

04 februari 2016 – Besluit van de deputatie van het provinciebestuur Limburg betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook.

Gelet op het beleid ruimtelijke ordening van de stad Genk dat streeft naar het behouden van het groene en open karakter van de stad Genk.

Gelet op het feit dat er in Genk niet toegestaan wordt dat er constructies worden opgericht in de bouwvrije zijtuinstrook tot op 5m van de laterale perceelsgrenzen, om zo minimum 10m tussenafstand tussen de gebouwen te behouden. Dit wordt consequent aangehouden en gevolgd door de Bestendige Deputatie.

Gelet op de voorschriften van verkavelingen en BPA's die eveneens een bouwvrije zijtuinstrook van 5m toepassen en het bijgevolg van toepassing zijnde gelijkheidsbeginsel.

Gelet op het feit dat een bouwvrije zijtuinstrook van 5m breed de leef- en woonkwaliteit verhoogt en ook meer mogelijkheden schept tot het gebruik van de tuin.

Gelet op het feit dat een bouwvrije zijtuinstrook van 5m breed meer privacy (lichten en zichten) schept tussen de bebouwing op naast elkaar liggende percelen.

Gelet op de nood om hier in uitzonderlijke gevallen op af te wijken omwille van de situatie of specifieke vragen van bouwheren, kunnen afwijkingen op de verplichte bouwvrije zijtuinstrook van 5m breed worden toegestaan in onderstaande gevallen:

1. Restpercelen:

Gelet op het feit dat er restpercelen bestaan die niet breed genoeg zijn om een volwaardige open (woning 8m breed) of halfopen (woning 7m breed) bebouwing te voorzien, indien er 5m bouwvrije zijtuinstrook moet behouden blijven;

Gelet op het feit dat het toch wenselijk is dat deze percelen bebouwd kunnen worden, kan er mits het opleggen van strikte voorwaarden afgeweken worden op de verplichte bouwvrije zijtuinstrook van 5m breed.

2. Nieuwe ontwikkelingen:

a) Gelet op het feit dat er op het grondgebied van nieuwe verkavelings- of ontwikkelingsprojecten soms reeds waardevolle elementen aanwezig zijn die gevrijwaard moeten blijven van bebouwing (bijvoorbeeld een groenstructuur, een pad, nutsvoorzieningen, ...) of de nood er is om dergelijk waardevol structurerend element nieuw te voorzien, moet de mogelijkheid bestaan om af te wijken van de verplichte 5m bouwvrije zijtuinstrook t.o.v. de laterale perceelsgrens;

b) Gelet op het feit dat er voor nieuwe verkavelingen, verkavelingswijzigingen en ontwikkelingsprojecten nieuwe principes kunnen worden toegelaten ten voordele van nieuwe, inventieve woonvormen en een optimaal ruimtegebruik (oriëntatie). Afwijkingen op de bouwvrije strook zijn bijvoorbeeld mogelijk in de vorm van alternerend 3m/7m bouwvrije strook, op voorwaarde dat er een bouwvrije zone tussen 2 gevels minimum 10 meter bedraagt;

3. Uitbreiding bestaande bouwvolume:

Gelet op bestaande, hoofdzakelijk vergunde bouwvolumes, aanwezig tot op minder dan 5m van de perceelsgrens, en de nood om hierbij toch ook de mogelijkheid tot uitbreiden toe te laten.

4. Isoleren gevel:

Gelet op de nood om bestaande, hoofdzakelijk vergunde bouwvolumes, die zich op 5m van de laterale perceelsgrenzen bevinden te kunnen isoleren volgens hedendaagse normen.

