

# Bijkomende constructies

## Wat mag wel & wat mag niet?

### 1 Inleiding

De Noorderkempen voert sinds augustus 2016 een nieuw beleid over bijkomende constructies. Het doel is om een consequente lijn te trekken doorheen ons ganse patrimonium, zonder de aandacht voor specifieke situaties uit het oog te verliezen. In dit document vind je een overzicht van wat wel en niet is toegelaten. Enkel wat wel toegelaten is, kan je aanvragen via het 'Aanvraagformulier bijkomende constructie'.

Het begrip 'bijkomende constructie' omvat meer dan enkel tuinhuisen en bergingen. Hieronder vind je een samenvatting van de richtlijnen die wij hanteren. Uiteraard bekijken we elke situatie afzonderlijk en wordt elke aanvraag bekeken door alle diensten van De Noorderkempen. Onderstaande richtlijnen zijn gebaseerd op de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### 2 Belangrijk om te weten!

- Indien er meerdere aanvragen voor dezelfde woning worden gedaan (bijvoorbeeld een aanvraag voor een hondenhok, een volière én een prieel), wordt door De Noorderkempen onderzocht welke invloed de combinatie van deze constructies zal hebben op de tuin en op de omgeving (in functie van overlast, zichtbaarheid...).
- Tijdens de duur van de huurovereenkomst ben je steeds zelf verantwoordelijk voor de geplaatste bijkomende constructie. Je kan dan geen beroep doen op de technische dienst van De Noorderkempen voor de herstelling en/of het onderhoud ervan.
- **Na de huurperiode moeten alle bijkomende constructies opnieuw verwijderd worden.** Alles dient terug in de oorspronkelijke staat te worden hersteld, ook de doorboringen die je eventueel gedaan hebt in functie van een bijkomende constructie. Als je dit niet doet, stellen we je verantwoordelijk voor de kosten die dit met zich meebrengt. Als de voorschriften niet nageleefd worden, behoudt De Noorderkempen zich het recht om het herstel in de oorspronkelijke staat te eisen, zowel tijdens als bij beëindiging van de huurovereenkomst.

### 3 Richtlijnen per type constructie

#### 3.1 Aanpassingen voor zorgbehoevenden

- Aanpassingen aan badkamers en toiletten (zoals verhoogde zittingen, handgrepen, douche in plaats van een bad...) worden niet toegestaan.
- Wij raden je aan om een verhuisaanvraag in te dienen. Via het inschrijvingsformulier kan je je inschrijven voor een woning die wel aan je noden voldoet. Als je verhuist omwille van medische redenen, krijg je voorrang. De voorwaarden hiervoor zullen besproken worden op het moment van de inschrijving.

#### 3.2 Hondenhok

- De oppervlakte is kleiner dan 6m<sup>2</sup>.
- Het hondenhok is maximaal 2 meter hoog.
- Het hondenhok bestaat uit een open constructie.
- Betonnen funderingen, vloerplaten en betonplaten zijn niet toegestaan om de constructie op te plaatsen. Houten bodemplaten mogen wel.

### 3.3 Prieel | pergola

- De constructie bestaat uit een stalen of een houten frame met verwijderbare tussenvulling (doeken, zeilen...).
- Betonnen funderingen en betonplaten zijn niet toegestaan om de constructie op te plaatsen.
- De constructie wordt op ten minste 1 meter van de perceelgrenzen geplaatst.
- De constructie is maximum 2,5 meter hoog.



### 3.4 Schotelantenne

- Een schotelantenne wordt meestal niet toegelaten.
- In sommige wijken of gemeenten hanteren wij een totaalverbod, conform de gemeentelijke regelgeving.
- Deze mag **nooit** doorboord worden: niet in gevels en niet in daken. Enkel een schotelantenne met zuignappen is een optie.
- Er dient absoluut voorkomen te worden dat – door een slechte bevestiging van de schotelantenne – schade toegebracht kan worden aan derden.
- Verbindingskabels mogen nooit doorboord worden door de gevel of door een raamprofiel. Doorboringen door ramen, deuren, gevels... zullen steeds zwaar bestraft worden en de kosten voor herstel of vervanging zijn steeds ten laste van de huurder.

### 3.5 Sleutelkastje

Sleutelkastjes die gebruikt worden door medisch personeel bij zorgbehoevende huurders worden bijna altijd toegestaan.

### 3.6 Traplift

- Een traplift worden zelden toegestaan omdat de bevestiging ervan schade berokkent aan de woning.
- Wij raden je aan om een verhuisaanvraag in te dienen. Via het inschrijvingsformulier kan je je inschrijven voor een woning zonder trappen. Als je verhuist omwille van medische redenen, krijg je voorrang. De voorwaarden hiervoor zullen besproken worden op het moment van de inschrijving.

