

WERKEN AAN EN ROND DE WONING



LOSSTAANDE BIJGEBOUWEN IN DE TUIN

Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunning.

VRIJSTELLING*

Er geldt onder voorwaarden een vrijstelling van vergunning voor het optrekken van vrijstaande bijgebouwen in de zij- en/of achtertuin. Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, serre...

Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. Let op: ook reeds bestaande losstaande bijgebouwen worden hierbij gerekend.

De vrijstelling geldt enkel als de losstaande bijgebouwen

- een hoogte van 3 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw),
- maximaal 30 meter van de woning opgetrokken worden,
- in de zijtuin 3 meter van de perceelsgrens blijven,
- in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen.

De vrijstelling geldt niet als de losstaande bijgebouwen opgetrokken worden

- in ruimtelijk kwetsbaar gebied,
- in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan Deze informatie kan u bekomen bij de gemeentelijke diensten,
- in de 5 meter brede strook langs waterlopen.

Voorbeeld: Mevrouw Maes wil in haar achtertuin een vrijstaand tuinhuis plaatsen. Momenteel heeft ze al een serre van 15 m² staan. Het vrijstellingsbesluit maakt het voor haar mogelijk om zonder stedenbouwkundige vergunning én zonder melding een tuinhuis te bouwen dat 25m² groot is (want 15 + 25 = 40). Naast de maximale oppervlakte moet ze ook rekening houden met een maximale hoogte van 3 meter en de hierboven vermelde afstanden tot de perceelsgrens.

MELDING*

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken.



UITBREIDEN

Voor het uitbreiden van een woning is in regel een stedenbouwkundige vergunning nodig. In sommige gevallen volstaat een melding

VRIJSTELLING*

Het uitbreiden van een woning is nooit vrijgesteld van vergunning.

MELDING*

Voor de aanbouw van bijgebouwen aan de woning zoals een veranda, een carport tegen de zijgevel, een annex met bijkeuken of een kleine gelijkvloerse uitbreiding wordt de vergunningsplicht onder voorwaarden vervangen door een **meldingsplicht**.

Er geldt een maximum van 40 vierkante meter aangebouwde bijgebouwen per woning. De bestaande aangebouwde bijgebouwen, zoals veranda's en bijkeukens moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

De meldingsplicht geldt enkel voor aangebouwde bijgebouwen die

- niet hoger zijn dan 4 meter, gemeten vanaf de grond
- de functie van de woning en het aantal wooneenheden niet wijzigen
- in de zijtuin minstens 3 meter van de perceelsgrens blijven
- in de achtertuin minstens 2 meter van de perceelsgrens blijven
- tegen een aanpalend gebouw gebouwd, mogen ze tot op de perceelsgrens reiken, voor zover de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De bouwdiepte van het bijgebouw mag de bouwdiepte van het aanpalend gebouw niet overschrijden.

Voorbeeld: Brecht en Klaar hebben net een rijwoning gekocht en wensen deze achteraan uit te breiden met een veranda. De veranda heeft een oppervlakte van 36 m². Voor de verbinding tussen de woning en de nieuwe veranda dient in de dragende achtergevel een nieuwe opening gemaakt te worden. Brecht en Klaar zullen dus een architect onder de arm dienen te nemen bij de opstelling van hun meldingsdossier.

MEDEWERKING ARCHITECT

Als voor het bouwen van de bijgebouwen constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn (zoals bijvoorbeeld het maken van nieuwe gevelopeningen, of openingen in dragende muren), dan moet een architect betrokken zijn bij de opstelling van het meldingsdossier.



BOMEN EN HAGEN

Aanplantingen in de tuin zijn niet vergunningsplichtig. Bomen moeten volgens het veldwetboek 2 meter afstand houden van de perceelsgrens. Hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens geplant worden moeten minstens 50 cm van de perceelsgrens staan.

Het vellen van hoogstammige bomen (een boom met een omtrek van minstens 1 meter op 1 meter hoogte) is in principe vergunningsplichtig. Er bestaan een aantal vrijstellingen.

Ontbossen is altijd vergunningsplichtig. Daarbij is een boscompensatie verplicht. Ook het vellen van losstaande hoogstammige bomen is in regel vergunningsplichtig.

VRIJSTELLING*

Vellen van hoogstammige bomen is vrijgesteld van vergunning onder de volgende voorwaarden:

- de boom behoort niet tot een bos,
- de boom staat in woongebied, agrarisch gebied of industriegebied,
- de boom staat niet in woonparkgebied,
- de boom staat op maximaal 15 meter van de woning.

MELDING*

Binnen deze categorie zijn er geen mogelijkheden tot het melden van werken.

AFSLUITINGEN

Voor het plaatsen van een afsluiting of hekwerk heeft u in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. Er gelden een aantal vrijstellingen.

VRIJSTELLING*

In zij- en achtertuin kunt u zonder vergunning een afsluiting plaatsen tot 2 meter hoog. In de voortuin mag de afsluiting niet hoger zijn dan 1 meter, tenzij ze open is (van draad of draadgaas). Dan is ook hier een hoogte van 2 meter vrijgesteld van vergunning.

Let op: de vrijstelling geldt niet als

- de afsluiting verder dan 30 meter van de woning geplaatst wordt,
- de afsluiting geplaatst wordt in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan of in de 5 meter brede strook langs waterlopen. Deze informatie kan u bekomen bij de gemeentelijke diensten.

Een afsluiting op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide burens akkoord zijn.

MELDING*

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken.

EEN OPRIT, TERRAS, ZWEMBAD, TENNISBAAN OF SIERVIJVER AANLEGGEN

Voor het aanleggen van verharde constructies in de tuin heeft u in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. Dankzij de vrijstellingsregeling komt u ook zonder vergunning al een heel eind.

VRIJSTELLING*

De strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de woning zijn vrijgesteld van vergunning. Parkeerplaatsen in de voortuin vallen hier niet onder. Wel de toegang tot voordeur en garage.

De aanleg van een niet-overdekte constructie (siervijver, terras, zwembad,...) is vrijgesteld van vergunning tot maximaal 80 vierkante meter per goed in zijtuin en achtertuin. Al bestaande niet overdekte constructies, zoals terrassen, siervijvers of zwembaden, moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte. Strikt noodzakelijk toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte. De vrijstelling geldt enkel voor constructies die:

- geen bouwvolume hebben,
- niet hoger dan 1,5 meter boven het maaiveld komen,
- 1 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven,
- minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn,
- niet in een kwetsbaar gebied liggen,
- niet in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen. Deze informatie kan u bekomen bij de gemeentelijke diensten.

Voorbeeld: Familie Van Rossum droomt al jaren van een zwembad in de tuin. Momenteel hebben ze al een kleine siervijver van 15m² en een terras van 20 m². Hun plannen hebben betrekking op het aanleggen van een zwembad van 45m². Vermits $15 + 20 + 45 = 80$ kunnen ze het zwembad aanleggen zonder vergunning.

MELDING*

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken.

BRIEVENBUSSEN, BARBECUES, SPEELTOESTELLEN EN ORNAMENTEN PLAATSEN

Het plaatsen van constructies in de tuin is in principe vergunningsplichtig. Een groot aantal vrijstellingen voorkomen onnodige procedures.

VRIJSTELLING*

De plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, laadpalen voor een elektrische wagen en speeltoestellen is vrijgesteld van vergunning binnen een straal van 30 meter van de woning, voor zover ze zich niet bevinden in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop.

MELDING*

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken.