



CODEX VOOR DE TUINAANNEMER

AANSPRAKELIJKHEID BIJ WERKEN

Vóór je werken uitvoert, controleer of ze wel degelijk vergund of toegelaten zijn. Je bent als tuinaannemer verantwoordelijk voor alle handelingen die uitgevoerd worden bij jouw klanten. Stroken die niet met de vigerende wetgeving, dan kan je hiervoor mede aansprakelijk gesteld worden.

80 gezinnen moeten tuin heraanleggen na klacht van één buurman, Het Nieuwsblad, 13 mei 2014

'Blijkbaar hebben we een bouwinbreuk gepleegd', zegt een van de 'overtreders'. Twee jaar geleden hebben we de voortuin aangelegd met kiezels, lavendel en buxussen. Hoeveel plantjes precies, dat hebben we niet geteld. Maar blijkbaar zijn het er te weinig, want 60% van de voortuin moet uit groen bestaan, zeggen de controleurs die hier onlangs langskwamen. Een deel van de kiezels moet eruit, en we moeten gras zaaïen of kiezen voor bodembedekkers."

Uitstel, maar geen genade voor 'illegale' voortuinen, Het Nieuwsblad, 14 juni 2014

"De bewoners van de wijk 'Lange Velden' in Wondelgem, waar stedenbouw tachtig voor- en achtertuinten afkeurde omdat ze niet groen genoeg zijn, krijgen geen genade. 'Illegale' voortuinen met te veel beton of kiezels moeten weg. Voor wie een hek of panelen heeft in zijn achtertuin, komt er wel een overgangsregel. De bewoners krijgen drie jaar om een haag te laten groeien."

Het Veldwetboek

In het Veldwetboek is het aspect perceelsgrens een zeer belangrijk gegeven. Indien er geen duidelijke afpaling is, moet je er als tuinaannemer vooraf zeker van zijn dat je bijvoorbeeld een afsluiting of een jonge boom op de juiste plaats zet. Dus voorkomen is beter dan genezen. Het Veldwetboek is duidelijk voor wat de afstandsregels in verband met beplantingen betreft. Maar de maximale hoogte ervan (laagstam-hoogstam) is meestal gebonden aan vaste en erkende plaatselijke gebruiken van de lokale besturen. Leibomen bijvoorbeeld worden meestal getolereerd als haag tot een maximale hoogte van 3 meter. Vooraf contact opnemen met de technische of groendienst van de gemeente is in dergelijke gevallen een must.

Aansprakelijkheid bij bouwwerken

De (tuin)aannemer moet de nodige inlichtingen, raadgevingen en zelfs vooruitzichten verstrekken aan de bouwheer. Deze meldingsplicht van de aannemer is gesteund op de goede trouw. Wanneer de aannemer weet, of als vakman moet weten, dat het werk tot een gebrekkig resultaat zal leiden, mag hij het werk niet zonder meer uitvoeren. Wanneer de aannemer in de plannen of het bestek onverenigbaarheden met de regels van de kunst vaststelt, moet hij de opdrachtgever hiervoor waarschuwen. Eventueel moet de aannemer voorbehoud maken bij de uitvoering. Om later te kunnen dienen als bewijsvoering, dient hij dit schriftelijk te doen. Wanneer de uitvoering van de werken de stabiliteit van het bouwwerk in het gedrang brengt (en dus onder het toepassingsgebied van de tienjarige aansprakelijkheid valt), moet de aannemer de uitvoering gewoonweg weigeren.

"Het is volgens de wetgever de plicht voor een tuinaannemer om er zich van te vergewissen dat, indien er vergunning- of meldingsplichtige werken uitgevoerd worden, dit aspect ook in regel is."

Bouwvergunningen

Voor welke werken is een stedenbouwkundige vergunning vereist en voor welke niet? Hoe moet je een stedenbouwkundige vergunning aanvragen? Wanneer moet je de werken starten? Op elk van deze vragen zijn de antwoorden in de drie regio's anders, omdat de ruimtelijke ordening werd geregionaliseerd. Belangrijk is alvast: vóór je werken uitvoert, controleer of ze wel degelijk vergund zijn. Doorgaans vraagt de bouwheer de vergunning zelf aan, maar ook de architect of de aannemer kan dit doen. Wie stedenbouwkundige overtredingen begaat, loopt strenge straffen op. De aannemer die werken in strijd met de reglementering uitvoert, kan samen met de aanvrager aansprakelijk worden gesteld!

Enkele voorbeelden

Let op: provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen strengere regels opleggen. In geval van twijfel: Informeer steeds bij uw gemeente.

Een haag plaatsen:

Voor het planten van hagen is geen stedenbouwkundige vergunning nodig. Deze zaak wordt geregeld in het veldwetboek "Art. 35: hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant." Mits (schriftelijk) akkoord van beide eigenaars mogen hagen ook op de perceelgrens worden geplant.

Een afsluiting plaatsen:

Voor het plaatsen van een afsluiting of hekwerk heb je in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. Er gelden wel een aantal vrijstellingen. In zij- en achtertuin kan je 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 je bekomen bij de gemeentelijke diensten.

Een afsluiting op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide burens (schriftelijk) akkoord zijn. Opgelet: een draadafsluiting die met klimop of een andere klimplant wordt begroeid, wordt als een levende haag beschouwd en kan dus slechts op een halve meter van de perceelsgrens, tenzij mits (schriftelijk) akkoord van beide eigenaars.



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

Een boom vellen:

Het vellen van hoogstammige bomen (een boom met 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. Vooraf contact opnemen met de technische of groendienst van de gemeente is een must.

Vellen van hoogstammige bomen is vrijgesteld van vergunning als aan alle volgende voorwaarden voldaan is:

- 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.

Bijgebouwen:

Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunning. Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. Let op: ook reeds bestaande losstaande bijgebouwen worden hierbij gerekend.

Een vrijstelling geldt enkel als:

- 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 perceelgrens blijven,
- in de achtertuin 1 meter van de perceelgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen.



Losstaande bijgebouwen in de tuin komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunning.

Een oprit, terras, zwembad, tennisbaan of siervijver aanleggen:

Voor het aanleggen van verharde constructies in de tuin heb je in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. 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 in zijtuin en achtertuin. Alle 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.

Bron en volledige info via www.ruimtelijkeordening.be; selecteer op 'Vergunning nodig?' ●

Voor vragen of meer informatie contacteer AVBS-consulent Jan Vancayzele | jan.vancayzele@avbs.be of 0476/91.01.361