



# Richtlijnen klimaatbestendige stad

Beoordelingskader bij aanvragen  
voor een omgevingsvergunning,  
waarbij groenvoorzieningen en  
buitenruimtekwaliteit centraal staan.

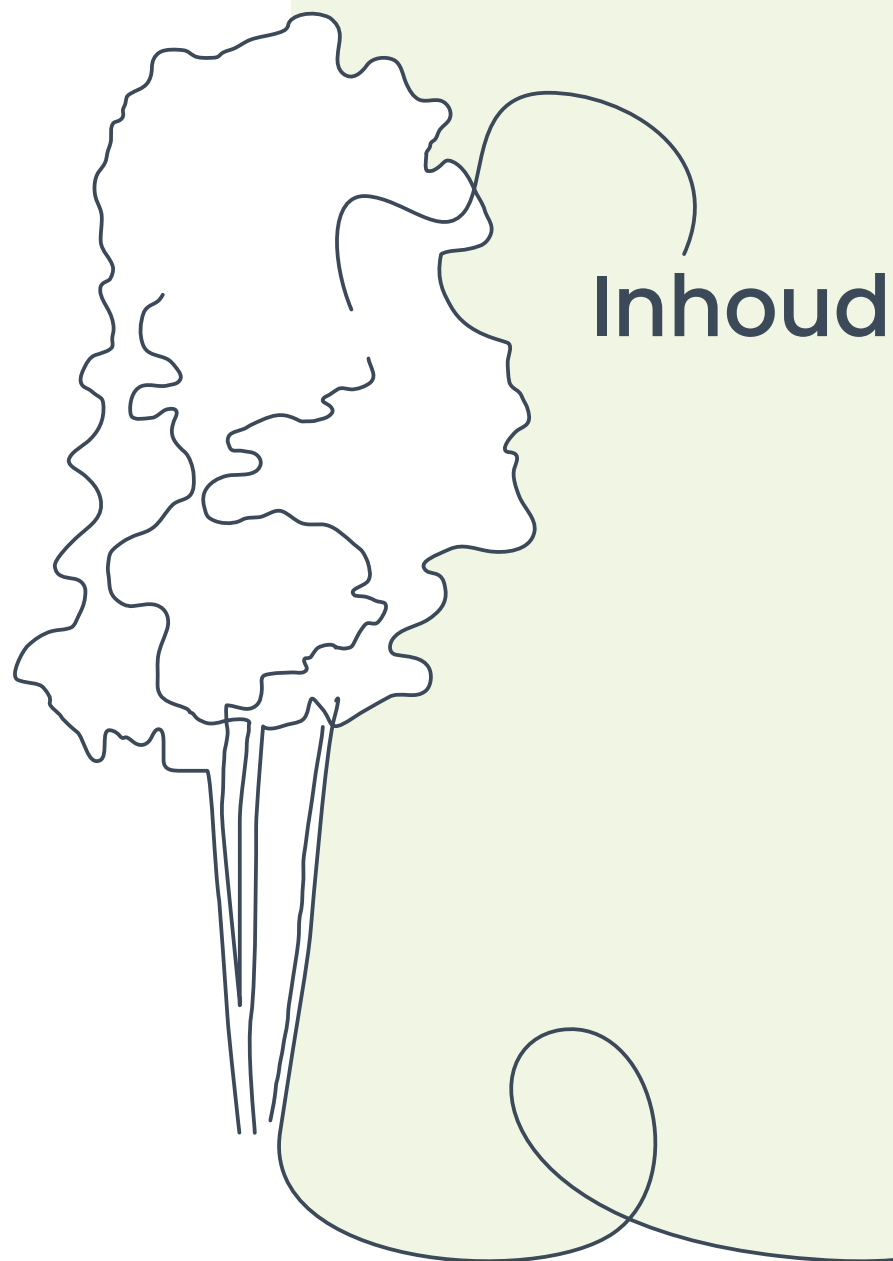
# Genk future-proof

**Genk trekt volop de groene kaart. Nieuwe groenrichtlijnen bekrachtigen ontharding en vergroening op zowel publiek als privé-domein.**

Als groenste centrumstad van Vlaanderen is het behoud en versterken van natuur en groen een van de speerpunten van het Genkse beleid. Met de nieuwe groenrichtlijnen wil de stad nu ook het **woongroen** vergroten. Hierbij gaat het om het groen dat dichtbij woningen ligt. Dat doet de stad door het opmaken van een natuurweefselplan, een **nieuw beleidsinstrument** dat zich focust op de kleine stukjes woongroen dat niet van bovenaf door de (lokale) overheid wordt opgemaakt en beheerd. Het is de bedoeling dat de wijk mee eigenaarschap neemt.

Vanaf januari 2024 gelden er daarom nieuwe richtlijnen voor het privé en publiek domein. Genk is hierin één van de eerste centrumsteden om vrijblijvende adviezen om te zetten in daadkrachtige regels. Zo maakt de stad zich helemaal klaar voor de toekomst.





# Inhoud

<b>1. Doelstelling</b>	<b>6</b>
<b>2. Algemeen bepalingen</b>	<b>7</b>
2.1 Toepassingsgebied	7
2.2 Wanneer van toepassing?	7
2.3 Verhouding ruimtelijk onderzoek en stedenbouwkundige voorschriften	7
2.4 Fasering	7
<b>3. Definitie verharding</b>	<b>8</b>
<b>4. Algemene groenrichtlijnen</b>	<b>9</b>
4.1 Aard verharding	9
4.2 Parkeerplaatsen	9
4.2.1 Parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners	9
4.2.2 Inrit naar ondergrondse parkeergarages	10
4.2.3 Grootschalige parkeervoorzieningen (> 36 wagens)	10
4.3 Brandwegen	11
4.4 Groendaken	12
4.5 Gemeenschappelijk groen	14
4.6 Niveauverschillen van meer dan 30cm	14
<b>5. Bijzondere groenrichtlijnen (2 categorieën)</b>	<b>16</b>
5.1 Gezinswoningen/woonprojecten (tot 10 wooneenheden)	16
5.1.1 Private terrassen bij appartementen	16
5.1.2 Private voor- en zijtuin	16
5.1.3 Private achtertuin	18
5.1.4 Vrijstaande bijgebouwen en constructies	19
5.2 Woonverdichtingsprojecten/groepswoonbouwprojecten/ appartementen (vanaf 10 wooneenheden)	20
5.2.1 Natuurinclusief bouwen	20
5.2.2 Private tuinen en terrassen (afmetingen)	21
5.2.3 Privaat collectief groen / privaat groen (normen per wooneenheid)	21
5.4.2 Inrichting van het privaat collectief groen	21
5.4.3 Berekening oppervlaktenormen	22
5.4.4 Kernwinkelgebieden	22
5.4.5 Stedenbouwkundige last	23

## 1. DOELSTELLING

De effecten van de klimaatverandering worden steeds meer voelbaar, met meer hittedagen en wateroverlast. De biodiversiteit gaat ongekend snel achteruit, terwijl een evenwichtige biodiversiteit net zo belangrijk is voor de natuur als voor de mens: van de kwaliteit van de lucht die we inademen en het water dat we drinken tot ons fysieke en mentale welzijn.

Al in 1993 maakte Vlaanderen daarom een langetermijnplanning voor natuur en groen (AMINAL, 1993). Dit zijn de zogenaamde groennormen: **richtlijnen die de maximumafstand tot de woning en minimumoppervlakte van groen en natuur bepalen per inwoner**. Op dit moment zijn er echter geen wettelijke of bindende groennormen. Het zijn dus vrijwillige streefdoelen.



Tabel 1. Afstandscriteria en oppervlakte voor verschillende functiegebieden

Functieniveau	Maximum afstand	Minimumareaal
Woongroen	< 150 m	
Buurtgroen	< 400 m	> 1 ha
Wijkgroen	< 800 m	> 10 ha (park: > 5 ha)
Stadsdeelgroen	< 1.600 m	> 30 ha (park: > 10 ha)
Stadsgroen	< 3.200 m	> 60 ha
Stadsgroen (stadsbos)	< 5.000 m	> 200 ha

Stad Genk scoort al heel goed voor wat betreft de toegang tot natuurgebieden bij haar inwoners. Elke inwoner (100%) heeft toegang tot een natuurgebied van 30ha, op minder dan 1,6 km.

Genk heeft in haar actieplan opgenomen dat ze in de toekomst nog klimaat- en milieuvriendelijker wilt worden. Hiervoor worden heel wat acties ondernomen.

Voorliggende richtlijnen moeten doelstellingen rond biodiversiteit, klimaat, ecologie en leefkwaliteit integreren. De groennormen hebben betrekking op woongroen, het groen het dichtst bij de woning gelegen. Dit woongroen bepaalt voor een groot deel de leefkwaliteit van een woonomgeving. Dit woongroen vormt de stapstenen naar de nabijgelegen natuurgebieden.

## 2. ALGEMEEN BEPALINGEN

### 2.1 TOEPASSINGSGBIED

Deze richtlijnen zijn van toepassing bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen op het volledige private grondgebied van Genk. Ook voor openbaar domein hanteert de stad het principe van maximale vergroening en ontharding. Voor industriegebieden wordt een apart vergroeningskader uitgewerkt.

### 2.2 WANNEER VAN TOEPASSING?

Stedenbouwkundige handelingen die worden aangevraagd voor werkzaamheden die betrekking hebben op deze richtlijnen, dienen in overeenstemming te zijn met deze richtlijnen.

Vergunde handelingen, of handelingen waarvoor vermoeden van vergunning wordt aangetoond, kunnen behouden blijven totdat deze gewijzigd worden. Wanneer verjaarde overtredingen worden vastgesteld, zullen deze vermeld worden en zal er opgelegd worden dat bij heraanleg de groennormen van toepassingen zijn.

Vanaf goedkeuring van het beleidskader zullen de normen meegenomen worden in de voorbesprekingen én mede bepalend zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Tot 31/12/2023 zijn afwijkingen toegestaan indien de projecten in voorbesprekingen gunstig geadviseerd werden. **De normen zijn van toepassing voor alle dossiers die vanaf 01/01/2024 worden ingediend.**

### 2.3 VERHOUDING RUIMTELIJK ONDERZOEK EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De groennormen die hieronder vermeld worden, zijn minimumnormen. Deze zijn niet bepalend voor de toegelaten V/T of B/T index. Met andere woorden, om de bebouwingsindex van een perceel te bepalen, is een aftoetsing met de goede ruimtelijke ordening nog altijd het uitgangspunt.

**In aanloop naar een omgevingsvergunningsaanvraag bepaalt het draaiboek 'Duurzame woonontwikkelingen' het traject dat moet gevolgd worden. De groennormen moeten aanzien worden als een aanvulling op dit draaiboek.**

De stedenbouwkundige voorschriften die op deze percelen van toepassing zijn, blijven primeren ten opzichte van deze normen. Wanneer de ruimtelijke ordening al door een BPA, RUP of verkaveling is vastgelegd, dan primeren deze ten opzichte van deze groennormen.

### 2.4 FASERING

Wanneer een project deel uitmaakt van een groter geheel, dient de groennorm toegepast te worden per fase. De groenvoorziening mag niet naar een volgende fase of andere eigenaar worden doorgeschoven.

### 3. DEFINITIE VERHARDING

Een verharding is een niet-overdekte grondoppervlak dat een bewerking heeft ondergaan waardoor het harder wordt en/of beter toegankelijk. Dat kan gaan van het eenvoudig uitspreiden van steenslag tot een volledige wegverharding met een onderfundering, een fundering en een of meer eindlagen. Met andere woorden een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van **artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan.**

Voor alle duidelijkheid, **kunstgras** is een soort verharding en wordt net als **kieselverharding, dolomiet** en dergelijke als dusdanig geadviseerd en beoordeeld.



### 4. ALGEMENE GROENRICHTLIJNEN

#### 4.1 AARD VERHARDING

Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Ook de fundering dient waterdoorlatend te zijn. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk voor verhardingen van terrassen en inritten mits ze afwateren naar omliggende groenzone en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

In functie van bepaalde bedrijvigheid kan afgeweken worden van deze richtlijn. Dit dient grondig gemotiveerd te worden. Zo kan het bijvoorbeeld toegelaten worden om laad- en loszones, waar veel manoeuvreerd wordt, aan te leggen in niet-waterdoorlatende verharding.

#### 4.2 PARKEERPLAATSEN

##### 4.2.1 Parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners

Parkeerplaatsen voor bezoekers én bewoners dienen aangelegd te worden als groene parkeerplaatsen (wordt eveneens als verharding meegeteld), met uitzondering van de parkeerplaatsen voor mindervaliden.

##### Deze groene parkeerplaatsen kunnen als volgt verhard worden:

- kunststof of betonnen grasdallen/ grastegels;
- gefundeerd gras (grindgazon (5 cm)/ funderingssubstraat(15-25 cm)/ geotextiel/drainageslang;
- klinkers/tegels met open grasvoeg - minimum 29 % gras en/of kruidachtigen; kruidachtigen hebben nog een bijkomende meerwaarde voor het milieu (lava granulaat en met humus aangerijkte teelaarde). Voegen mogen dus niet opgevuld worden met enkel substraat.



Voor het bekomen van **groene parkings** dient er met een tussenafstand van 15 meter hoogstambomen voorzien te worden (uit bijlage 3), tenzij er een grondige reden is om hiervan af te wijken.

Deze bomen moeten ruimte hebben om te kunnen uitgroeien. Het plantvak heeft bij voorkeur de grootte van één parkeerplaats, zodoende dat er voldoende grondvolume is en het risico op opdruk van naastliggende verhardingen beperkt is.

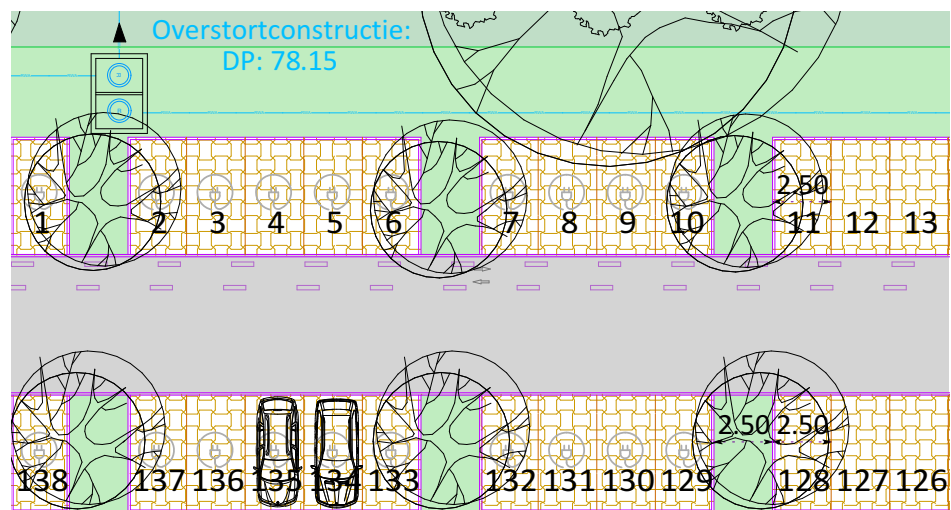
De minimumnorm is echter 4 m<sup>2</sup>: een doorwortelbare ruimte per boom met een oppervlakte van 2 meter op 2 meter en een diepte van 1 meter. Parkeerplaatsen kunnen maximum per 6 geclusterd worden.

#### 4.2.2 Inrit naar ondergrondse parkeergarages

Inritten naar ondergrondse parkeerplaatsen dienen inpandig in het bouwvolume geïntegreerd te worden, om de onbebouwde ruimte zoveel mogelijk te kunnen vergroenen. Bij elke aanvraag zal gezocht worden naar een ruimtelijke optimalisatie die past in de omgeving.

#### 4.2.3 Grootschalige parkeervoorzieningen (> 36 wagens)

Dit gaat over parkeervoorzieningen bij grootwarenhuizen, culturele centra, sportcentra, gebedshuizen en dergelijke. Parkeerclusters dienen indien mogelijk gekoppeld te worden aan aangrenzende parkeerclusters om een optimaal gebruik van de parkeerplaatsen door medegebruik te verhogen en zo het aantal parkeerplaatsen en alzo ook de verharde oppervlakte te reduceren.



Er moet ook steeds een afweging gemaakt worden of parkeerplaatsen in de omgeving voor de gevraagde functie in aanmerking kunnen komen, eventueel met een shuttle-dienst, zeker in functie van sporadische evenementen. Mogelijk kunnen zo parkeerplaatsen op verschillende tijdstippen voor verschillende functies in de omgeving gebruikt worden.

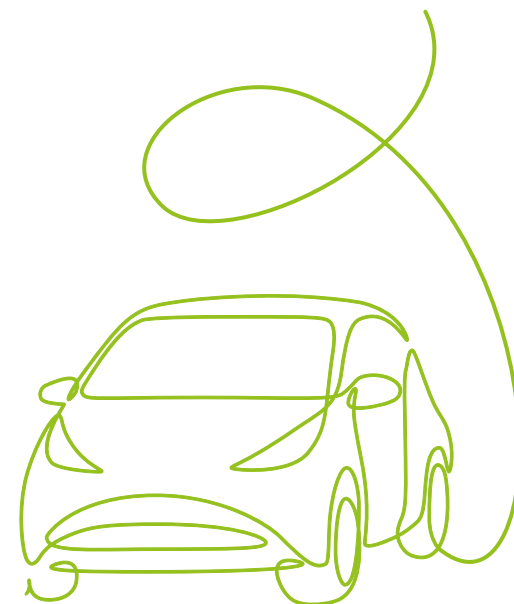
Er dient voldoende ruimte voorzien te worden voor het stallen van alternatieve vervoersmodi (elektrische fietsen, bakfietsen, ...).

Minstens 15% van de oppervlakte dient met **streekeigen beplanting** te worden aangeplant. De kruinprojecties van bomen mogen hierbij niet meegerekend worden. Voor het bekomen van groene parkings dient er met een tussenafstand van 15 meter hoogstambomen voorzien te worden. Parkeerplaatsen kunnen maximum per 6 geclusterd worden.

Ten aanzien van belendende percelen die een woonbestemming hebben dient een groenbuffer van minstens 4 meter aangelegd te worden. De bufferzone wordt in gradiënten opgebouwd om naast zijn visuele bufferfunctie ook een beperkte geluidsbuffering te bewerkstelligen. De beplanting van de buffer dient het eerstvolgende plantseizoen na de beëindiging van de bouwwerken gerealiseerd te zijn.

#### 4.3 Brandwegen

Brandwegen dienen opgenomen te worden in het landschapsplan, en uitgevoerd te worden in gefundeerd gras, tenzij deze weg ook ten dienste staat van andere gebruikers op de site.





#### 4.4 Groendaken

Bij nieuwbouw en herbouw moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l per m<sup>2</sup>. Dit groendak kan zowel intensief of extensief worden aangeplant.

