

Binnenterreinen van huizenblokken, groene stadslongen



BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

*De INFO-FOLDERS VAN STEDENBOUW
verstrekken elementaire informatie.*

*U vindt meer inlichtingen met betrekking
tot uw goed of uw ontwerp bij de
bevoegde diensten.*

Waar vind ik de nodige inlichtingen?

- > U kunt al de informatie met betrekking tot stedenbouw raadplegen op het internet www.stedenbouw.brussels
- > Op de dienst Stedenbouw van uw gemeente verneemt u alles over de geldende regels. U kunt ook terecht bij de Directie Stedenbouw van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING (BSO)

Directie Stedenbouw

CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1

1035 Brussel

tel. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23

www.stedenbouw.brussels

stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels

www.stedelijke-ontwikkeling.brussels

Binnenterreinen van huizenblokken, groene stadslongen

De binnenterreinen van huizenblokken zijn de ruimten achter de gebouwen.

Het Brussels Gewest staat bekend voor

het groene karakter ervan. Zij dragen bij tot de kwaliteit van onze leefomgeving (rust, groen, luchtzuiverend karakter...) én de bodem is er waterdoorlatend.

De binnenterreinen moeten absoluut gevrijwaard blijven.

Mits de toepassing van bepaalde regels zijn er niettemin aanpassingen en constructies mogelijk...

Binnenterreinen van huizenblokken

Het betreft de meestal niet-bebouwde ruimte achter de huizen, samengesteld uit private of openbare tuinen of openbare groene ruimten. Er kunnen zich allerlei inrichtingen bevinden zoals tuinhuisen, speelterreintjes of zwembaden.

Praktisch gezien begint het binnenterrein van een huizenblok waar de bouwzone stopt.

Als er een bijzonder bestemmingsplan (BBP) of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) is, komt het binnenterrein van het huizenblok overeen met de ruimte achter de bouwdiepte zoals deze in het plan of in de verordening wordt bepaald.

Als er geen BBP is, bepaalt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) de maximale diepte van de mandelige bouwwerken als volgt:

- > het bouwwerk mag niet dieper zijn dan 3/4 van de terreindiepte, de inspringstrook niet inbegrepen,
- > wanneer één van de naastliggende terreinen is bebouwd, mag het bouwwerk niet meer dan 3 meter dieper liggen dan het naastliggende bouwwerk (het bouwwerk mag dieper dan 3 meter liggen als een zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt),
- > wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:
 - niet dieper liggen dan het diepste naastliggende bouwwerk,
 - niet meer dan 3 meter dieper liggen dan het minst diepe naastliggende bouwwerk (het bouwwerk mag dieper dan 3 meter liggen als een zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt).

Het gebied van koeren en tuinen omvat een doorlaatbaar gebied in volle grond en beplant, dat minstens 50 % beslaat.



Waarom dienen de binnenterreinen zoal?

Meestal worden binnenterreinen gebruikt voor:

- > begroening (grasperken, bomen, hagen, groentetuin,...);
- > waterpartijen (vijvers, fonteinen,...),
- > paadjes,
- > terrassen,
- > tuinhuisjes,
- > omheiningen,
- > zwembaden,
- > speeltuintjes,
- > de dingen van het dagelijkse leven...

Welke regels moet ik naleven?

De handelingen en werken die op het binnenterrein van een huizenblok worden ondernomen, moeten bij voorrang:

- > de groene kwaliteit verbeteren (bv.: aanplanting van inheemse soorten zoals de eik, de linde);
- > de minerale, esthetische en landschapskwaliteit verbeteren (bv.: gevarieerde aanplantingen, kwaliteitsvolle materialen);
- > de instandhouding of de aanleg bevorderen van oppervlakken in volle grond (eerder dan het gebruik van potplanten).

Een gemeente kan bepaalde regels opleggen via haar gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV), de bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) en de verkavelingsvergunningen. Vraag inlichtingen op de dienst Stedenbouw van uw gemeente.

OPGELET: dit betekent niet dat er op binnenterreinen van huizenblokken nooit mag gebouwd worden. De handelingen en werken zullen echter de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) naleven, afhankelijk van het feit of het binnenterrein van het huizenblok

in woongebied, in gebied met gemengd karakter, in groengebied,... ligt.

Is een stedenbouwkundige vergunning vereist?

JA. Voor sommige werken is echter **geen vergunning**, nodig, zoals:

- > aanplantingswerken;
- > het vellen van dode bomen;
- > de aanleg van een terras of een pad in de tuin, voor zover de wijziging van het bodemreliëf niet meer dan 50 cm bedraagt;
- > de bouw van een openluchtzwembad of van een siervijver van minder dan 20 m² op meer dan 2 m van de aanpalende percelen;
- > de bouw van een tuinhuis van minder dan 9 m², niet hoger dan 3 m en op voldoende afstand van de mandelige grens.

OPGELET: een vergunning is altijd vereist in geval van werken aan een beschermd of een op de bewaarijst opgenomen goed of bij werken die afwijken van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening, een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning.

Is een architect vereist?

JA, als de werken de stabiliteit of de dragende structuur van een bouwwerk in een huizenblok in gevaar brengen.

Gevolgen van de onrechtmatige inrichting van het binnenterrein van een huizenblok

Als u zonder de vereiste vergunning werken onderneemt op het binnenterrein van een huizenblok, begaat u een stedenbouwkundige overtreding. De gemeente en het gewest zijn bevoegd tot het opstellen van een proces-verbaal van overtreding en kunnen u een strafmaatregel of een administratieve boete opleggen. Zij vragen u om de situatie te regulariseren, hetzij door de plek in haar oorspronkelijke staat te herstellen, hetzij door een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.