balkons, inclusief de borstwering, mogen voorzien worden buiten de contouren van het maximale bouwvolume.

AFDELING 5 MATERIAALGEBRUIK

--- TOELICHTING ---

De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving. In principe zijn binnen de gemeente Boechout alle hoogwaardige gevelmaterialen toelaatbaar, voor zover deze zich inschrijven in een harmonieus geheel: zowel binnen de context van het eigenlijke bouwwerk, als binnen de omgeving van het gebouw. Het gevelmateriaal mag het straatbeeld niet negatief beïnvloeden.

De gevelmaterialen dienen eveneens kwalitatief en duurzaam te zijn.

Materialen vormen de ruggengraat van onze economie. Ze zijn de dragers van onze productie- en consumptiepatronen. Maar dit materiaalverbruik legt een veel te hoge milieudruk op de aarde. Het soort materiaal, de herkomst en de gebruikte hoeveelheid zijn hierbij van belang.

Volgende aspecten kunnen in rekening worden gebracht bij het gebruik van duurzame materialen:

- *Evalueer de mogelijkheid om materialen en producten uit recuperatiekanalen te gebruiken.*
- *Kies materialen en producten met een lage impact op het milieu en de gezondheid.*
- *Geef de voorkeur aan grondstoffen die lokaal beschikbaar zijn.*
- *Verkiez het gebruik van materialen en elementen die het resultaat zijn van duurzame productie of exploitatie.*
- *Gebruik materialen op basis van hernieuwbare grondstoffen.*
- *Geef de voorkeur aan producten met gerecycleerde inhoud.*
- *Kies materialen en elementen met een lage impact op de menselijke gezondheid.*
- *Ga de te verwachten levensduur van de materialen en elementen na: integreer de notie "gecumuleerde kost".*

ARTIKEL 17. DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. Alle gevelmaterialen en materialen voor het buitenschrijnwerk zijn toelaatbaar indien ze:

- Harmoniëren met de andere gevelmaterialen van het betreffende gebouw of de gebouwengroep.
- Harmoniëren met veel voorkomende materialen in de omgeving.
- Duurzaam en blijvend kwalitatief zijn.
- Constructief en esthetisch verantwoord zijn.

AFDELING 6 CONTACT MET DE STRAAT

--- TOELICHTING ---

Het contact tussen de gebruikers van gebouwen en de publieke ruimte is een voorwaarde voor attractieve en levendige woonomgevingen. Een straat met veel blinde gevels of garagepoorten is geen aangename straat. De voorschriften in deze afdeling zijn er op gericht het contact tussen de gebouwen en de publieke ruimte te bevorderen.

ARTIKEL 18. GARAGEPOORTEN IN DE VOORGEVEL

- §1. De garagepoort(en) of inrit(ten) mogen maximaal een halve voorgevelbreedte innemen met een totale breedte van maximum 6 m per gebouw.
- §2. Garagepoorten of inritten naar garages worden slechts toegelaten indien zij de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet in het gedrang brengen.

ARTIKEL 19. COMMERCIELE RUIMTEN

Een gelijkvloerse commerciële ruimte (handel, horeca, dienstverlening) die grenst aan de straatzijde of aan een voortuinstrook, dient langs de straatzijde minstens een uitstal-, verkoops- of gebruiksruimte te hebben die zichtbaar en toegankelijk is vanaf de straatzijde.

AFDELING 7 PUBLICITEITSINRICHTINGEN

--- TOELICHTING ---

Publiciteitsinrichtingen komen in alle vormen en gedaantes voor in het straatbeeld: uithangborden, gevelbedekkingen, billboards, visuele media tegen bushokjes, aanplakborden, vrijstaande panelen, ... Aangezien publiciteit er juist op gericht is duidelijk in beeld te komen, heeft het een grote impact op het straatbeeld. Voorliggende bouwcode beoogt een gepaste integratie van deze publiciteit in het straatbeeld en wil daarbij de mogelijke hinder, gerelateerd aan deze publiciteitsinrichtingen, vermijden.

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar publiciteit op of in het bouwkundig en landschappelijk erfgoed. Voor het bouwkundig erfgoed is het uitgangspunt dat de publiciteitsinrichtingen het silhouet, bouwkundig karakter en het typische materiaalgebruik moeten respecteren. Voor het landschappelijk erfgoed zijn de regels opgesteld met het oog op het verhinderen van de "verrommeling" van het landelijk gebied.

ARTIKEL 20. SOORTEN PUBLICITEITSINRICHTINGEN

- §1. Volgende publiciteitsinrichtingen zijn onderworpen aan de bepaling van deze verordening:
- Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen, die rechtstreeks betrekking hebben op activiteiten ter plaatse.
 - Niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen, die geen betrekking hebben op activiteiten ter plaatse.
 - Publiciteitsbanieren en -vlaggen.
 - Vrijstaande publiciteitsinrichtingen.
- §2. Overheidsinformatie, tijdsgebonden publiciteitsinrichtingen (waaronder aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard) en publiciteit bij straatmeubilair vallen niet onder deze regelgeving.

ARTIKEL 21. ALGEMENE INRICHTINGSVOORWAARDEN

- §1. Alle publiciteitsinrichtingen, met uitzondering van tijdsgebonden aanplakborden, zijn onderworpen aan volgende algemene voorwaarden:
- De publiciteitsinrichting mag geen negatieve invloed hebben op de toegankelijkheid, de bezonning en de lichtinval van aanwezige woon- en leefruimtes en tuinzones.
 - De publiciteitsinrichting mag de zichtbaarheid en de functionaliteit van de weguitrusting (zoals verkeersborden, verkeerslichten, openbare verlichtingstoestellen of om het even welk ander voorwerp van openbaar nut) niet hinderen.
- §2. Publiciteit mag enkel worden verlicht met klemtoonverlichting (enkel gericht op het onderwerp om dit te accentueren). Losse letters of logo's mogen voorzien zijn van inwendige verlichting. Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegelaten.
- §3. De publiciteitsinrichtingen dienen te bestaan uit duurzame materialen en dienen deskundig geplaatst en onderhouden te worden, zodat de veiligheid van voorbijgangers steeds verzekerd is.

ARTIKEL 22. ZAAKGEBONDEN PUBLICITEITSINRICHTINGEN

- §1. De plaatsing van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen met als doel de promotie van ter plaatse zijnde activiteiten kan enkel voorkomen op het gevelvlak van het gebouw of de constructie waar deze activiteiten daadwerkelijk plaats vinden.
- §2. Voor zaakgebonden publiciteit gelden volgende algemene principes:

- ze is enkel toegelaten op steigerdoeken, op gevels (gelijklopend met, haaks op of op vaste uitsprongen aan de gevel) en op reclamezuilen;
 - de grootte (breedte, hoogte, doorlopend of uitgesneden letters of logo ...) moet steeds in verhouding zijn met de maat van het gebouw.
- §3. Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen, geldt dat:
- ze minimum 0,60 m verwijderd moet blijven van de perceelgrenzen;
 - ze niet voor gevelopeningen mag worden geplaatst of gevelornamenten mag bedekken. Indien ze geplakt of gespoten wordt op een gevelopening mag ze maximaal 50% van de opening bedekken en geen raamkaders bedekken.
- §4. Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit haaks op het gevelvlak, geldt dat:
- een banier moet worden geplaatst:
 - binnen de zone tussen 2,60 m boven het aangrenzende maaiveld en de 3^{de} verdieping;
 - binnen een afstand van maximum 0,60 m ten opzichte van de gevel;
 - op minstens 0,60 m van de perceelgrens.
 - een lichtbak aan de volgende voorwaarden van afmetingen moet voldoen:
 - maximum 0,60 m hoog;
 - maximum 0,60 m uit de gevel;
 - minimum 0,60 m gelegen van de perceelgrens.
- §5. Verlichting van reclamezuilen gebeurt enkel met klemtoonverlichting of inwendige verlichting.
- §6. De vergunningverlenende overheid kan een uitzondering toestaan op bovenstaande paragrafen in de handelskern en de gemengde handelszones.

ARTIKEL 23. NIET-ZAAKGEBONDEN PUBLICITEITSINRICHTINGEN

- §1. De plaatsing van niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen met als doel de promotie van activiteiten en/of goederen die geen relatie hebben met activiteiten ter plaatse, kunnen enkel voorkomen op wachtgevels. Hierbij dienen onderstaande regels in acht te worden genomen:
- De maximale oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt 40 m² per gevel en is steeds in verhouding tot de aanwezige gebouwen en hun omgeving.
 - De afstand van de publiciteitsinrichting tot de randen van de gevel in kwestie bedraagt minimaal 0,50 m en de publiciteitsinrichting steekt niet uit buiten het gevelvlak of de kroonlijst.
- §2. Niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels is niet toegelaten aan of in beschermd monumenten, beschermd dorpsgezichten of beschermd landschappen en evenmin binnen een straal van 100 m van beschermd monumenten, beschermd dorpsgezichten of beschermd landschappen.

Hoofdstuk III. Open ruimte

AFDELING 1 GROENBESCHERMING

--- TOELICHTING ---

Boechout is een uitgesproken groene gemeente. Dit groene karakter is in de eerste plaats gegroeid uit de typische voormalige 'huizen van Plaisantie' met hun ruime tuinen en hun monumentale bomen. Maar het groene karakter is ook aanwezig door de groene beeldbepalende voortuinen, groene erfafsluitingen, ecologisch waardevolle kleine landschapselementen, enz. Dit groene karakter bepaalt het uitzicht van de gemeente en wordt door elke bewoner en bezoeker geapprecieerd.

Ondanks het groene parkkarakter ontsnapt Boechout niet aan een sluipend verlies aan groen en bomen, zeker in de kernen en woonwijken. In het gemeentelijk vergunningenbeleid wordt dan ook extra ingezet op de groenbescherming. Binnen deze bouwcode wordt gestreefd naar een beleid dat tot doel heeft om zoveel mogelijk bomen te behouden en zoveel mogelijk nieuwe aanplantingen te realiseren.

Naast de bescherming van de bomen, moet ook gewaakt worden over de aanwezige kleine landschapselementen (KLE's) en lineaire elementen, zoals waterlopen, grachten en bermten. De KLE's zijn natuurlijke verbindingen tussen afzonderlijke natuurgebieden. Ze herbergen tal van nuttige diersoorten en insecten, en kunnen tevens de erosie van de landbouwpercelen tegengaan. Waterlopen en grachten zijn cruciaal voor het beheersen van de wateroverlast in Boechout en daarbuiten, ze zorgen ervoor dat het hemelwater kan infiltreren in de ondergrond en helpen plaatselijke verdroging tegengaan.

Groenbescherming en groencompensatie zijn belangrijke maatregelen om het groene karakter van Boechout te vrijwaren. Inzake de groeninrichting en de groencompensatie wordt, aanvullend aan deze bouwcode, verwezen naar de code van de goede praktijk, onder meer vastgelegd in de technische vademecums van het Harmonisch Park- en Groenbeheer (HPG), het de vademecum natuurtechnische inrichting en de publicaties van de Vereniging voor Openbaar Groen (VVOG).

Het kappen van bomen wordt geregeld via het kapreglement van de gemeente Boechout.

ARTIKEL 24. GROENBEHOUD

- §1. Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen maximaal behouden blijven.
- §2. Met het oog op het naleven van de zorgplicht moet de inplanting van alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden blijven.
- §3. De vergunningverlenende overheid kan bij de aflevering van een omgevingsvergunning steeds bijkomende maatregelen opleggen die het behoud van bomen of kleine landschapselementen beogen of het verlies van bomen of kleine landschapselementen compenseren. Deze compensatie kan bestaan uit het heraanplanten van groenelementen op het eigen perceel.

ARTIKEL 25. BEPLANTINGSBEPALINGEN

- §1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan de vergunningverlenende overheid een beplantingsvoorwaarde opnemen met het doel bomen, plantsoenen en/of kleine landschapselementen aan te leggen en/of te herstellen. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op het plantseizoen², de soort, de hoeveelheid, de kwaliteit, plantenmaat en de wijze van aanleg.

² plantseizoen waarbinnen planten best worden aangeplant i.f.v. hun optimale ontwikkeling.

1. **Bomen** worden best aangeplant tijdens volgende plantperiodes:
 - bomen met naakt wortelgestel: van 1 november tot en met 15 april.
 - bomen met kluit en in container: van 15 september tot en met 15 mei

- §2. De beplantingen of heraanplantingen die in een omgevingsvergunning worden opgelegd, moeten worden uitgevoerd uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de inlevering van het formulier 'einde der werken' of binnen de 24 maanden na het afleveren van de vergunning, tenzij anders wordt bepaald in de vergunning zelf.
- §3. Wanneer beplantingen of heraanplantingen, uitgevoerd ingevolge de bepalingen van deze bouwcode, niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen worden heraan geplant. Deze werkwijze moet worden herhaald tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.
- §4. Om nieuwe bomen, plantsoenen en/of kleine landschapselementen mogelijk te maken of om reeds aanwezige beplanting te behouden of om de afwatering te vergemakkelijken, kan de vergunningverlenende overheid voorschrijven welke plaatsen er vrij moeten blijven van onder- en bovengrondse constructies en verhardingen.