#### Uitzonderingen

- tijdelijke constructies van minder dan 5 jaar;
- overdekte constructies/gebouwen van minder dan 40 m<sup>2</sup>;
- overdekte constructies/gebouwen waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert;
- particuliere eengezinswoningen die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik (woningen die deel uitmaken van een groepswoningbouwproject (zie 5.2) moeten wél voorzien worden van een groendak);

- dakoppervlakte met technische installaties, deze dienen echter zo compact mogelijk gehouden te worden, en aangeduid te worden op de bouwplannen;
- dakoppervlakte met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren. Deze dienen evenwel met een extensief groendak gecombineerd te worden.
- dakterrassen.
- Industriegebouwen, omdat dit niet beantwoordt aan de basisnormen voor brandveiligheid (KB 7/07/1994). Zij kunnen hiervoor evenwel een afwijking aanvragen bij FOD Binnenlandse Zaken. De Commissie voor Afwijking beoordeelt afwijkingsaanvragen op het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en al zijn bijlagen. Voor - en uitbreidingen geldt evenwel de verplichting om op het dak energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren te plaatsen indien er niet gekozen wordt voor een groendak.



#### 4.5 GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

Indien er waardevolle groenstructuren op het te verkavelen perceel aanwezig zijn, dan kunnen deze niet geprivatiseerd worden, maar zullen in gemeenschappelijke eigendom van de bewoners blijven. De nodige ontsluiting in functie van onderhoud ervan dient voorzien te worden. Dit kan mogelijk geregeld worden via een erfdiensbaarheid van doorgang.

Voor bomen geldt dat minimum een zone met de volledige kroonprojectie niet geprivatiseerd kan worden, en liefst nog 2 meter extra. Afdeling Reiniging en Groen adviseert welke bomen en welke oppervlakte idealiter in gemeenschappelijke eigendom en hieruit volgend beheer moeten blijven.

In uitzonderlijke gevallen zal een kosteloze overdracht naar de stad gevraagd worden, of mogelijk zijn. Er moeten maatregelen voorzien worden zodat deze overgedragen zones geen stort- of opslagplaatsen worden voor de omwonenden (bijvoorbeeld geen tuinpoortjes die uitgeven op de over te dragen zone). Deze over te dragen structuren dienen vóór overdracht eerst een grondige onderhoudsbeurt te krijgen, ten laste en op kosten van de verkavelaar.

#### 4.6 NIVEAUVERSCHILLEN VAN MEER DAN 30 CENTIMETER

Niveaunderschillen dienen zoveel mogelijk landschappelijk opgevangen te worden. Wanneer keerwanden alsnog de enige mogelijkheid zijn om niveau verschillen op te vangen dan dient gezocht te worden naar de meest milieuvriendelijke oplossing, bvb opteren voor cascade-systeem met begroeiing.

De klassieke keerwanden hebben een zeer negatieve impact op ecologie/natuur/waterhuishouding, daarom adviseren we om te kiezen voor **bio-keerwanden**, indien technisch mogelijk. In deze betonnen wand zijn gaten uitgespaard, waarin planten en insectenhôtels zijn aangebracht. Hierbij dient gekozen te worden voor een begroeiing, planten die voor insecten aantrekkelijke voeding bevatten en die de groei van de insectenpopulatie stimuleren.





## 5. BIJZONDERE GROENRICHTLIJNEN (2 categorieën)

### 5.1 GEZINSWONINGEN/WOONPROJECTEN (TOT 10 WOONEENHEDEN)

#### 5.1.1 Private terrassen bij appartementen

Elk appartement dient over een functioneel terras te beschikken dat voldoet aan volgende richtlijnen:

- Eénslaapkamer-appartement: minstens 6 m<sup>2</sup> ( géén extra polyvalente kamer)
- Tweeslaapkamer-appartement: minstens 9 m<sup>2</sup> (géén extra polyvalente kamer)
- Meer dan twee slaapkamers: minstens 12 m<sup>2</sup>
  - aansluitend bij het leefgedeelte;
  - minstens 50% inpandig;
  - de minimale vrije breedte bedraagt minstens 2 meter;

#### 5.1.2 Private voor- en zijtuin

Verharding dient zich te beperken tot de toegang tot het gebouw/de gebouwen en de parkeervoorziening. Verharding zonder enige gebruiksfunctie wordt niet toegestaan.

#### Toegangspaden naar de toegangsdeur(en)

Maximum 1,50 m breed.