5. Zwevende luifels:

Gelet op deze verordening die niet toelaat constructies op te richten in de bouwvrije zijtuinstrook tot op minder dan 5 meter van de laterale perceelsgrenzen en de wenselijkheid om zwevende luifels toe te staan in functie van een overdekte autostandplaats, inkom of terras;

6. Uitkragingen bouwvolume in de bouwvrije zijtuinstrook:

Gelet op deze verordening die het niet toelaat constructies op te richten in de bouwvrije zijtuinstrook tot op minder dan 5 meter van de laterale perceelsgrenzen en de nood om hierop te kunnen afwijken wat betreft uitkragingen van het bouwvolume op de verdieping, indien dit een architecturale meerwaarde geeft aan het ontwerp;

Gelet op de vragen van bouwheren om een overdekte autostandplaats, een luifel aan de inkomdeur of een overdekt terras in de bouwvrije strook op te richten;

Gelet op het feit dat dit tot op heden niet werd toegestaan omwille van bovenvermelde redenen;

Gelet op het feit dat omwille van energetische redenen een garage of carport zich beter buiten de woning (het beschermd volume) bevindt;

Gelet op het feit dat het toestaan van dergelijke luifel als gevolg zal hebben dat sommige bouwheren ervoor zullen opteren om geen garage meer in de achtertuin te voorzien en in dit geval de (tegenwoordig al vaak kleinere) tuinen een meerwaarde krijgen en er minder verharding voorzien zal worden;

Gelet op het feit dat het toestaan van bepaalde, aan de woning vasthangende zwevende luifels in de bouwvrije zijtuinstrook geen afbreuk doet aan de zienswijze van het beleid ruimtelijke ordening van de stad Genk, daar het open en groene karakter behouden kan blijven, mits het opleggen van enkele strikte voorwaarden.

Gelet op bovenstaande vaststellingen werd er een stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de bouwvrije strook opgesteld.

Gelet op art. 2.3.2 van de Vlaamse Codex RO dat de gemeenteraad de mogelijkheid biedt om een stedenbouwkundige verordening vast te stellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1 voor het gehele grondgebied van de gemeente;

Stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook

Artikel 1 Definities

1.1 Bouwvrije zone

Grond waarop geen bovengrondse constructies toegelaten zijn. Hellend vlak of trappenpartij naar gelijkvloers of kelder worden niet als bovengrondse constructies beschouwd.

1.2 Halfopen bebouwing

Een gebouw waarvan slechts 1 gevel op of tegen de perceelsgrens is opgericht.

1.3 Hoofdzakelijk vergund

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat: ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie vergund is.

1.4 Open bebouwing

Een gebouw dat alleen staat, zonder gevels met andere woningen te delen.

1.5 Restperceel

Een onvoldoende breed perceel dat gelegen is tussen 2 reeds bebouwde percelen, of ander onvoldoende breed perceel.

1.6 Woningbouwproject

Een project met meerdere woonegelegenheden, dat als één geheel werd ontworpen en vergund.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het hele grondgebied van de stad Genk.

De voorschriften zijn van toepassing, tenzij ze strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van goedgekeurde Bijzondere Plannen van Aanleg, Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, verkavelingen, politieverordening of andere stedenbouwkundige verordeningen.

Artikel 3 Minimum breedte bouwpercelen

Minimum perceelsbreedte voor open bebouwing is 18 meter.

Minimum perceelsbreedte voor halfopen bebouwing is 12 meter.

Minimum perceelsbreedte voor gesloten bebouwing is 6 meter.

Artikel 4 Afstandsregels tot perceelsgrenzen

4.1 Minimale bouwvrije strook van 5 meter

Elk gebouw in de hoofdbouwzone dient op **minimum** 5 meter van de laterale perceelgrens ingeplant te worden, hetzij blinde gevels waar tegenaan gebouwd kan worden in gevalle halfopen of gesloten bebouwing wordt toegestaan.

4.2 Bouwvrije strook van meer dan 5 meter in bijzondere gevallen

In bijzondere gevallen kan een bouwvrije strook van 5 meter onvoldoende zijn om een goede ruimtelijke ordening te bekomen. In volgende gevallen kan het schepencollege een grotere afstand tot de perceelsgrens opleggen:

- percelen met een breedte van meer dan 30 meter;
- aanwezigheid van waardevolle landschapselementen
- vernieuwende bebouwingstypologie (geclusterde bebouwing, inbreidingsprojecten);
- de voorgestelde bouwhoogte heeft nadelige invloed op de aanpalende percelen (privacy, schaduwwerking)

De afstand dewelke in deze gevallen tot de perceelsgrens moet gevrijwaard blijven van bebouwing is afhankelijk van de perceelconfiguratie, de kenmerken van de omgeving en het ontwerp zelf.