ARTIKEL 26. BOOMBESCHERMING TIJDENS DE WERKEN

- §1. Op werven wordt een boombeschermingszone afgebakend rond alle hoogstammige bomen. De boombeschermingszone wordt in de breedte en diepte bepaald door een afstand te houden van 1 m van de kroonprojectie. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van 1 m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin. Binnen de boombeschermingszone zijn alle werken, incl. sleuven en uitgravingen verboden. De boombeschermingszone dient afgerasterd te worden en moet vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken en schaftwagens. Deze ruimte moet worden omheind of omkast. De boomwortels moeten voldoende worden beschermd door ze te bedekken met een schokdempend materiaal.
- §2. Op werven waar de boombeschermingszone onderhevig is aan wateronttrekking door grondwaterbemaling, worden de bomen voldoende bevoloed om hun behoud te waarborgen.

ARTIKEL 27. SOORTGESCHIKTHEID EN STANDPLAATSGESCHIKTHEID

- §1. De samenstelling van de (her)aan te planten bomen en andere plantsoenen dient te gebeuren aan de hand van inheemse plantensoorten.
De samenstelling van de (her)aan te planten bomen en andere plantsoenen worden in uitzonderlijke gevallen, mits uitdrukkelijke motivering aangevuld met niet invasieve uitheemse planten.
- §2. Bovenstaand artikel 27§1 is niet van toepassing op de bestaande parken waar uitheemse planten intrinsiek deel uitmaken van de bestaande vormgeving en botanische waarde van het parkgebied en bijdragen aan een harmonieus geheel.

ARTIKEL 28. BAANGRACHTEN EN WATERLOPEN

- §1. Onderstaande artikels zijn van toepassing op de baangrachten en de waterlopen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. De rioolbeheerder adviseert, beheert en voert onderhoud uit.
- §2. Het is verboden om een baangracht of een waterloop geheel of gedeeltelijk te dempen, in te buizen of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken. Indien een baangracht noodwendig moet worden verlegd, is het dempen van het te verleggen gedeelte van de baangracht niet verboden.
- §3. Het overwelven van een baangracht kan uitzonderlijk toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid:
 - Voor de aanleg van een oprit die toegang verschaft tot een terrein dat op geen enkele andere wijze toegankelijk is of kan gemaakt worden. Bovendien wordt slechts één overwelving of inbuizing per kadastraal perceel toegestaan, over een breedte die strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van het

2. Hagen worden best aangeplant tijdens volgende plantperiodes:

- planten met naakt wortelgestel: van 1 november tot en met 15 april.
- alle kluit- en containerplanten: van 15 september tot en met 15 mei.

3. Bosgoed wordt aangeplant tijdens het plantseizoen, dit is van 1 november tot en met 15 april.

4. Rietzoden worden aangebracht tussen 1 april en 30 april of tussen 1 november en 31 december.

5. Zaaiwerken (bvb gras) worden uitgevoerd tijdens het eerste gunstige zaaiseizoen, namelijk van 16 maart tot en met 15 juni en van 1 augustus tot en met 15 oktober, met dien verstande dat deze bewerkingen niet toegestaan zijn bij temperaturen beneden 5°C, wanneer de grond niet geheel vorstvrij of niet normaal bewerkbaar is en wanneer het winderig of nat weer is.

perceel en met een minimale binnendiameter 0,50 m. Afwijkingen kunnen enkel na omstandige motivatie worden toegestaan.

- Voor de aanleg van een openbare weg.

- §4. Baangrachten en waterlopen worden steeds ingericht en beheerd volgens de code van de goede praktijk en volgens de principes van het vademecum natuurtechnische inrichting. De vergunningverlenende overheid kan bijkomende voorwaarden opleggen zoals technische richtlijnen bij het overwelden of inbuizen van een waterloop en het voorzien van kopmuren of inspectieschouwen.

AFDELING 2 BEPLANTINGEN TEGEN DE PERCEELGRENZEN

--- TOELICHTING ---

Beplantingen tegen de perceelgrenzen hebben een grote invloed op het groene parkkarakter van de gemeente en de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied. Ze vormen een inherente kwaliteit. Beplantingen, zoals heggen, boomgaarden en bomenrijen, kunnen tevens de privacy van de tuin garanderen. Een landschappelijke inkadering van het perceel op zich of zijn perceelgrenzen, versterkt een goed nabuurschap met het landelijk gebied. Beplantingen langsheen de perceelgrenzen mogen evenwel de toegankelijkheid van het voetpad of de verkeersveiligheid niet belemmeren.

Een specifieke vorm van beplantingen tegen de perceelgrenzen zijn de zogenaamde tegeltuintjes. In de aaneengesloten straten van de dorpskernen te Boechout en Vremde is er vaak niet voldoende ruimte voor de aanleg van een echte voortuin, met een sterk versteend straatbeeld als gevolg. Door het wegnemen van één of meerdere stoeptegels tegen de voorgevel en deze vrije ruimte te beplanten, wordt eventueel de mogelijkheid gelaten een klein 'tuintje' aan te leggen en mee te werken aan een groen straatbeeld in de smalste straten van de kernen.

In artikel 1 wordt het toepassingsgebied van deze verordening omschreven. Onderstaand artikel is niet enkel van toepassing op bedrijfswoningen, maar ook op andere bedrijfsgebouwen gelegen buiten het grootstedelijk gebied Antwerpen.

ARTIKEL 29. LANDSCHAPPELIJKE INKADERING

- §1. Dit artikel is van toepassing op alle bedrijfsgebouwen in het buitengebied en vormt daarbij een uitzondering op het algemene toepassingsgebied.
- §2. Bij **bedrijfsgebouwen** in het buitengebied dient extra aandacht te gaan naar de landschappelijke kwaliteit en moet er een ecologische meerwaarde worden gerealiseerd. Om dit aan te tonen wordt er een landschappelijke inkadering gevraagd. Met het oog op het uitvoeren van deze inkadering, dienen volgende gegevens minstens te worden meegedeeld:
- Een duidelijke beschrijving van de Ausgangssituatie, relevante elementen uit de omgevingsanalyse en beplantingen; de verschillende gebruikte types bodembedekking; het bodemreliëf en de behandeling van niveauverschillen; de integratie van een waterinfiltratiesysteem;
 - De realisatie hiervan gebeurt binnen het jaar na de start van de bouwwerken.
- §3. Bij elke vergunningsplichtige bouw, herbouw, grootschalige verbouwing of uitbreiding van bedrijfsgebouwen of -constructies (binnen de bestemmingszones agrarisch gebied en industriegebied) is een landschappelijk-ecologische inkadering verplicht.
- §4. Voor bebouwde percelen die grenzen aan het open landschap, **kan** het opgelegd worden aan de grens met het open landschap een inheems groenscherm van minstens 5 m breedte in te richten. Het groenscherm moet op eigen terrein voorzien worden en binnen een afstand van 50 m, gemeten vanaf de grens met de (openbare) wegenis. Het groenscherm kan bestaan uit een inheemse brede heg, een (hoogstam)boomgaard of een bomenrij met ondergroei. Het gaat hierbij over wintergroene planten, zodat de bebouwing in elk seizoen gebufferd blijft. Voorbij dit groenscherm zijn geen constructies of verhardingen toegelaten die niet in strikte zin verbonden zijn aan het beheer en het gebruik van het open landschap.

AFDELING 3 CONSTRUCTIES EN VERHARDING IN TUINZONES

--- TOELICHTING ---

Het groene en open karakter van Boechout vormt een belangrijk onderdeel van haar identiteit en dient daarom ook zoveel mogelijk behouden te blijven.

De visie van het beleid rond tuinen, zowel voor-, zij- als achtertuinen, is dat het tuinen betreft waar groenaanplant het uitgangspunt moet zijn. Dit omwille van verschillende redenen:

- *Door de voortuinen kwalitatief groen aan te leggen dragen zij mee bij aan het groene straatbeeld en karakter van onze gemeente*
- *Daarnaast kunnen onze tuinen een belangrijke bijdrage leveren in het kader van de klimaatverandering. Door tuinen zo min mogelijk te verharden vormen deze geen hitte-eiland en bereiken we een maximale infiltratie van regenwater. Samen met het bufferen en hergebruiken van regenwater worden percelen op die manier regenwater-neutraal. Dit wil zeggen dat er geen regenwater meer naar de riool vloeit, noodzakelijk om intense regenbuien die omwille van de klimaatverandering meer zullen voorkomen, op te kunnen vangen.*
- *Bovendien vormt elke tuin, hoe klein ook, binnen het verstedelijkt gebied een natuurlijke oase voor vogels, insecten en andere dieren. Tuinen nemen in Vlaanderen immers om en bij 10% van de ruimte in.*

De bouwcode formuleert een aantal voorschriften die het groene en open karakter van de tuinzones dienen te waarborgen.

Zowel voor- als achtertuinen voorzien in een aantal functies waarvoor verharding noodzakelijk is. Deze noodzakelijke verhardingen worden toegestaan binnen een duidelijk omschreven kader. Ook het plaatsen van constructies wordt duidelijk omschreven.

Wat voortuinen betreft worden de verschillende functies duidelijk omschreven met de maximale oppervlakte die daartoe verhard mag worden. Wanneer er opritten met geparkeerde auto's voorzien worden, beoogt het reglement om deze via levend groen zoveel als mogelijk te onttrekken uit het straatbeeld. Dit met inachtnaam van de goede zichtbaarheid bij het verlaten van de parkeerplek.

Specifiek voor zij- en achtertuinen wordt gewerkt met een progressief maximaal verhardingspercentage dat toegestaan wordt naargelang de oppervlakte van de zij- en achtertuin.

Door middel van deze werkwijze beantwoorden we maximaal aan de doelstellingen zoals hierboven gesteld.

De groene zones dienen ingezaaid of beplant te worden, zodat de groene en waterdoorlatende eigenschappen van de open ruimte gewaarborgd blijven. In zones die onverhard blijven, worden geen halfverhardingen zoals kiezel, schors of grasdallen toegelaten. Dit omdat deze vaak slechts een beperkte doorlaatbaarheid hebben en omdat zij het beoogde groene karakter niet kunnen waarborgen.

ARTIKEL 30. CONSTRUCTIES EN VERHARDINGEN IN DE VOORTUIN

- §1. De voortuin dient als tuin ingericht te worden. Om het groene karakter te bestendigen dient er steeds een minimale oppervlakte kwalitatief groen aanwezig te zijn, met een oppervlakte die gelijk is aan de diepte van de voortuin vermenigvuldigd met 1 m.
- §2. Toegang tot de voordeur:
 - Het is toegestaan de noodzakelijke toegang voor het bereiken van de voordeur vanaf het openbaar domein te verharden.
 - De maximale oppervlakte waarop men hiertoe recht heeft om te verharden bedraagt 1,5 m vermenigvuldigd met de diepte van de voortuin.
- §3. Toegang tot de garage:
 - Het is toegestaan de noodzakelijke toegang voor het bereiken van een garage of vergunde carport vanaf het openbaar domein te verharden.
 - Elke woning heeft maximaal 1 oprit tenzij de woning beschikt over 2 garagepoorten gelegen aan de straatkant. Deze oprit(ten) dienen loodrecht aan te sluiten op het openbaar terrein. Dit met het oog op het veilig in- en uitrijden van deze oprit(ten).

- De maximale oppervlakte waarop men recht heeft om te verharden bedraagt 3,5 m x de diepte van de voortuin. Tenzij de woning beschikt over meerdere garagepoorten gelegen aan de straatkant. Dan telt de totale breedte van de opritten x de diepte van de voortuin.
- Een woning, die zich bevindt op een hoekperceel, heeft maximaal 2 opritten (met breedte 3,5m) die loodrecht aansluiten op het openbaar domein.

§4. Onderhoudstrook:

- Er mag een onderhoudstrook van max. 0,50 m diep aangelegd worden aansluitend aan de gevels.

§5. Fietsberging

- Het plaatsen van een fietsberging is toegestaan.
- Deze heeft een maximale oppervlakte van 7 m².
- Het gebruik als afvalberging kan eveneens toegestaan worden, binnen dezelfde oppervlakte.
- De berging dient aan het zicht onttrokken te worden door middel van een groenaanplant.

§6. Parkeren in de voortuin ingeval er geen garage/carport aanwezig is

- Het voorzien van een autoparkeerplaats of inrit in de voortuinstrook is niet toegestaan indien deze zich bevindt achter een gemarkeerde parkeerplaats op het openbaar domein.
- Afmetingen:
 - De maximale diepte van de verharding in functie van een autoparkeerplaats in de voortuin bedraagt 5 m.
 - De maximale breedte van de verharding in functie van een autoparkeerplaats in de voortuin bedraagt 3,5 m.
- Deze staanplaats dient loodrecht aan te sluiten op het openbaar domein. Dit met het oog op het veilig in- en uitrijden van de staanplaats.

§7. De vergunningverlenende overheid kan meer dan één autoparkeerplaats in de voortuin toestaan, mits:

- De voortuin een diepte heeft van min. 6 m.
- 60% van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen.
- Het bereiken van deze parkeerplek gebeurt via dezelfde toegang tot het openbaar domein als de eerste staanplaats of toegang tot de garage.

§8. Per woning kan slechts één inrit en één stoepverlaging toegestaan worden met uitzondering van hoekpercelen waar maximaal 2 inritten en 2 stoepverlagingen kunnen toegestaan worden. Een inrit heeft een maximale breedte van 3,5 m.