### 3.7 Tuinafsluiting

- De tuinafsluiting is maximaal 1,5 meter hoog.
- Enkel een groene of een zwarte draadafsluiting is toegestaan. Het is mogelijk om deze met plastic banden te weven om doorkijk te vermijden.
- Hagen kunnen toegestaan worden. Het is belangrijk dat deze goed onderhouden worden door de huurder. Indien dit niet gebeurt, behoudt De Noorderkempen zich het recht om deze te laten verwijderen op kosten van de huurder.
- Afsluitingen die niet op de perceelsgrens gezet worden, dienen op minimum 50 centimeter van deze grens te staan.
- Afsluitingen **op** de perceelsgrens mogen enkel geplaatst worden indien de uitdrukkelijke toestemming gegeven wordt door de aanpalende burens (hiervoor vul je de bijlage 'Toestemming plaatsing tuinafsluiting' in met handtekening van de burens).

### 3.8 Tuinhuis | tuinberging

- De oppervlakte is kleiner dan 10m<sup>2</sup> | is maximum 1/10<sup>e</sup> van de totale oppervlakte van je tuin.
- De constructie is maximaal 2,5 meter hoog.

- Een houten of metalen geprefabriceerde constructie – zoals op de afbeeldingen hiernaast – wordt meestal toegestaan.
- Deze constructie mag enkel in de private achtertuin van een individuele woning geplaatst worden (niet op gemeenschappelijke grond of in de voortuin).
- Dit mag enkel geplaatst worden in de laatste 5 meter van je tuin.
- Een tuinhuis dient minstens 3 meter van de zijperceelsgrens te staan en minstens 1 meter van de achterperceelsgrens.
- Betonnen funderingen, vloerplaten en betonplaten zijn niet toegestaan om de constructie op te plaatsen. Houten bodemplaten mogen wel.
- De constructie vormt geen hinder voor derden.
- Er worden geen brandbare stoffen opgeslagen in het tuinhuis/ de tuinberging.
- Deze constructie mag alleen aangewend worden voor de berging van tuingerief, tuinmeubilair en aanverwante zaken.
- Het geheel dient degelijk te worden onderhouden, dat wil zeggen dat je dit – indien nodig – regelmatig behandelt met de gepaste (verf)producten.
- De huurder blijft onder alle omstandigheden verantwoordelijk ten opzichte van derden.
- Het geheel dient door de huurder verzekerd te worden tegen brand, storm en aanverwante risico's. De (brand)verzekering van De Noorderkempen zal geen dekking verlenen.



### 3.9 Veranda

Een bijkomende constructie is een constructie die eenvoudig weg te nemen is bij het verlaten van de woning. Een veranda is verankerd in de grond, waardoor deze niet eenvoudig weg te nemen is en bovendien schade zal aanrichten aan de bestaande woning (zowel bij de plaatsing als bij het verwijderen). Bovendien wordt een veranda beschouwd als een leefruimte en een vergroting van de leefruimte is volgens de regelgeving niet toegelaten. Daarom zal een veranda nooit goedgekeurd worden.

### 3.10 Volière

- De oppervlakte is kleiner dan 10m<sup>2</sup> | is maximum 1/10<sup>e</sup> van de totale oppervlakte van je tuin.
- De volière is maximaal 2 meter hoog.
- Een volière mag enkel geplaatst worden in de laatste 5 meter van je tuin.
- Een volière dient minstens 3 meter van de zijperceelsgrens te staan en minstens 1 meter van de achterperceelsgrens.
- Betonnen funderingen, vloerplaten en betonplaten zijn niet toegestaan om de constructie op te plaatsen. Houten bodemplaten mogen wel.
- De volière mag geen overlast vormen voor derden.

## 4 Uitzonderingen | voor meer informatie kan je terecht bij De Noorderkempen

- Arendonk | De Rennen: tuinhuizen of tuinbergingen zijn hier niet toegelaten.
- Beerse | Honoré Aertsstraat: tuinhuizen of tuinbergingen zijn hier niet toegelaten.
- Beerse | Krommenhof: tuinhuizen of tuinbergingen zijn hier niet toegelaten.
- Beerse | wijk Beekakkers
  - Bijkomende tuinhuizen zijn niet toegelaten in deze wijk.
  - De hagen die door De Noorderkempen geplaatst worden, mogen niet verwijderd worden.
  - Je mag een bijkomende tuinafsluiting (draad) plaatsen, met een maximum hoogte zoals het tuinpoortje. Dit dient een groene draad te zijn met groene buizen en een bovenbuis.

- Beerse | wijk Veldstraat: op de eerste 2 meter naast het terras staan houten schermen (geplaatst door De Noorderkempen). De rest van de tuin dient vrij te blijven omwille van het open karakter van de wijk.
- Hoogstraten | Minderhoutdorp:
  - De Noorderkempen heeft hier reeds een tuinafsluiting geplaatst. Er zijn geen extra tuinafsluitingen toegelaten.
  - Bijkomende tuinhuizen zijn hier niet toegelaten.
- Ravels | Van Roeylaan: bijkomende tuinhuizen zijn hier niet toegelaten.
- Rijkevorsel | Oostmalsesteenweg: bijkomende tuinhuizen zijn hier niet toegelaten.
- Rijkevorsel | Rozenstraat: tuinhuizen of tuinbergingen zijn hier niet toegelaten.
- Rijkevorsel | wijk Koekhoven
  - De hagen die door De Noorderkempen geplaatst worden, mogen niet verwijderd worden.
  - Bijkomende tuinhuizen zijn niet toegelaten in deze wijk.