Artikel 5 Uitzonderingssituaties

5.1 smalle restpercelen

Waar een restperceel smaller is dan de opgelegde minimumbreedtes voor open en halfopen bebouwing kan van de bouwvrije 5 meter strook afgeweken worden wanneer er geen herverdeling van de perceelsgrenzen mogelijk is.

Wanneer geen herverdeling met aanpalend perceel mogelijk is gelden de afstandsregels enkel voor het betreffende perceel. Er worden geen lasten opgelegd ten aanzien van aanpalende percelen.

Om van deze afwijkingsregel gebruik te kunnen maken dient een perceel voor open bebouwing minimum 14 meter te bedragen en een perceel voor halfopen bebouwing minimum 10 meter.

De maximum gevelbreedte bedraagt voor restpercelen voor open bebouwing maximum 8 meter en voor halfopen bebouwing maximum 7 meter.

Ingesloten smalle restpercelen tussen 2 blinde gevels zijn steeds bebouwbaar. Indien de reststrook kleiner is dan 6 meter dient gemotiveerd aangetoond te worden dat binnen dit volume een kwaliteitsvolle woning mogelijk is, anders dient het bijgevoegd te worden bij de naastliggende gebouwen. Deze afwijking kan enkel worden toegestaan op basis van een opmetingsplan, opgemaakt door een beëdigd landmeter.

5.2 nieuwe woningbouwprojecten

Voor nieuwe woningbouwprojecten kunnen afwijkingsregels worden toegepast ten voordele van nieuwe inventieve woonvormen en een optimaal ruimtegebruik en oriëntatie, onder strikte voorwaarden:

- voldoende aandacht voor privacy tussen perceelskavels;
- de bouwvrije ruimte tussen 2 gevels is minimum 10 meter.

Op percelen die grenzen aan een lot dat in functie van het vrijwaren van een waardevolle groenstructuur of een langzaamverkeersverbinding niet voor bebouwing in aanmerking komt, kan bij verkavelingen uitzonderlijk een afwijking tot 3 meter verleend worden, mits:

- er onvoldoende ruimte is om de 5 meter bouwvrije strook te realiseren;
- hierdoor het behoud van waardevolle groenelementen niet in het gedrang komt;
- een verplichte overdracht naar het openbaar domein van dit aanpalend lot plaatsvindt.

5.3 uitbreiden bestaande bouwvolumes

Indien er reeds een bestaand hoofdzakelijk vergund bouwvolume aanwezig is op minder dan 5 meter van de perceelsgrens, dient bij de uitbreiding van het bouwvolume deze afstand tot de perceelsgrens minimaal gegarandeerd te blijven. De minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrens dient steeds verzekerd te zijn.

5.4 isoleren van de gevels

In functie van het isoleren van bestaande hoofdzakelijk vergunde bouwvolumes kan van de 5 meter bouwvrije strook worden afgeweken.

5.5 zwevende luifels

In functie van het stallen van een wagen, overdekte inkom of een overdekt terras (niet zijnde een horecaterras), kan in de bouwvrije 5 meterstrook een beperkte zwevende luifel worden toegestaan, die aan het hoofdgebouw of uitbreiding vasthangt. De luifel wordt enkel toegestaan bij grondgebonden gezinswoningen en gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (cultuur, sport, ...).

Aan volgende voorwaarden dient men te voldoen :