ARTIKEL 31. CONSTRUCTIES EN VERHARDINGEN IN DE ZIJ- EN ACHTERTUIN

§1. De tuinzone dient ingericht te worden als tuin.

§2. Bijgebouwen zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse, carport, garage worden beperkt tot een (gezamenlijk) maximum van **40 m²**.

§3. De niet-afgedichte delen van de tuinzones dienen integraal ingegroend te worden. Deze delen van de tuinzones kunnen niet voorzien worden van verhardingen van welke soort dan ook, ingericht worden met bijgebouwen of andere constructies, of voorzien worden van alle andere inrichtingen die de waterdoorlaatbaarheid in het gedrag kunnen brengen. Verhardingen in de tuinzones kunnen slechts voorkomen in zoverre de minimale groennorm gerespecteerd wordt. De verhardingen dienen zich te bevinden binnen een afstand van 30 m rond het hoofdgebouw.

§4. Voor de verhardingen in zij- en achtertuinen blijft het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is' steeds van toepassing. Indien de

oppervlakte van de verharding de oppervlakte van het betreffende vrijstellingsbesluit echter overschrijdt, wordt teruggevalen op volgende bepalingen:

- De vergunningverlenende overheid staat toe om verhardingen aan te brengen in zij- en achtertuinen, mits een minimaal percentage aan groen behouden blijft, zoals gespecificeerd in onderstaande tabel.
- Strikt noodzakelijke toegangen in zij- en achtertuin mogen steeds aangelegd worden, deze toegangen worden niet meegerekend bij de verharde oppervlakte van de zij- en achtertuin voor de bepaling van de groennorm tuinen.

Oppervlakte zij- + achtertuin	Min. percentage groen (Groennorm tuinen)
<=300 m ²	strikt noodzakelijke toegangen + max. 40 m ² bijgebouwen + max. 80 m ² bijkomende verhardingen
300-324 m²	60%
325-339 m ²	61%
340-354 m ²	62%
355-369 m ²	63%
370-400 m ²	64%
400-419 m ²	65%
420-439 m ²	66%
440-459 m ²	67%
460-479 m ²	68%
480-499 m ²	69%
500-539 m²	70%
540-579 m ²	71%
580-619 m ²	72%
620-659 m ²	73%
660-699 m ²	74%
700-759 m ²	75%
760-819 m ²	76%
820-879 m ²	77%
880-939 m ²	78%
940-999 m ²	79%
1000+ m²	80%

- Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient ter staving van het behalen van deze groennorm voor tuinen de tabel uit Bijlage 3 "Berekening groennorm in zij- en achtertuin" ingevuld en toegevoegd te worden.
- §5. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op bovenstaande paragrafen, in zoverre de aanvraag gebaseerd is op een samenhangend aanplantingsplan voor het gehele perceel.
- §6. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op bovenstaande paragrafen voor woningen van andersvaliden, handelszaken, diensten, openbare instellingen, vrije beroepen of andere bedrijvigheid.

AFDELING 4 AFSLUITINGEN

--- TOELICHTING ---

Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld, in het landelijk gebied of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.

Naast het al dan niet toelaten van afsluitingen en het vastleggen van de hoogte hiervan, zijn ook de gebruikte materialen van de afsluitingen belangrijk. Draadafsluitingen waaraan mensen zich kunnen kwetsen, zoals schrikdraad, horen niet thuis tussen twee woningen. Een groen geplastificeerde draadafsluiting zal dan weer een storend element vormen in het agrarische gebied. Het voorzien van het juiste materiaal in de juiste omgeving is het opzet.

ARTIKEL 32. AFSLUITINGEN VAN TUINZONES

- §1. Vergunningsplichtige afsluitingen bestaan steeds uit een haag, of uit een draadafsluiting met levende beplanting, met mogelijkheid tot faunapassage voor kleine dieren zoals egels en padden.
- §2. Hagen dienen te bestaan uit inheemse plantmaterialen. Hagen worden op ten minste 0,50 m van de scheidingslijn aangeplant, tenzij mits onderling akkoord van beide eigenaars.

ARTIKEL 33. AFSLUITINGEN VAN AGRARISCHE PERCELEN, NATUURGEBIEDEN OF GROENGEBIEDEN

- §1. Dit artikel is van toepassing in agrarische-, natuur- en groengebieden en vormt daarbij een uitzondering op het algemene toepassingsgebied.
- §2. Alle afsluitingen van een agrarisch perceel, een natuur- of groengebied dienen een landelijk karakter te hebben. Afsluitingen bestaande uit linten breder dan 2 cm en afsluitingen met een gesloten uitzicht of karakter zijn niet toegelaten.
- §2. Serregebieden of andere tuinbouwactiviteiten behoren, in deze context, tot de definitie van een agrarisch perceel.
- §3. Alle afsluitingen van een agrarisch perceel, een natuur- of groengebied mogen de migratie van de inheemse fauna niet belemmeren, tenzij dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid. Het gaat hierbij concreet over de migratie van reeën, egels, padden, ed.

AFDELING 5 PLAATSING VAN TECHNISCHE INSTALLATIES IN DE OPEN RUIMTE

--- TOELICHTING ---

Naast constructies die behoren tot de 'normale' tuinuitrusting zoals tuinhuis, serre, carport, speeltoestel e.d., kunnen er in de tuinen of open ruimte ook technische installaties voorkomen: airco's of andere klimaatbeheersingssystemen, ventilatie-inrichtingen, zonnepanelen en –collectoren, antennes, verlichting e.d.

Het plaatsen van bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's worden eveneens geregeld binnen het Vrijstellingsbesluit. De bepalingen uit dit besluit hebben voorrang op dit artikel.

ARTIKEL 34. PLAATSING VAN TECHNISCHE INSTALLATIES IN DE OPEN RUIMTE

Technische installaties in de tuinzones, die niet vallen onder het Vrijstellingsbesluit, kunnen slechts voorkomen in zoverre de minimale groennorm tuinen gerespecteerd wordt (zie artikel 31). Ze dienen zich te bevinden binnen een afstand van 10 m van de uiterste grens van het toegelaten bouwvolume op het gelijkvloers.

Hoofdstuk IV. Groepswoningbouw

--- TOELICHTING ---

De gemeente wil op een intelligente manier omspringen met de nog beschikbare (woon)ruimte. Bij de ontwikkeling van projecten die de individuele kavel overstijgen, zoals verkavelingen, meergezinswoningen of gezamenlijke wooninitiatieven, streeft Boechout naar de realisatie van kwalitatieve, compacte en bij voorkeur innovatieve projecten.

Bij de aanleg van deze grotere projecten kan het belang van een hoogwaardige gemeenschappelijke ruimte niet voldoende benadrukt worden. De ligging en inrichting van de gemeenschappelijke ruimte bepalen in sterke mate de gebruiks- en belevingswaarde van deze nieuwe woonomgevingen.

Publieke ruimte is een bij uitstek collectief goed, dat niet mag geprivatiseerd worden. Projecten die de toe-eigening of afsluiting van een straat of een binnengebied impliceren, horen niet thuis in Boechout. Een privatisering van publieke ruimte draagt immers niet bij tot een harmonieuze integratie in het omliggende weefsel.

ARTIKEL 35. RUIMTELIJKE KWALITEIT BIJ VERKAVELINGEN

Onverminderd de bepalingen van deel 2 'stedenbouwkundige kwaliteit' geldt bij het verkavelen van een perceel:

- **In de kernen en de wijken**, gelet op het beginsel van spaarzaam ruimtegebruik, een maximale perceeloppervlakte van 500 m² per kavel voor een eengezinswoning, tenzij de specifieke ruimtelijke inpassing (bvb. hoekaansluitingen) dit niet toelaat.
- **In de kernen en de wijken** dat steeds kavels voor aaneengesloten of gekoppelde bebouwing (twee aan twee in open straatbeeld) worden voorzien.
- In een **open straatbeeld** dat de gekoppelde bebouwing steeds een vergelijkbare maat heeft als de omliggende open bebouwing.
- **Buiten de kernen en de wijken** dat de kavels en de morfologie van de bebouwing steeds worden afgestemd op de schaal en de korrel van de omgeving.

ARTIKEL 36. GROOTSCHALIGE WOONPROJECTEN

- §1. Het oprichten van gesloten woongemeenschappen is niet toegestaan. Bij de oprichting van groepswoningbouw (nieuwbouw eengezins- of meergezinswoningen), dient iedere toegang tot de woning(en) rechtstreeks – al dan niet via een voortuinstrook - uit te geven op het (semi-) publiek domein.
- §2. De relatie tussen private en publieke ruimte dient te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Op een terrein met totale oppervlakte groter dan 5.000 m², wordt minimaal 35% van het terrein voorzien als collectieve tuin: een collectieve onverharde open ruimte, voorzien van levendig groen. Deze buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsstapplaatsen of bergplaatsen. Dit percentage wordt berekend op de totale oppervlakte van het terrein van het project. De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte en niet als tuin, voor zover dit in het totaal meer is dan 10 m². Bij groepswoningbouw op een terrein met een totale oppervlakte groter dan 10.000 m², wordt minimaal 40% van het terrein voorzien als collectieve tuin.
 - De nieuwe infrastructuur wordt steeds als verkeersluwe ruimte opgevat, op maat van het zacht verkeer, met een maximaal verblijfskarakter. De vergunningverlenende overheid kan hier anders over beslissen indien de bestaande verkeersstructuur met nieuwe infrastructuur, die deel uitmaakt van een verkaveling, geoptimaliseerd kan worden.
 - Voor de opmaak van het ontwerp en de aanleg van de publieke en semi-publieke ruimte wordt bij voorkeur een samenhangend landschapsontwerp/groenplan opgemaakt, dat deel uitmaakt van de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag en waaruit de aard (publiek karakter, type van beplanting), de ligging en de totale oppervlakte van de beplantingszone(s) en beplantingselementen duidelijk blijkt. Dit staat los van de volledig- en ontvankelijkheid.

DEEL 03 | WATER

Hoofdstuk I. Hemel- en afvalwater

--- TOELICHTING ---

Boeucht wil vervuiling van het grond- en oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen. De gemeente voorziet daarom, samen met de beheerder van het rioleringsstelsel, op de meeste plaatsen in de gemeente een openbare riolering. De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel laat toe om het niet-vervuilde hemelwater, komende van de daken en de verhardingen, af te voeren naar de waterlopen en grachten in de buurt. Het vervuilde afvalwater wordt daarentegen opgevangen en afgevoerd naar een waterzuiveringsinstallatie.

De bouwcode voorziet een gescheiden huishoudelijke aansluiting op de openbare riolering. Slechts indien het huishoudelijk afvalwater niet via de riolering kan afgevoerd worden, kunnen er alternatieve technieken aangewend worden.

De bouwcode formuleert tevens – aanvullend aan de vigerende wetgeving en normering – een beperkt aantal voorschriften voor de constructiewijze, de plaatsing en de aansluiting van hemel- en afvalwaterleidingen. Deze regels moeten voorkomen dat de openbare riolering verstopt raakt. Ze zijn gebaseerd op de principes van het goed nabuurschap bij de verwerking van het (afval)water.

Alle inrichtingen voor de afvoer van hemelwater dienen steeds te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, terug te vinden op www.omgeving.vlaanderen.be.

ARTIKEL 37. GESCEIDEN RIOLERINGSSTELSEL

- §1. Elk **nieuw** gebouw moet voorzien zijn van een afvoerleiding voor afvalwater (DWA) en een afzonderlijke afvoerleiding voor hemelwater (RWA). De leidingen voor het afvalwater en hemelwaterafvoer worden duidelijk van elkaar onderscheiden door een blijvende markering of een verschillende kleur. De horizontale afstand tussen de DWA en RWA aansluitpunten bedraagt minimum 0,20 m en maximum 0,50 m. De leidingen voor afvalwater en hemelwaterafvoer moeten aangesloten worden op een huisaansluitput vuilwater en een aparte huisaansluitput regenwater. Deze huisaansluitputten bevinden zich net binnen de rooilijn, op privaat domein, tenzij de voorgevel op de rooilijn ligt.
- §2. Bij werken aan **bestaande** gebouwen, die toelaten om een gescheiden afvoer van het afvalwater en hemelwater te realiseren, dient de bouwheer verplicht een gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater te voorzien. Deze gescheiden afvoer dient te resulteren in een conforme aansluiting op de riolering of op een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater wanneer geen riolering aanwezig is.
- §3. Indien een openbare riolering aanwezig is, die verbonden is met een operationele openbare afvalwaterzuiveringsinstallatie of waarvan de aansluiting op een operationele openbare afvalwaterzuiveringsinstallatie is gepland, moet het huishoudelijk afvalwater geloosd worden in de openbare riolering. De bouwheer of eigenaar van de woning moet de leidingen laten aansluiten op de openbare riolering door de rioolbeheerder en moet zelf instaan voor de kosten.
- §4. Indien er geen gescheiden openbaar rioleringsstelsel aanwezig is en indien het regenwater via de openbare riolering wordt afgevoerd, dan moeten de private gescheiden afvoerleidingen voor hemelwater en afvalwater ter hoogte van de rooilijn, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Op het punt waar de beide stelsels samenkomen, wordt aan de private zijde van de rooilijn een toezichtspuit voorzien, van waaruit de gemeenschappelijke aansluiting naar de openbare riolering vertrekt. Indien de gevel op de rooilijn gebouwd is en er een kelder aanwezig is, moet de nodige voorziening voor controle in de kelder voorzien worden.

ARTIKEL 38. AFVALWATERAFVOER

- §1. De afvoerleidingen van de private riolering dienen met een dusdanige helling aangelegd te worden dat ze zelfreinigend zijn. Als richtwaarden gelden hierbij:
- Voor zwart afvalwater of huishoudelijk afvalwater afkomstig van de toiletpoeling: min. 2%
 - Voor grijs afvalwater of huishoudelijk afvalwater niet afkomstig van toiletpoeling: min. 1%
- §2. De afvoer van grijs of zwart afvalwater mag niet bovengronds tegen de buitenzijde van een gebouw geplaatst worden.
- §3. De aanleg van afvalwaterafvoer vindt plaats volgens de code van de goede praktijk. Ingegraven leidingen hebben een minimale diameter van 0,125 m. Overal waar de buizen of leidingen door een muur lopen, moet men deze zodanig beschermen dat ze beveiligd zijn tegen mogelijke breuken. Ook moet de aansluiting met de muur voldoende waterdicht gemaakt worden.
- §4. De interne riolering van ieder gebouw moet zodanig uitgevoerd worden dat geurhinder vanuit de riool vermeden wordt. Alle sanitaire toestellen dienen via een geurafsluiter aangesloten te worden op het afvoersysteem. De bouwheer dient voldoende maatregelen te treffen tegen het terugstromen van (afval)water uit de openbare riolering.
- §5. Bij lozingen van afvalwater, komende van niet-huishoudelijk gebruik, dienen de nodige maatregelen genomen te worden om verstopping van de riolering of niet-gangbare verontreiniging van het net te voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van een vetvanger, een zandfilter of een koolwaterstofafscheider.
- §6. Afvoerleidingen die ruimtes gelegen op meer dan 0,50 m onder straatniveau afwateren, dienen via een pomp of terugslagklep aangesloten te worden.

ARTIKEL 39. SEPTISCHE PUT

Bij nieuwbouw, herbouw of een verbouwing waarbij het rioleringsstelsel wordt aangepast op privaat domein, moet elk gebouw dat één of meerdere toiletten bevat, voorzien zijn van een septische put.

DEEL 04 | GEBRUIKSKWALITEIT

Hoofdstuk I. Toepassingsgebied

ARTIKEL 40. TOEPASSINGSGEBIED GEBRUIKSKWALITEIT

- §1. Onderhavige regels omvatten de minimumnormen voor de gebruikskwaliteit **voor alle nieuwe wooneenheden** en dit over het volledige grondgebied van de gemeente Boechout. Nieuwe woongelegenheden ontstaan door (ver)nieuwbouw, herbouw, functiewijzigingen of het opdelen van bestaande woningen.
- §2. De voorschriften zijn ook van toepassing bij verbouwingen aan bestaande woningen, voor zover dit expliciet wordt vermeld bij het desbetreffende voorschrift.
- §3. Onderstaande voorschriften zijn van toepassing, onverminderd de bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen dd. 17/07/2020 (en latere wijzigingen).
- §4. De voorschriften zijn niet van toepassing op sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen, bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen dd. 17/07/2020 (en latere wijzigingen).

Hoofdstuk II. Woonkwaliteit

AFDELING 1 MINIMALE AFMETINGEN

--- TOELICHTING ---

Een ruimte die langdurig gebruikt wordt als woon- of verblijfsplek dient voor haar bewoners en gebruikers voldoende kwalitatief te zijn. Er worden minimale hoogten opgelegd, vermits gebouwen met een grotere vrije hoogte flexibeler zijn in functie van toekomstige wijzigingen in gebruik. Naast de minimale hoogte is ook de minimale oppervlakte van een ruimte essentieel om de woonkwaliteit te garanderen.

ARTIKEL 41. MINIMALE OPPERVLAKTE VAN EEN NIEUWE WOONEENHEID

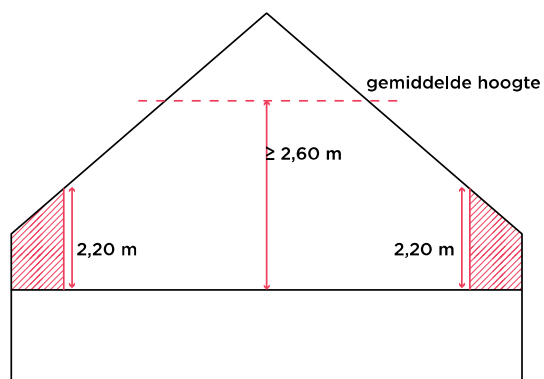
- §1. In de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag wordt steeds het woningtype, de netto vloeroppervlakte en de bruikbare oppervlakte van de private buitenruimte vermeld. Dit gebeurt volgens het model, dat is weergegeven in bijlage 04 'woonkwaliteit'. Dit staat los van de volledig- en ontvankelijkheid.
- §2.. Elke wooneenheid, met uitzondering van studio's, beschikt steeds over een private buitenruimte. De netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is minimaal 2 m² per verblijfsruimte van de zelfstandige wooneenheid, met een minimale oppervlakte van 4 m² en een minimale diepte van 1,5 m.
- §3. Bestaande buitenruimtes bij zelfstandige wooneenheden mogen niet verkleind worden tot onder de in §2 genoemde minimale oppervlakte.
- §4. De buitenruimte per zelfstandige wooneenheid kan privaat zijn, maar de buitenruimtes kunnen ook worden gekoppeld tot een gemeenschappelijke buitenruimte. Een gemeenschappelijke buitenruimte moet ofwel direct toegankelijk zijn vanuit de zelfstandige wooneenheden die er op aangewezen zijn, ofwel toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke ruimte. De netto-vloeroppervlakte van deze gemeenschappelijke buitenruimte is minimaal 20 m².
- §5. Een zelfstandige wooneenheid bestaat uit één of meerdere verblijfsruimtes, is voorzien van een wc, bad of douche en kookgelegenheid en heeft een netto vloeroppervlakte van minimaal 45 m².
- §6. Een studio, gelegen in het kerngebied, heeft een netto vloeroppervlakte van minimaal 32 m².
- §7. De netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte van een zelfstandige wooneenheid is minimaal 14 m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18 m² indien dat niet zo is. De minimale netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte wordt vermeerderd met 5 m² per slaapruiimte.
- §8. Indien een zelfstandige wooneenheid over een afzonderlijke keuken beschikt, heeft deze een netto- vloeroppervlakte van minimaal 6 m².
- §9. Indien een zelfstandige wooneenheid over een afzonderlijke slaapruiimte beschikt, heeft deze een netto-vloeroppervlakte van minimaal 10 m². Eventuele bijkomende slaapruiimtes hebben een netto-vloeroppervlakte van minimaal 6,50 m².
- §10. Elke zelfstandige wooneenheid moet over een bergruimte beschikken in de wooneenheid. De bergruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van minimum 1 m² per slaapruiimte.

ARTIKEL 42. MINIMALE VRIJE HOOGTE

- §1. In de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag wordt steeds de vrije hoogte van de lokalen vermeld. Dit gebeurt volgens het model, dat is weergegeven in bijlage 04 'checklist bouwcode'. Dit staat los van de volledig- en ontvankelijkheid.
- §2. Bij nieuwbouw, hebben ruimten een minimale vrije hoogte zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Verblijfsruimten	2,60 m
Sanitaire ruimten en slaapruidten	2,40 m
Horeca- en handelsruimten	2,60 m
(Kruip)kelder	0,80 m

- Onder schuine daken dient de verblijfsruimte, met aftrek van de ruimten lager dan 2,20 m, over een gemiddelde vrije hoogte van minstens 2,60 m te beschikken.



gemiddelde hoogte van verblijfsruimten onder schuine daken

- §3. De vergunningsaanvraag kan een afwijking voorzien in volgende gevallen:
- Een open mezzanine of een tussenverdieping die maximum de helft van een ruimte omvat en waarbij de vrije hoogte tussen de vloer en de onderkant van de mezzanine minimum 2 m bedraagt.
 - Ten aanzien van hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen indien dit technisch gezien niet mogelijk is.

AFDELING 2 MINIMALE LICHTINVAL EN LUCHTTOEVOER

--- TOELICHTING ---

Licht en lucht zijn van fundamenteel belang voor de kwaliteit van onze gebouwen. Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een gegarandeerde verblijfskwaliteit van elke woning. De bouwcode legt daarom randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en minimale luchttoevoer voor verblijfsruimtes.

ARTIKEL 43. NATUURLIJKE VERLICHTING

- §1. Een studio moet rechtstreeks daglicht ontvangen.
- §2. In een meergezins- en een eengezinswoning moeten de woonkamer, de afgesloten keuken en iedere slaapkamer rechtstreeks daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten uitmonden in de open lucht.

- §3. Worden niet meegerekend: de daglichttoetreding in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven op een andere binnenruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

ARTIKEL 44. MINIMALE LUCHTTOEVOER

Elke verblijfsruimte dient:

- Ofwel minimaal één opengaand gevel- of dakdeel te hebben, zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden. Deze opening(en) moet(en) volledig afsluitbaar zijn en direct uitmonden in de open lucht.
- Ofwel aangesloten zijn op een ventilatiesysteem.

AFDELING 3 TOEGANG TOT DE WONING

--- TOELICHTING ---

Vanuit het oogpunt van de woonkwaliteit is het noodzakelijk dat elke woning autonoom bereikbaar is vanaf de straat of vanaf een gemeenschappelijke circulatieruimte zoals een binnenstraat, een patio, een binnentuin, een trappenhof of een gang. Daardoor beschikt elke woning over een eigen zelfstandige toegang en functioneert zij los van elke andere woning of andere functies. Het garanderen van deze woonkwaliteit is onder meer aan de orde bij het combineren van twee functies, bijvoorbeeld bij het wonen boven winkels of kantoren.

ARTIKEL 45. RECHTSTREEKSE TOEGANG

- §1. Elke woongelegenheden dient rechtstreeks of via een, al dan niet inpandige, circulatieruimte toegankelijk te zijn. Deze geeft rechtstreeks uit op de voldoende uitgeruste weg.
- §2. Een woongelegenheden mag niet uitsluitend via een garage of bergruimte toegankelijk zijn.
- §3. Binnen een meergezinswoning of gemengd gebouw met twee of meer wooneenheden dienen alle ruimtes die onderdeel vormen van een woning, met uitzondering van garages, fietsstalplaatsen of bergplaatsen, één aaneengesloten geheel te vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimtes zoals traphallen.
- §4. De bereikbaarheid van iedere bouwlaag met verblijfsruimtes of een terras dient via een vaste trap verzekerd te zijn.
- §5. Bij nieuwbouw dient elke circulatieruimte een vrije doorgang te hebben van minimaal 0,90 m.

ARTIKEL 46. WONEN BOVEN ANDERE FUNCTIES

Wanneer de gelijkvloerse verdieping van een gebouw ingenomen wordt door een niet-woonfunctie, wordt een aparte toegang verplicht naar de hoger gelegen verdieping(en) en dit rechtstreeks vanaf de (openbare) wegenis.

Hoofdstuk III. Samenvoegen en functiewijzigingen

--- TOELICHTING ---

Volgens studies van de Vlaamse Overheid zal in de komende jaren het aantal kleine gezinnen in Boechout toenemen. Dit is te wijten aan de vergrijzing en de voortschrijdende gezinsverduunning. Deze kleine gezinnen zullen deels opgevangen moeten worden in meergezinswoningen. De uitbreiding van het aantal meergezinswoningen mag echter niet ten koste gaan van het aanbod aan ééngezinswoningen, zodat ook grotere gezinnen een plaats kunnen blijven vinden in de gemeente.

Een goed aanbod aan voorzieningen, waaronder handel, horeca en (commerciële) dienstverlening, is essentieel voor de woonkwaliteit en de attractiviteit van het centrum van Boechout. Een concentratie van deze functies binnen de handelskern is een troef, zowel voor de economische leefbaarheid van deze functies als voor het gebruikskomfort van de bewoners. De beschikbaarheid van de nodige commerciële ruimte vormt een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor deze functies. Via deze verordening wil de gemeente het aanbod aan commerciële ruimten in de handelskern op peil houden, door herbestemming van bestaande ruimten te voorkomen.

ARTIKEL 47. SAMENVOEGEN VAN GEBOUWEN

Het samenvoegen van twee of meerdere eengezinswoningen is enkel toegestaan indien de korrel en de schaal van het omgevend stedenbouwkundig weefsel gerespecteerd worden.

ARTIKEL 48. WIJZIGEN VAN DE (WOON)FUNCTIE

- §1. Het wijzigen van de functie van een ééngezinswoning is:
- In de **kernen van Boechout en Vremde** toegestaan voor de gehele woning of een gedeelte ervan.
 - In **wijken, linten en solitair** slechts toegestaan voor een gedeelte van de woning.
- §2. **Binnen de handelskern van Boechout** is de omvorming van de gelijkvloerse verdieping van een bestaand handelspand naar woonruimte niet toegestaan.