- in de 6 gekende tuinvijken (Winterslag, Waterschei, Zwartberg, Termien, Vlakveld en Boxbergheide, afbakening wordt toegevoegd bij de verordening) kunnen enkel luifels worden toegestaan aan niet-historische vergunde uitbreidingen, en dus niet aan het historische hoofdvolume.
- de luifel moeten constructief zodanig verbonden worden met het volume, dat er geen kolommen tot ondersteuning in de bouwvrije zijtuinstrook (van 5 meter breed) nodig zijn. Dit wil zeggen dat ze volledig uitkragend voorzien worden. De luifel mag niet voorzien worden van schragen of kolommen onder de luifel of een ophangconstructie boven de luifel;
- gelet op het constructief vraagstuk dat steeds gepaard gaat met een zwevende constructie én het gegeven dat een ruimtelijk, architecturale afweging noodzakelijk is, wordt deze zwevende luifel in de bouwvrije strook steeds onderworpen aan vergunningsplicht, met medewerking van een architect;
- de luifel mag voorzien worden tot op minimum 2 meter van de laterale perceelsgrenzen;
- bij het bouwaanvraagdossier dient een gedetailleerde constructietekening en snede doorheen de luifel toegevoegd worden. Wanneer bij uitvoering blijkt dat ondersteuning van de luifel noodzakelijk is, kan dit onder geen enkele voorwaarde worden toegestaan;
- de luifel dient uitgevoerd te worden in de vorm van een plat dak en mag enkel voorzien worden boven het gelijkvloers niveau, met een maximum vrije hoogte van 3,5 m.
- de luifel heeft een beperkte opbouwhoogte, van maximum 50 cm. Een afwijking op deze dikte zal beoordeeld worden op basis van een gedetailleerde constructietekening en de architecturale vormgeving;
- de luifel heeft een maximale lengte (evenwijdig met de gevel gemeten) van maximum 7 m;
- de luifel mag niet dienst doen als dakterras, en is enkel toegankelijk voor onderhoud;
- de luifel mag niet dichtgemaakt worden met wanden ten behoeve van het creëren van een afgesloten binnen- of buitenruimte. Het is wel toegestaan in deze zone afscheidingen vanuit de zijtuin tot onder de luifel door te laten lopen, zoals paal en draad, hekwerk, hagen, beplanting, en dit tot de wettelijk toegestane hoogte én enkel haaks op de zijdelingse perceelsgrens. In een woonzone, zonder bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, is dit maximum 2m hoogte en minimum 40% doorzichtig;
- de luifel moet op architecturaal vlak een eenheid vormen met het hoofdvolume waardoor beide één samenhangend geheel vormen.
- Er kan slechts aan 1 zijde van de woning een dergelijke luifel worden vergund.

- Een luifel kan enkele indien de (brand)veiligheid niet in het gedrang komt.

5.6 Uitkragingen bouwvolume in de bouwvrije zijtuinstrook:

Indien uitkragingen een architecturale meerwaarde betekenen voor het gebouw zijn uitkragingen op verdieping toegestaan met een zwevende overkraging van maximum 50 cm.

De ruimte onder deze uitkragingen dient bouwvrij te blijven en kan later niet toegevoegd worden aan het bouwvolume. De minimale vrije hoogte bedraagt 2.50 meter.

Deze uitkragingen kunnen niet ontworpen worden als dakterras.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze verordening wordt aan de goedkeuring van de Bestendige Deputatie onderworpen en is van kracht na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 7 Afwijkingen

Het schepencollege kan bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag in uitzonderlijke gevallen beperkte afwijkingen toestaan op deze stedenbouwkundige voorschriften op basis van art 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Afwijkingen mogen niet in strijd zijn met het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8 Straf – en slotbepaling

Bij niet-naleving van de voorschriften van deze verordening zijn de sancties uit de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van toepassing.

Gelet op de voorlopige goedkeuring van het schepencollege dd. 26 mei 2015.

Gelet op het overwegende positief advies van de Gecoro dd. 22 juni 2015.

De Gecoro is van mening dat (bij bestaande woningen) een zwevende luifel in de bouwvrije zijtuinstrook ook mogelijk moet zijn indien deze constructie beperkt ondersteund wordt aan de zijde van de aangrenzende gevel of opgehangen wordt onder de absolute voorwaarde dat het zwevend en open karakter van de constructie gewaarborgd blijft.

De dienst Ruimtelijke Ordening en het schepencollege behouden hun standpunt omtrent het beperkt ondersteunen van de luifel.

Gelet op het gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 12 november 2015 (bindend advies).

Gelet op de goedkeuring van het schepencollege dd. 03 november 2015.

BESLUIT:

De raad verleent definitieve goedkeuring aan de stedenbouwkundige verordening zoals door het schepencollege werd goedgekeurd dd. 03-11-2015.

Deze stedenbouwkundige verordening wordt, overeenkomstig art. 2.3.2 § 2, samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledig advies van de Gecoro onmiddellijk na de definitieve vaststelling ter goedkeuring overgemaakt aan de deputatie.