Hoofdstuk IV. Groepswoningbouw

--- TOELICHTING ---

Bij de oprichting van groepswoningbouw zoals verkavelingen, meergezinswoningen of gezamenlijke wooninitiatieven moet de aandacht uitgaan naar een gevarieerd doelpubliek. Als uitvoering van het geldende woonbeleidsplan streeft de gemeente Boechout naar een sterke sociale mix en dit op het vlak van grootte van gezinnen, leeftijd, inkomensklasse, enz. Bijgevolg is het belangrijk om binnen iedere nieuwe ontwikkeling in de mate van het mogelijke een breed gamma aan woningen te voorzien, waardoor verschillende doelgroepen in het project aan bod kunnen komen.

ARTIKEL 49. GEBRUIKSKWALITEIT BIJ GROEPSWONINGBOUW

- §1. Voorgaande bepalingen wat betreft de gebruikskwaliteit zijn onverminderd van toepassing bij de oprichting van nieuwe groepswoningbouwprojecten, zoals verkavelingen, meergezinswoningen of andere gezamenlijke wooninitiatieven.
- §2. Bij de oprichting van meergezinswoningen **met meer dan 5 woontiteiten** wordt steeds een collectieve afvalberging voorzien met een minimale oppervlakte van 5 m², telkens verhoogd met 1 m² per extra wooneenheid. Deze afvalberging is vlot bereikbaar via de gelijkvloerse verdieping. De afvalberging grenst niet aan een verblijfsruimte, is toegankelijk via een gemeenschappelijke circulatieruimte, en is ontsloten naar de openbare weg. Ze is voorzien van voldoende verluchting.

DEEL 05 | DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 50. AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

- §1. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de bepalingen van deel 2 tot 4 van voorliggende bouwcode. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.
- §2. Een afwijking op de bepalingen kan onder meer worden toegestaan:
- a. Ten gevolge van de voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.
 - b. Indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving waarbinnen ze ingrijpen. Met duidelijke meerwaarde wordt bedoeld:
 - Een verbetering van de goede plaatselijke aanleg en dit zowel inzake belevingswaarde als functioneel.
 - Een verbetering van de verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor alle weggebruikers.
 - Een verbetering of verrijking van het straatbeeld en dit door harmonie en/of contrast.
 - Een verbetering van het groene karakter van de omgeving.
 - c. In functie van het verbeteren van woon- of gebruikskwaliteit, zonder nadelige impact op de aangrenzende kavels, het straatbeeld of het groene karakter van de omgeving.
 - d. In functie van een specifieke programmabehoefte of de nood tot herbestemming van gebouwen, waarvan de oorspronkelijke functie niet bestendig kan worden.

ARTIKEL 51. AFWIJKINGSBEPALING

- §1. De toepassing van deze verordening kan aanvullingen op de beschrijvende nota vereisen. Deze aanvulling of toevoeging heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling en heeft slechts een informatief karakter. Deze informatie is evenwel belangrijk voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening en kan dus een rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.
- §2. De beschrijvende nota moet een duidelijk beeld schetsen van de bebouwing en de private buitenruimte in de onmiddellijke omgeving van het perceel dat voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag, inclusief het aangrenzende openbaar domein. De beschrijvende nota vermeldt daarbij de harmoniekenmerken van de omgeving waarmee de aanvraag zich al dan niet conformeert.
- §3. De onderbouwing in de beschrijvende nota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de bouwcode worden beoogd voor het project en zijn omgeving, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen:
- a. Een opsomming van de bepalingen van de gemeentelijke bouwcode waarvan in de vergunningsaanvraag wordt afgeweken.
 - b. De aard en de omvang van alle afwijkingen.
 - c. Een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de vergunningsaanvrager aantoont of beschrijft:
 - Waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan.
 - In hoeverre de afwijking(en), zowel voor het gebouw en/of het perceel op zich als voor de omgeving, een impact heeft (hebben) op de woonkwaliteit van het project, en op zijn integratie in de omgeving.
 - Op welke manier de achterliggende logica en doelstellingen van de betreffende voorschriften alsnog gerespecteerd worden.
 - In hoeverre de gevraagde afwijkingen een effect met zich mee brengen met betrekking tot:
 - o Lichtinval naar aanpalende percelen.
 - o Privacy van woningen en buitenruimtes op aanpalende percelen.
 - o Verkeersafwikkeling.
 - o Kwaliteit van de publieke ruimte.

- §3. Indien de vergunningverlenende overheid een omgevingsvergunning verleent voor werken die afwijken van de bouwcode, dan wordt dit in de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking in de vergunningsbeslissing opgenomen.

ARTIKEL 52. OPHEFFINGSBEPALINGEN

Op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bouwcode zal voor het toepassingsgebied van de bouwcode de verordening Bouwcode goedgekeurd door de deputatie op 4 september 2014 en van kracht sinds 1 januari 2015, worden opgeheven.

ARTIKEL 53. OVERGANGSBEPALINGEN

- §1. Deze verordening is van toepassing op alle omgevingsvergunningsaanvragen die zijn ingediend na de inwerkingtreding van deze bouwcode.
- §2. Op overige (eerdere) vergunningsaanvragen blijft de bouwcode zoals goedgekeurd door de deputatie op 4 september 2014 van toepassing.

ARTIKEL 54. VERDUIDELIJKINGEN

De voorschriften van de gemeentelijke bouwcode zijn van toepassing op de realisatie van nieuwe of de aanpassing van bestaande constructies en private buitenruimten op het grondgebied van de gemeente, waarvoor de indiening van de vergunningsaanvraag (voor vergunningsplichtige werken) plaatsvindt vanaf de eerste dag van de maand volgende op de publicatie van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de goedkeuring van deze bouwcode.

Zolang aan bestaande constructies of ingerichte buitenruimten geen aanpassingen worden doorgevoerd, moeten zij niet in overeenstemming worden gebracht met de voorschriften deze bouwcode, onverminderd andere regelgeving.

De vergunningverlenende overheid kan anderzijds afwijkingen op de voorschriften van de nieuwe bouwcode toestaan, indien het gebouw of een gedeelte van het gebouw na de verbouwing omwille van een technische of bouwkundige onmogelijkheid nog niet volledig kan beantwoorden aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen. Dit indien er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften. De aanvrager zal echter grondig dienen te motiveren in de toelichtingsnota van de stedenbouwkundige aanvraag waarom hij zich technisch en/of bouwkundig in de onmogelijkheid bevindt zich reeds volledig in regel te stellen met de nieuwe bouwcode.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen om verbouwingswerken uit te voeren die het uitzicht en voorkomen bestendigen van bestaande bebouwing die niet aan de nieuwe voorschriften beantwoordt.

DEEL 06 | BIJLAGEN

BIJLAGE 01 GEBIEDSDIFFERENTIATIE

§1. De woongebieden worden in de gemeentelijke bouwcode gedifferentieerd in functie van hun globale verschijningsvorm. Volgende woonomgevingen worden onderscheiden:

a. Kerngebieden

kerngebied Boechout

Alexander Franckstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 65, even nrs 2 t.e.m. 62</i>
Appelkantstraat	
Baron Carolyaan	
Binnensteenweg	<i>alle even nrs, even nrs 125 t.e.m. 187</i>
Bistweg	
Borsbeeksesteenweg	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 21, even nrs 2 t.e.m. 20</i>
Boshoek	<i>even nrs 2 t.e.m. 8</i>
Dokter Theo Tutsstraat	
Doornstraat	
Elfbunderweg	
Emiel Vanderstraetenlei	
Eugeen De Ridderstraat	
Frans Segersstraat	
Fruithoflaan	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 9</i>
George Van Raemdoncklaan	
Groene Stap	
Groeningelei	
Heuvelstraat	
Hovesesteenweg	
Jacques Corstienslei	
Jan Cockxplein	
Jan Frans Willemsstraat	
Janssenlei	
Jef Van Hoofplein	
Julia Schuytenlei	
Konijnenbergstraat	
Lange Kroonstraat	
Molenlei	
Onze-Lieve-Vrouweplein	
Oude Steenweg	
Pastoorseleike	
Rode Leeuwplein	
Ropstocklei	
Selbstraat	
Sint-Bavoplein	
Sint-Gabriëlstraat	<i>even nrs 2 t.e.m. 22</i>
Smalleweg	
Spoorweglei	
Sportveldlaan	<i>alle oneven nrs</i>
Van Colenstraat	
Victor Heylenlei	
Vredeborgstraat	
Vrijthoutstraat	
Welvaartstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 33, even nrs 2 t.e.m. 30</i>
IJzerlei	
Zagerijstraat	
Zilverenhoek	<i>even nrs 2 t.e.m. 30</i>

kerngebied Vremde

Berkenlaan	
Boomkensisstraat	
Broechemsesteenweg	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 45</i>
Dorpsplaats	
Eikhof	
Joseph Van Hellemontlei	
Kerkweg	
Lindelei	
Millegemweg	
Pastoor Henrottestraat	
Pietingbaan	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 13, even nrs 2 t.e.m. 24</i>
Reigersmolenstraat	
Smishoek	
Speelhofweg	
Van Der Grachtstraat	
Weverstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 43, even nrs 2 t.e.m. 32</i>
Wommelgemsesteenweg	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 51, even nrs 2 t.e.m. 70</i>

b. Wijken**Baronie**

Baroniestraat

Boshoek

Boshoek *nr 105, nrs 107 t.e.m. 154*

De Eycken

Withofstraat
Veldloopstraat

Fruithof

Acacialaan
Fruithoflaan *oneven nrs 11 t.e.m. 33, even nrs 20 t.e.m. 60*
Sint-Gabriëlstraat *oneven nrs 7 t.e.m. 31, even nrs 28 t.e.m. 42*
Sportveldlaan *even nrs 20 t.e.m. 24*
Welvaartstraat *even nrs 30A t.e.m. 44, oneven nrs 39 t.e.m. 87*
Zilverenhoek *oneven nrs 1 t.e.m. 31*

Gillegomwijk

Frans Van Der Muerenstraat
Gillegomstraat
Guido Gezellestraat
Hellestraat *oneven nrs 1 t.e.m. 15*
Hugo Verrieststraat
Kardinaal Sterckxstraat
Kwakkelstraat *nr 1*
Mussenhoevelaan *even nrs 2 t.e.m. 76, oneven nrs 1 t.e.m. 101*
Schransstraat *oneven nrs 1 t.e.m. 37D en 117 t.e.m. 155, even nrs 2 t.e.m. 142*
Ten Halve
Vremdesesteenweg *oneven nrs 1 t.e.m. 77 en 121 t.e.m. 159, even nrs 2 t.e.m. 178*

Kapelleveldwijk

Alexander Franckstraat *oneven nrs 187 t.e.m. 283, even nrs 182 t.e.m. 272*
Alexianenweg
Jennevallaan
Kapelleveldstraat

Lisper

Eggerseelstraat *even nrs 62 t.e.m. 84*
Lispersteenweg *even nrs 10 t.e.m. 72, oneven nrs 1 t.e.m. 69*
Terbankstraat *even nrs 4 t.e.m. 10, oneven nrs 1 t.e.m. 21*

Marcel De Ridder

Marcel De Ridderstraat

Mussenhoeve

Groenstraat *oneven nrs 1 t.e.m 49*
 Mussenhoevelaan *even nrs 78 t.e.m 148*
 Vremdesesteenweg *oneven nrs 79 t.e.m 119*

Schaliehoevewijk

Arckenhovelaan
 Asberglaan *nrs 3 en 8*
 Breemlaan
 De Lochtlaan
 Dielmanlaan
 Drie-Aardenlaan
 Eggerseelstraat *oneven nrs 1 t.e.m. 27, even nrs 2 t.e.m. 64*
 Heerbaan
 Hellebinnenweg *nrs 2 en 4*
 Hellestraat *alle even nrs, oneven nrs 17 t.e.m. 47*
 Schaliehoevelaan
 Termikkelaan
 Vosstraat

Smedje

Vinkenstraat *oneven nrs 1 t.e.m. 75, even nrs 2 t.e.m. 62*

Vogeltjeswijk

Boomklever
 Eksterstraat
 Kievitstraat
 Koekoekstraat
 Koolmeesstraat
 Leeuwerikstraat
 Lijsterstraat
 Merelstraat
 Mussenplein
 Nachtegaalstraat
 Nekkershole
 Pimpelmeesstraat
 Roodborststraat
 Spechtstraat
 Vlaamse Gaaistraat
 Zwaluwstraat

Witte wijk

Anemonenlaan *oneven nrs 1 t.e.m. 35, even nrs 2 t.e.m. 28*
 Azalealaan
 Begonialaan
 Dahlialaan
 Irislaan
 Rozenlaan *oneven nrs 1 t.e.m. 29, even nrs 2 t.e.m. 34*
 Tulpenlaan
 Weverstraat *even nrs 90 t.e.m. 96*

c. Linten en solitaires

Provinciesteenweg *oneven nrs 209 t.e.m. 645 en 683 t.e.m. 733, even nrs 276 t.e.m. 756*
 Overige (delen van) straten die niet binnen één van bovenstaande categorieën vallen onder de categorie 'linten en solitaires'

§2. Binnen de gemeentelijke bouwcode wordt de handelskern voor Boechout als volgt afgebakend:

Handelskern Boechout

Heuvelstraat *oneven nrs 43 t.e.m. 63A, even nrs 78 t.e.m. 110*
 Jan Frans Willemsstraat *oneven nrs 1 t.e.m. 21, even nrs 2 t.e.m. 22*
 Molenlei *nr 73, even nrs 106 t.e.m. 110*

§3. Binnen de gemeentelijke bouwcode worden de gemengde handelszones als volgt afgebakend:

Gemengde handelszone Onze-Lieve-Vrouweplein/Sint-Bavoplein

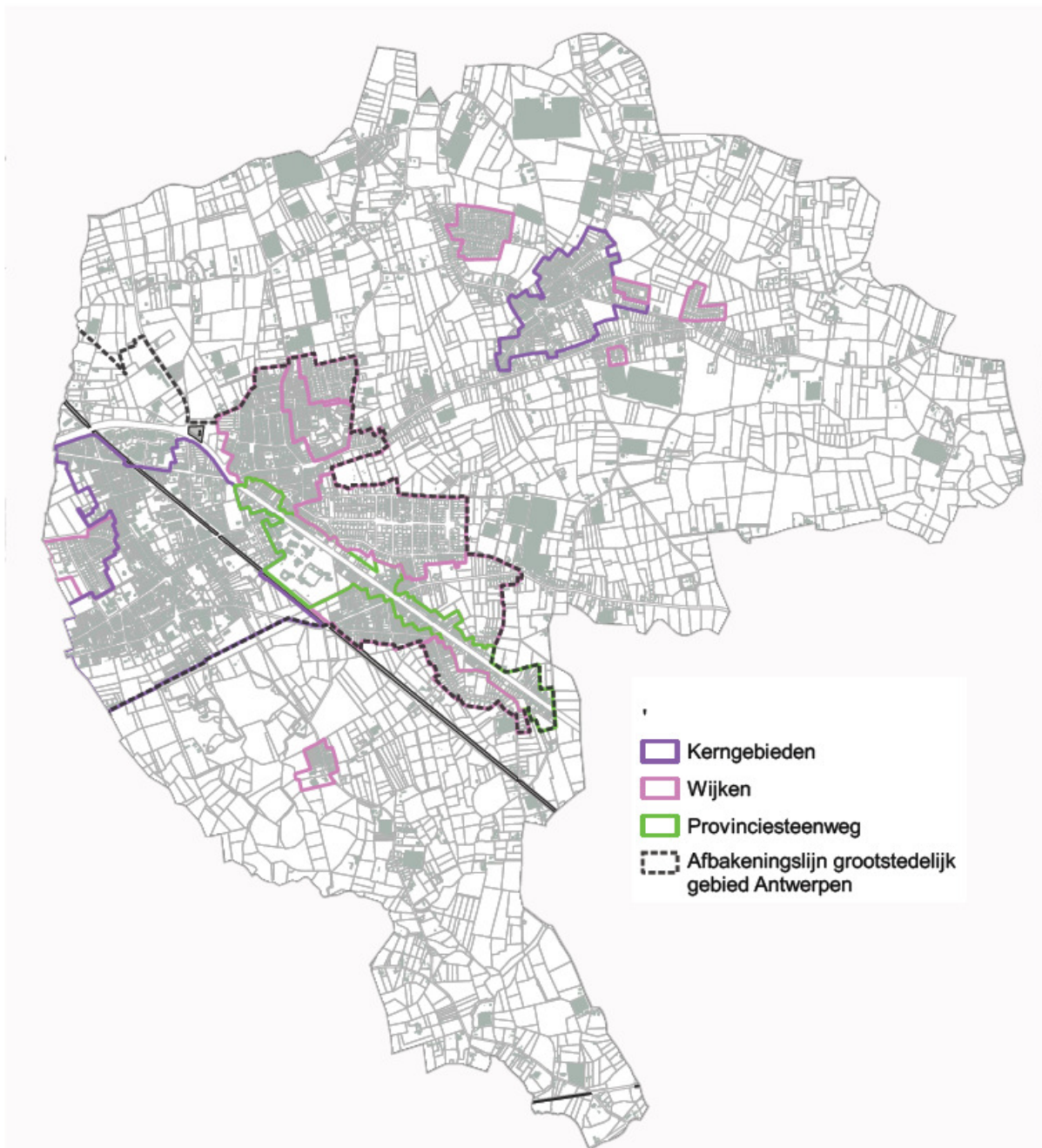
Alexander Franckstraat	<i>even nrs 2 t.e.m. 16 + parking Delhaize</i>
Appelkantstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 15, even nrs 2 t.e.m. 10</i>
Bistweg	
Dokter Theo Tutsstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 7, even nrs 6</i>
Hovesesteenweg	<i>even nrs 2 t.e.m. 8</i>
Jef Van Hoofplein	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 15</i>
Lange Kroonstraat	<i>even nrs 2 t.e.m. 10</i>
Onze-Lieve-Vrouweplein	<i>nrs 1 t.e.m. 13</i>
Sint-Bavoplein	<i>nrs 1 t.e.m. 22</i>
Van Colenstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 25, even nrs 2 t.e.m. 30</i>

Gemengde handelszone Molenlei

Molenlei	<i>oneven nrs 49 t.e.m. 71, even nrs 90 t.e.m. 104</i>
Kopgebouw BMT-site (cfr. RUP BMT)	

Gemengde handelszone Vremde

Boomkensisstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 3, even nrs 2 t.e.m. 4</i>
Dorpsplaats	<i>nrs 1 t.e.m. 25</i>
Reigersmolenstraat	<i>nr 2</i>
Smishoek	<i>nrs 1 – 3 – 4 – 9 – 10</i>
Weverstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 11, even nrs 2 t.e.m. 16</i>



De grafische afbakening van de kernen, wijken en linten & solitairen geldt als illustratie bij bovenstaande uitgeschreven afbakening in tabelvorm. Het is enkel de uitgeschreven afbakening die een verordenende waarde heeft en waarnaar verwezen kan worden.

§2. Binnen de gemeentelijke bouwcode wordt de handelskern voor Boechout als volgt afgebakend:

Handelskern Boechout

Heuvelstraat	<i>oneven nrs 43 t.e.m. 63A, even nrs 78 t.e.m. 110</i>
Jan Frans Willemsstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 21, even nrs 2 t.e.m. 22</i>
Molenlei	<i>nr 73, even nrs 106 t.e.m. 110</i>
Spoorweglei	<i>nr 1</i>

§3. Binnen de gemeentelijke bouwcode worden de gemengde handelszones als volgt afgebakend:

Gemengde handelszone Onze-Lieve-Vrouweplein/Sint-Bavoplein

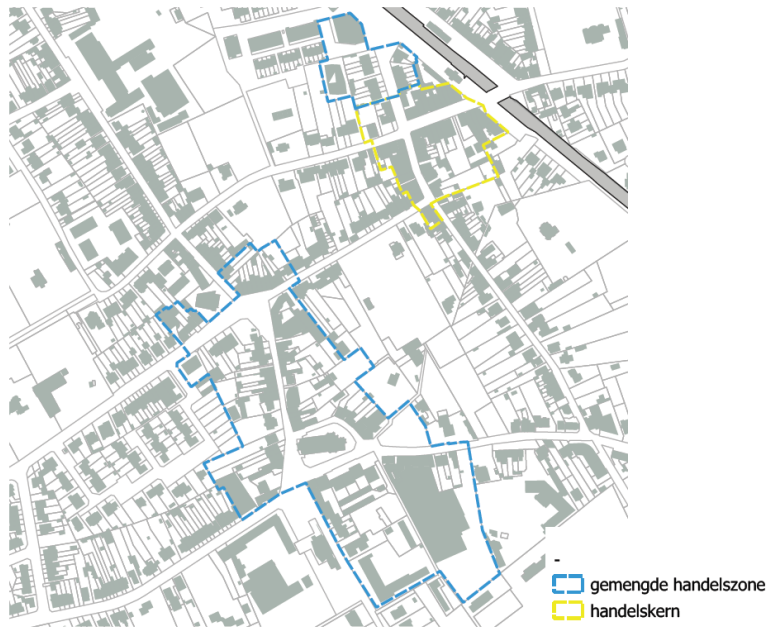
Alexander Francksstraat	<i>even nrs 2 t.e.m. 16 + parking Delhaise</i>
Appelkantstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 15, even nrs 2 t.e.m. 10</i>
Bistweg	
Dokter Theo Tutsstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 7, even nrs 6</i>
Hovesesteeweg	<i>even nrs 2 t.e.m. 8</i>
Jef Van Hoofplein	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 15</i>
Lange Kroonstraat	<i>even nrs 2 t.e.m. 10</i>
Onze-Lieve-Vrouweplein	<i>nrs 1 t.e.m. 13</i>
Sint-Bavoplein	<i>nrs 1 t.e.m. 22</i>
Van Colenstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 25, even nrs 2 t.e.m. 30</i>

Gemengde handelszone Molenlei

Molenlei	<i>oneven nrs 49 t.e.m. 71, even nrs 90 t.e.m. 104</i>
Kopgebouw BMT-site (cfr. RUP BMT)	

Gemengde handelszone Vremde

Boomkensstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 3, even nrs 2 t.e.m. 4</i>
Dorpsplaats	<i>nrs 1 t.e.m. 25</i>
Reigersmolenstraat	<i>nr 2</i>
Smishoek	<i>nrs 1 – 3 – 4 – 9 – 10</i>
Weverstraat	<i>oneven nrs 1 t.e.m. 11, even nrs 2 t.e.m. 16</i>



Grafische afbakening van de handelskern en gemengde handelszone van Boechout.

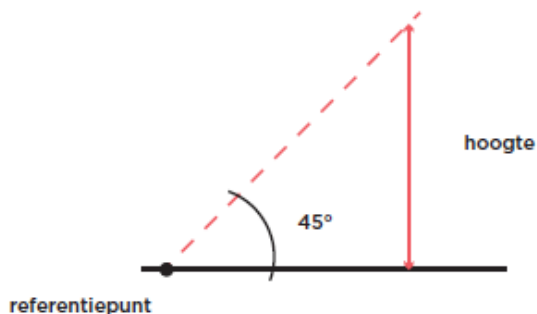


Grafische afbakening van de gemengde handelszone van Vremde.

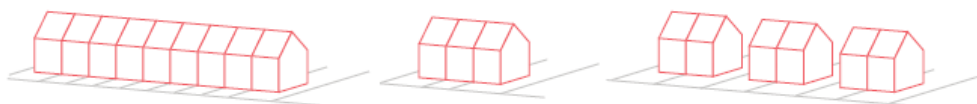
De grafische afbakening van de handelskern en gemengde handelszone geldt als illustratie bij bovenstaande uitgeschreven afbakening in tabelvorm. Het is enkel de uitgeschreven afbakening die een verordenende waarde heeft en waarnaar verwezen kan worden.

BIJLAGE 02 DEFINITIES

45°- regel: regel die de hoogte van de bebouwing of een constructie bepaalt in relatie tot de afstand tot een bepaald referentiepunt zoals de perceelgrens, de dakrand, enz. De hoogte is beperkt tot de maat die bepaald wordt door vanuit het referentiepunt een denkbeeldig vlak van 45° uit te zetten.



Aaneengesloten straatbeeld: is een straat of deel van een straat die wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing. Een gekoppeld gebouw heeft minstens één gemeenschappelijke zijmuur of minstens één wachtgevel op de perceelgrens.



Achertuinstrook: zie tuinzone

Afgedichte grond: terrein dat niet meer (volledig) waterdoorlatend is, ten gevolge van bedekking met (half)verhardingen, bebouwing (b.v. tuinhuisen), overkapping (b.v. carport), de aanwezigheid van ondergrondse constructies (regenwatertank, kelder) of andere niet-waterdoorlatende lagen (zoals bij voorbeeld de folie van een zwembijver).

Afvalwater: water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen met uitzondering van niet-verontreinigd hemelwater.

Appartement: afzonderlijke wooneenheid of woongelegenheden, die een onderdeel vormt van een meergezinswoning of appartementsgebouw. Een appartement heeft steeds één of meerdere aparte slaapkamers en dit in tegenstelling tot een studio.

Antenne: een paneelantenne is een platte antenne met een directioneel stralingspatroon, bij een staafantenne bestaat de ontvanger/zender uit een al dan niet gebogen staaf of spriet.

Baangracht: gracht die parallel met een weg ligt, met als prioritaire functie het opvangen van het hemelwater van de weg en het afvoeren van gezuiverd afvalwater.

Balkon: open platform dat niet-gelijkvloers voor een muur is aangebracht en zelfdragend is. Een balkon is voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk vanuit de daaraan grenzende binnenruimte.

Bebouwde oppervlakte: oppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw en bijgebouwen, vermeerderd met de oppervlakte van de overbouwde buitenruimte.

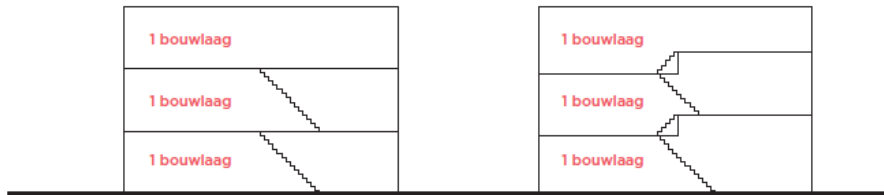
Bijgebouw: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat als functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Blinde gevel: gevel waarin geen raamopeningen zijn aangebracht, of waarin enkel een deur/poort aanwezig is met een gesloten karakter.

Bouwdiepte: loodrechte afstand tussen de uiterste lijnen van de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten, exclusief uitstekende balkons of terrassen, inclusief uitspringende overbouwingen zoals erkers e.d.

Bouwhoogte: hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...

Bouwlaag: horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van kelder en niet-bewoonde zolder.



Bouwlijn: lijn waarop of waarachter de gevels van een gebouw geplaatst zijn of geplaatst kunnen worden.

Buitengebied: een begrip uit de ruimtelijke ordening dat betrekking heeft op gebieden buiten de (al dan niet afgebakende) bebouwde ruimte van steden en dorpen. In dit geval gaat het over de gebieden buiten het afgebakende grootstedelijk gebied Antwerpen, zoals afgebakend binnen het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

BVO of bruto bovengrondse vloeroppervlakte: 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 1,60 m (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 m boven het maaiveld uitkomen worden eveneens niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. De afmetingen worden aan de buitenzijde van het gebouw gemeten.

Carport: niet afgesloten, overdekte autostalling met drie of minder dan drie muren onder een afdak, bij een woning horend.

Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dakkapel: uit het dak uitspringend volume, voorzien van een raam, dat het dakvlak onderbreekt.

Dakrand: zie kroonlijst.

Dakterras: toegankelijke en als terras aangelegde buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) waarvan het vloerpeil minstens twee meter boven het aangrenzende maaiveld uitsteekt.

Daktuin: toegankelijke of ontoegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) die aangelegd is met grondbedekking en groenbeplanting.

Dakverdieping: bouwlaag gesitueerd boven de kroonlijst.

Dakvlak: buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Draagkracht van de omgeving: het vermogen van de omgeving om (bijkomende) functies en gebouwen op te vangen, zonder dat het ruimtelijk functioneren, de beeldwaarde van de omgeving en de werking van het leefmilieu geschaad worden.

Duurzaamheid: is een begrip dat wijst op de langdurige kwaliteit (van bijvoorbeeld een gebouw), zonder dat het andere (toekomstige) ontwikkelingen of systemen negatief beïnvloedt.

Éengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit slechts één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Een ondergeschikte wooneenheid bedoeld voor zorgwonen of een nevenfunctie (geen woonfunctie) beperkt tot de helft van de oppervlakte van de totale vloeroppervlakte, worden niet beschouwd als een afzonderlijke woonentiteit.

Ensemble: zie stedenbouwkundig geheel.

Garage: een overdekte en volledig afsluitbare autostalling.

Gebouw: elke constructie, die (een) voor mensen toegankelijke ruimte(n) omvat, volledig omsloten door buitenmuren en/of scheidingsmuren en een dak. Teeltconstructies zoals serres, bestaande uit 2 of meerdere glazen wanden en een glazen dakbedekking, worden niet opgevat als een gebouw.

Gekoppelde of aaneengesloten bebouwingsvorm: bebouwingswijze waarbij twee gebouwen door middel van een gemene muur worden geplaatst op dezelfde zijgrens, zodat ze een ruimtelijk samenhangend geheel vormen.

Gelijkvloers: de onderste bouwlaag van een gebouw, waarvan het vloerpeil niet méér dan 1 m onder of 1 m boven het maaiveld ligt.

Gemengde handelszone: gebied binnen de kern van Boechout of Vremde waar handel en wonen gemengd voorkomen en waar aan handelszaken ruimtelijk meer mogelijkheden geboden worden.

Gesloten woongemeenschap: groep van meergezins- of eengezinswoningen met volgende eigenschappen:

- De individuele woningen zijn bereikbaar vanaf een collectief, semi-privaat domein;
- Het collectief semi-privaat domein is enkel toegankelijk via één of meerdere gecontroleerde toegangen.

Gevel: buitenmuur van een gebouw.

Glastuinbouw: het kweken van tuinbouwgewassen in kassen of serres.

Groendak: dak dat volledig is voorzien van een substraatlaag of teelaarde en groenbeplanting. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen intensieve en extensieve groendaken:

	intensief groendak grasdak – daktuin	extensief groendak begroeid dak – sedumdak
Opbouw laagdikte	> 20 cm 25 – 50 cm: gras, kruiden, struiken > 50 cm: kruiden, struiken, bomen.	< 20 cm 2 – 6 cm: sedum/vetplanten, mos 8 – 12 cm: sedum, vetplanten, kruiden. 12 – 21 xcm: vetplanten, grassen, kruiden
Helling van het dak	1° tot 4° (2% tot 7%) Groengrasdak tot 45° (2% tot 5%)	1° tot 45° of 60° (2% tot 5%)

Groennorm tuinen: Het minimum percentage aan groen dat dient te worden voorzien per tuinzone. Dit percentage geeft weer in welke mate er op een kavel natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem en natuurlijke plantengroei verplicht is.

Groepswoningbouw: bouwproject waarbij meerdere wooneenheden worden voorzien binnen éénzelfde vergunningsaanvraag.

Grootschalige projecten: grootschalige projecten zijn ontwikkelingen die omwille van hun functie een uitdrukkelijk contrast vormen met hun omgeving en daardoor sterk afwijken van het referentiebeeld. Dit zijn onder andere (niet limitatief):

- een project of verkaveling vanaf 10 zelfstandige wooneenheden;
- een kantoor vanaf 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- bedrijvigheid/KMO vanaf 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- een handelsfunctie vanaf 400 m² bruto-vloeroppervlakte ;
- een ziekenhuis, rust- en verzorgingstehuis, cultureel centrum, sportcentrum, onderwijsinstelling;
- (openbare rotatie)parking en andere functies vanaf 50 parkeerplaatsen.

Halfopen bebouwing: gekoppelde bebouwing, met slechts één gemene muur.

Halfverharding: materiaal dat op of in de bodem wordt aangebracht (bij voorbeeld om de draagkracht te verbeteren), en dat de waterdoorlaatbaarheid van de bodem beperkt, bijvoorbeeld: grasdallen, grind, dolomiet, ...

Handelsfunctie: functie waarin voorzien wordt in het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.

Handelskern: commerciële centrum van Boechout waarbinnen prioriteit gegeven wordt aan de ondersteuning van handelszaken.

Handelszaak: ruimte waarbinnen de handelsfunctie plaatsvindt.

Hemelwater: verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.

Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoekgebouw: gebouw opgericht op een hoekperceel.

Hoekperceel: perceel gelegen op de kruising van 2 straten.

Hoofdgebouw: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het primaire bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd.

Hoogstammige boom: boom waarvan de dikste stam op 1 m hoogte een stamonttrek heeft van minstens 1 m. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.

Inbreiding: toevoegen van bebouwing in tweede orde t.o.v. de bestaande bebouwing langs de straten waaraan het goed grenst, dit al dan niet door het aanleggen van nieuwe openbare wegenis of (semi-) publieke ruimte.

Ingroenen: het inzaaien of beplanten van de naakte grond (zonder kunststof afdekkingen).

Inventaris van het bouwkundig erfgoed: Inventaris van het bouwkundig erfgoed, opgesteld in toepassing van artikel 3, 2° van het Koninklijk Besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het ministerie van Nationale opvoeding en Nederlandse Cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen.

De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed bepaalt éénduidig in een overzichtelijke lijst per gemeente het gebouwd patrimonium van Vlaanderen. Voor gebouwen op deze lijst gelden bepaalde rechtsgevolgen, die bepaald zijn door het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed. Deze lijst ligt ter inzage bij dit Agentschap of bij de gemeentelijke dienst Omgeving.

Kappen van bomen: het kappen van bomen bestaat uit het vakkundig afhakken of afzagen van het bovengrondse deel van bomen met een stamotrek van meer dan 0,30 m, gemeten op 1 m boven het maaiveld.

Met kappen wordt gelijkgesteld: het definitief verwijderen van een boom, het vernietigen van een boom of het silhouet van de boom met uitzondering van knotbomen, het toebrengen van schade, verminken of vernietigen door onder meer ringen, ontschorsen, verschroeien, inkervingen of benagelen.

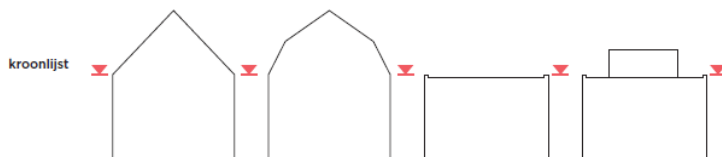
Met kappen, vellen of rooien wordt niet gelijkgesteld: het langs weiden en akkers bevestigen van afsluitdraden aan beplanting d.m.v. krammen e.d., voor zover deze aanplantingen effectief deel uitmaken van de afsluiting, evenals de normale snoei en het knotten van knotbomen.

Kleine landschapselementen: Kleine landschapselementen vormen een verzamelbegrip voor bijna alle individuele (biotische) onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven. Hun ontstaan of voortbestaan is haast altijd op de een of andere manier te danken aan menselijke activiteiten. Kleine landschapselementen vormen belangrijke dragers van landschapswaarden en van biodiversiteit.

Onder kleine landschapselementen wordt verstaan: groene wegbermen, baangrachten, waterlopen en poelen, sloten, bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en heggen buiten de tuinzones, holle wegen en hun taluds.

Korrel van het stedenbouwkundig weefsel: betreft de gevelritmiek die aanwezig is in de straat, dit zowel horizontaal als verticaal. In straten met een aaneengesloten straatbeeld opgebouwd uit arbeidershuisjes wordt er gesproken over een kleine korrel, in straten met hoofdzakelijk grotere bebouwing (zoals de Provinciesteenweg) wordt er gesproken over een grotere stedenbouwkundige korrel.

Kroonlijst: lijst of de visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak.



Lage-energie bebouwing: zie definitie van het Vlaams Energieagentschap.

Leefruimten of verblijfsruimten: verzameling van alle lokalen waarin gewoond wordt. Technische ruimten, bergingen en garages vallen hier niet onder.

Levendig groen/levend groen: grondoppervlakte waar planten rechtstreeks in de bodem kunnen groeien.

Lichtgevend: zie verlichting.

Maaiveld: het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan het peil van de as van de weg.

Maximaal toegelaten bouwvolume: het grootst mogelijke bouwvolume dat gerealiseerd kan worden door toepassing van de maximale maten die de bouwcode biedt.

Meergezinswoning: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woonentiteiten, op één kadastraal perceel gelegen.

Milieuschadelijke stoffen: zijn stoffen die door hun intrinsieke eigenschappen of de omstandigheden waaronder ze voorkomen, gevaar, schade of ernstige hinder voor mens, dier of milieu kunnen veroorzaken. Hieronder wordt onder meer verstaan: stookolie, strooizouten, meststoffen, e.d.

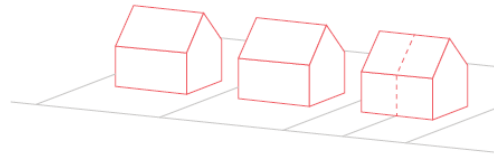
Netto vloeroppervlakte: de som van de oppervlakte van elke ruimte in de woongelegenheid, gebruikt of bestemd als leefruimte, sanitaire ruimte, slaapruijme, bergruimte of circulatieruimte, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woongelegenheid omhullen. Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en traphallen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woongelegenheid bevinden, behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woongelegenheid. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de woongelegenheid vanaf een vrije hoogte van 2,20 m. Binnenmuren worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte.

Open bebouwing: bebouwingwijze waarbij de twee zijgevels en de achtergevel op een afstand van de perceelgrens staan.

Open landschap: grote, aaneengesloten gebieden met uitgesproken open karakter (agrarische gebieden, natuurgebieden, ...) en grotendeels gevrijwaard van bebouwing.

Open ruimte: alle onbebouwde, maar mogelijks verharde ruimte aanwezig in de gemeente, gaande van de tuinen in de kernen tot agrarische kavels en natuurgebieden.

Open straatbeeld: een straat die, of deel van een straat dat wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open bebouwing of maximaal twee aan twee gekoppelde woningen. In een open straatbeeld wordt een gebouw of een koppel gebouwen aan beide zijden geflankeerd door een zijtuinstrook.



Onverdicte bodem: bodem zonder verhardingen of halfverhardingen.

Park: artikel 4bis, §2, 1° van het Bosdecreet. Parken zijn groene ruimten waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld onder meer educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende evenals milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructures, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen.

Perceel: afgedeelde stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is (of zal worden) toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Plantseizoen: seizoenen waarbinnen planten best worden aangeplant i.f.v. hun optimale ontwikkeling.

Privaat terrein: terrein dat geen deel uitmaakt van het openbaar domein.

Private buitenruimte: buitenruimte die exclusief ter beschikking staat van de bewoners van één woning.

Referentiebeeld: Een gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld.

Referentievloerpeil: het afgewerkt niveau van het gelijkvloers. Indien het gelijkvloers verschillende peilen kent, wordt het peil aansluitend op de openbare wegen gekozen.

Residentieel gebied: gebied waarin de nadruk ligt op de woonfunctie.

Rooilijn: huidige of toekomstige scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangrenzende private percelen. De rooilijn heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen. Een rooilijnplan is een juridisch plandocument dat de rooilijn vastlegt. Wanneer de rooilijn niet juridisch is vastgelegd wordt met de term 'rooilijn' onweerlegbaar de grens met de (openbare) wegen bedoeld.

Ruimtelijk kwetsbare gebieden: definitie: zie Vlaamse Codex ruimtelijke ordening artikel 1.1.2, 10°, aangevuld met landschappelijk waardevolle agrarische gebieden cfr. het amendement van het Vlaams parlement op 5 mei 2010. Meer info over de concrete afbakening van deze gebieden binnen de gemeente Boechout is terug te vinden op www.geo-vlaanderen.be

Schaal van het stedenbouwkundig weefsel: de omvang van de gebouwdimensies, het programma en de densiteit van de bestaande of toekomstige bebouwing in relatie tot de ruimere omgeving.

Scheidingsmuur: muur die twee eigendommen van elkaar scheidt.

Semi-private ruimte: privaat domein dat enkel toegankelijk is voor de bewoners of gebruikers van het (de) gebouw(en) gelegen op het domein.

Semi-publieke ruimte: privaat domein dat publiek toegankelijk is.

Stedenbouwkundig geheel of ensemble: een samenhangend, duidelijk herkenbaar geheel van gebouwen en open ruimten, getypeerd door eenzelfde bouwperiode, bouwstijl en/of materiaalgebruik. Een samenhangend stedenbouwkundig geheel kan bestaan uit (delen van) aaneengesloten bebouwing of koppelbebouwing of het geheel van zelfstandige gebouwen met één- of meergezinswoningen of kamers.

Straatbeeld: de verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke straat/open ruimte.

Studio: is een woongelegenheden met slechts één slaapruijme die bovendien geïntegreerd is in de woonvertrekken.

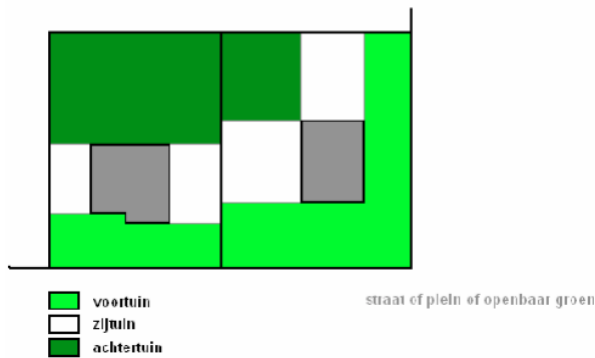
Technische installaties: installaties van zuiver technische aard die de functionaliteit en gebruik van het gebouw verhogen, inclusief de strikt noodzakelijke omhulling die nodig is ter bescherming van de installatie. Voorbeelden van technische installaties zijn: airco's of andere klimaatbeheersingssystemen, ventilatie-inrichtingen, zonnepanelen en –collectoren, antennes, verlichting, liften, onderhoudsvoorzieningen, e.d.

Teeltconstructie: een constructie opgetrokken uit metaal of hout en glas of kunststof, waarin een beschermde en gecontroleerde omgeving gecreëerd wordt die de vereiste omstandigheden biedt voor het kweken van groenten, fruit en bloemen.

Toegelaten bouwvolume: theoretisch volume waarbinnen een gebouw zich moet bevinden.

Tuin: onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.

Tuinzone: het gedeelte van een privaat perceel dat niet door het hoofdgebouw op dit perceel wordt ingenomen. In de tuinzone kan volgend onderscheid worden gemaakt: de voortuinstrook wordt gedefinieerd als het terrein tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De zijtuinstrook omvat het terrein tussen de zijgrens van het perceel en de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw. De achtertuinstrook omvat het terrein gelegen achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.



Verblijfsruimten: zie leefruimten.

Verharding: oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen van gebouwen, wegen, parkings ..., waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Ook waterdoorlatende en waterpasserende materialen zoals kunstgras, grasdallen, grind, kiezels, schors,... worden als verharding beschouwd.

Voorgevelbouwlijn: een lijn waarop de voorgevel van een gebouw geplaatst kan worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook aanwezig is. In het andere geval is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.

Voortuinstrook: zie tuinzone.

Vrije hoogte: netto verticale afstand tussen de bovenzijde van het afgewerkte vloerpeil en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balk.

Waardevolle boom: Waardevolle bomen hebben een minimale ouderdom van 30 jaar en hebben een minimale omvang van 0,80 m op 1,20 m vanaf de grond die een zekere natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde hebben:

- Natuurlijke waarde: de boom vormt een bijzondere habitat voor fauna of flora.
- Landschappelijke waarde: de boom is door zijn verschijning en omvang beeldbepalend voor het karakter van de omgeving.
- Cultuurhistorische waarde:
 - a. Herdenkingsboom; gepland ter gelegenheid van een belangrijke gebeurtenis.
 - b. Markeringsboom; gepland ter markering, zoals grensbomen in het agrarisch gebied.
 - c. Kruis / kapelboom; gepland naast een kapel of kruisbeeld om de locatie te benadrukken.
 - d. Bomen in (voormalige) parkdomeinen; deze bomen maken integraal deel uit van de (voormalige) parksamenstelling.

De bomen mogen niet in een onherstelbaar slechte conditie verkeren d.w.z. de bomen moeten in beginsel weer in een redelijke conditie zijn te brengen. Volledig verval van de boom mag niet binnen tien jaar te verwachten zijn.

Waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen: landschapselementen die een zekere natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde hebben en mee de identiteit van de omgeving bepalen.

- Natuurlijke waarde: het element vormt een bijzondere habitat voor fauna of flora.
- Landschappelijke waarde: het element is door zijn verschijning en omvang beeldbepalend voor het karakter van de omgeving.
- Cultuurhistorische waarde: het element geeft een beeld van een historische situatie of ontwikkeling, het zijn sporen uit het verleden die in het heden zichtbaar of tastbaar aanwezig zijn.

Wachtgevel: gevel van een gebouw zonder venster- of deuropeningen op de scheidingslijn van een perceel waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

Woning, woontiteit, wooneenheid of woongelegenheden: lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bv. bejaardentehuis, verpleeginrichting, kazerne,

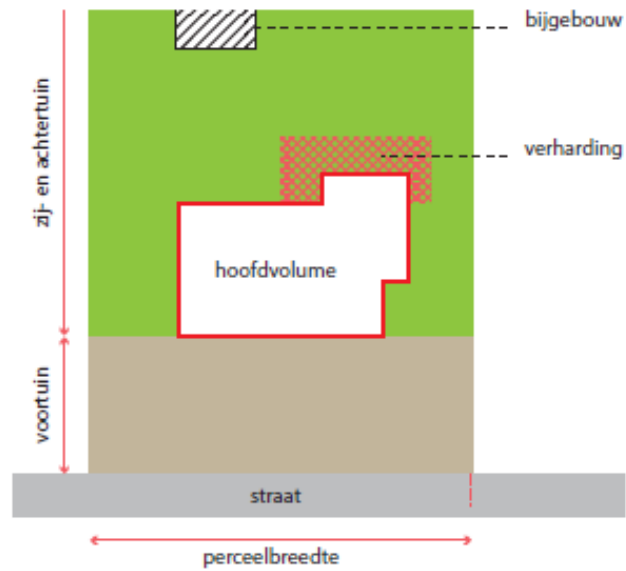
internaat, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstelling, klooster, opvangcentrum, gevangenis,...) en studentenkamers die geen volwaardige woonentiteit zijn, worden niet beschouwd als woonentiteiten.

Woonlaag: bouwlaag waarop gewoond wordt.

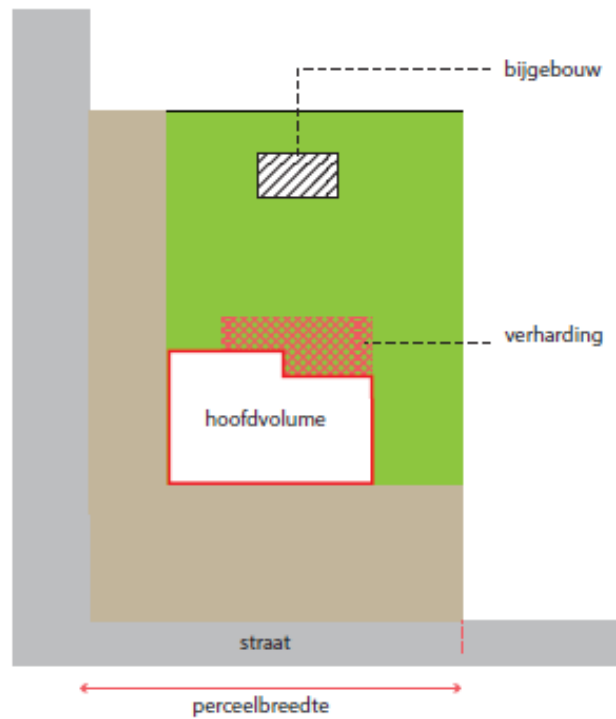
Zelfstandige woongelegenheden: woning die geen gebruik maakt van gedeelde verblijfsruimten.

Zijtuinstrook: zie tuinzone.

BIJLAGE 03 BEREKENING GROENNORM IN ZIJ- EN ACHTERTUIN



Omschrijving van de afbeelding en verwijzing naar tabel op volgende pagina



Omschrijving van de afbeelding en verwijzing naar tabel op volgende pagina

BIJLAGE 3: BEREKENING GROENNORM IN ZIJ- EN ACHTERTUIN

categorie	A opp. zij- en achtertuin (m ²) zonder hoofdgebouw	min. groennorm (%)	E max verharding (%)	C= $A \times B$ maximale oppervlakte verharding & bijgebouw(en) (m ²)	D opp verharding (m ²), excl. strikt noodzakelijke toegangen		E opp bijgebouwen (m ²)	F=(D+E) totaal	F<C=ok
						≤80m ²			
≤300m ²		max. 40 m ² bijgebouw + max. 80 m ² verharding)				≤40m ²			
300-324m ²		60%	40%			≤40m ²			
325-339m ²		61%	39%			≤40m ²			
340-354m ²		62%	38%			≤40m ²			
355-369m ²		63%	37%			≤40m ²			
370-400m ²		64%	36%			≤40m ²			
400-419m ²		65%	35%			≤40m ²			
420-439m ²		66%	34%			≤40m ²			
440-450m ²		67%	33%			≤40m ²			
460-479m ²		68%	32%			≤40m ²			
480-499m ²		69%	31%			≤40m ²			
500-539m ²		70%	30%			≤40m ²			
540-579m ²		71%	29%			≤40m ²			
580-619m ²		72%	28%			≤40m ²			
620-659m ²		73%	27%			≤40m ²			
660-699m ²		74%	26%			≤40m ²			
700-759m ²		75%	25%			≤40m ²			
760-819m ²		76%	24%			≤40m ²			
820-879m ²		77%	23%			≤40m ²			
880-939m ²		78%	22%			≤40m ²			
940-999m ²		79%	21%			≤40m ²			
≥1.000m ²		80%	20%			≤40m ²			

Pagina 1

BIJLAGE 04 WOONKWALITEIT

	A	B		C	D	
Wooneenheid (duid aan of vul aan): woning / appartement			nummer:.....			
Ruimte	Effectieve netto vloeroppervlakte (m ²)	Minimale netto vloeroppervlakte	Controle (A > B) vul In OK of NOK	Vrije hoogte (m)	Minimale vrije hoogte	Controle (C > D) vul In OK of NOK
Gehele wooneenheid		≥32 m ² studio in kerngebied ≥45 m ² elke andere zelfstandige wooneenheid				
Eet- en woonruimte indien afzonderlijke keuken*		≥14 m ² zonder slaapruiimte ≥19 m ² met 1 slaapruiimte ≥24 m ² met 2 slaapruiimtes ≥29 m ² met 3 slaapruiimtes ≥34 m ² met 4 slaapruiimtes ≥39 m ² met 5 slaapruiimtes			≥2,60 m	
Eet- en woonruimte indien geen afzonderlijke keuken*		≥18 m ² zonder slaapruiimte ≥23 m ² met 1 slaapruiimte ≥28 m ² met 2 slaapruiimtes ≥33 m ² met 3 slaapruiimtes ≥38 m ² met 4 slaapruiimtes ≥43 m ² met 5 slaapruiimtes			≥2,60 m	
Keuken - Indien afzonderlijk		≥6 m ²			≥2,60 m	
Slaapruiimte 1		≥10 m ² (Indien afzonderlijk)			≥2,40 m	
Slaapruiimte 2		≥6,5 m ²			≥2,40 m	
Slaapruiimte 3		≥6,5 m ²			≥2,40 m	
Slaapruiimte 4		≥6,5 m ²			≥2,40 m	
Slaapruiimte 5		≥6,5 m ²			≥2,40 m	
Bergruiimte		≥1 m ² met 1 slaapruiimte ≥2 m ² met 2 slaapruiimtes ≥3 m ² met 3 slaapruiimtes ≥4 m ² met 4 slaapruiimtes ≥5 m ² met 5 slaapruiimtes			≥2,40 m	
Kruipruimte					≥0,80 m	
Buitenruimte (niet voor studio) - Indien privaat		≥4 m ² met 1 of 2 verblijfsruimtes** ≥6 m ² met 3 verblijfsruimtes** ≥8 m ² met 4 verblijfsruimtes** ≥10 m ² met 5 verblijfsruimtes** ≥12 m ² met 6 verblijfsruimtes**				
	(diepte in m)	diepte van 1,5m				
Buitenruimte (niet voor studio) - Indien gemeenschappelijk		≥20 m ²				

* afzonderlijke keuken: keuken die volledig kan afgesloten worden van de eet- en woonruimte

** verblijfsruimte: alle ruimtes waarin gewoond wordt. Technische ruimten, bergingen en garages vallen hier niet onder.