#### Inrit naar parkeervoorziening (waar dat ruimtelijk verantwoord is)

- garage/carport – inrit max 3 m breed op privaat domein. Ter hoogte van de berm is een verbreding van 50 cm aan weerszijde toegestaan. Op het overige gedeelte van de berm mogen geen materialen aangebracht worden om de berm te verharderen. Enkel bermen die groen ingericht zijn kunnen toegestaan worden;
- dubbele garage/carport- inrit max 6 m breed;
- verharding op min 0,5 m van de perceelsgrens;
- inrit naar ondergrondse garage op min 1 meter van de perceelsgrens;
- maximum 1 directe toegang;

De parkeerplaatsen zelf dienen in grasdallen, gefundeerd gras of klinkers/tegels met open grasvoeg (minimum 29% gras en/of kruiden) uitgevoerd te worden (zie art 4.2.1). Deze parkeerplaatsen worden als verharding meegeteld.

#### Maximale verharding voortuin

Minimum 50% (bij open bebouwing) en minimum 25% (bij halfopen en gesloten bebouwing) dient groen aangelegd te worden met inheemse beplanting of gras.

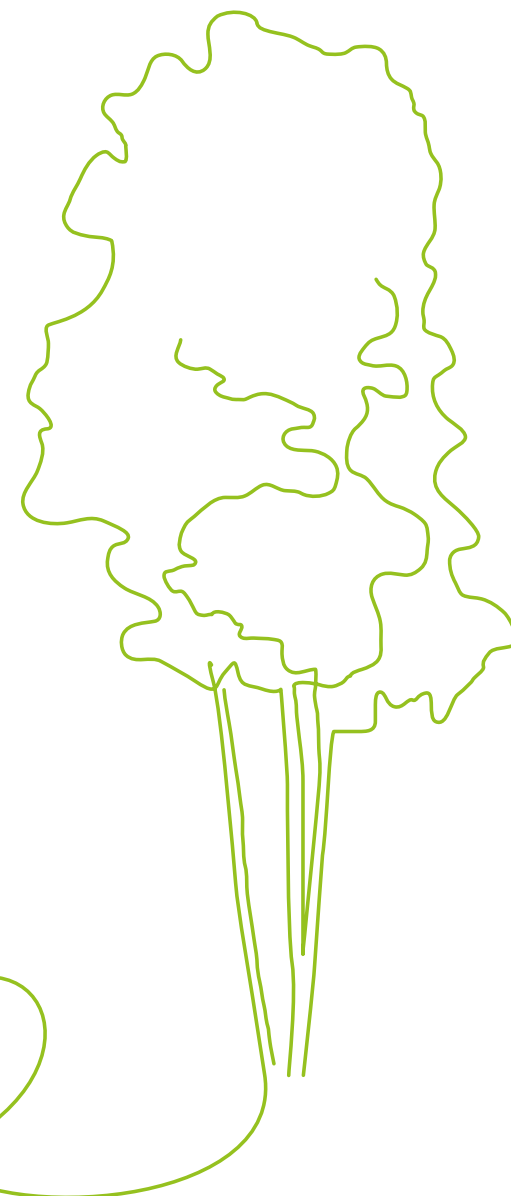
#### Verplichte boomaanplant bij nieuwbouwwoning

Per 100 m<sup>2</sup> onbebouwde, onverharde ruimte dient er minstens 1 inheemse boom aangeplant te worden met een stamomtrek van 14cm gemeten op 100cm hoogte vanaf de wortelhals.

Wanneer er inheemse bomen aanwezig zijn en behouden blijven (per 100m<sup>2</sup> minimum 1), dan vervalt deze verplichting. Deze boomaanplanting dient te gebeuren buiten de zone waar kapvergunningen kunnen toegestaan worden volgens het bomenbeleidskader dat door het schepencollege werd vastgelegd.

Wanneer er geen 100m<sup>2</sup> onbebouwde, onverharde ruimte aanwezig is in voor- en zijtuinzone (samen) dan kan er gekozen worden voor een haagaanplanting in de voortuin met een minimum lengte van de volledige perceelsbreedte, met uitzondering van de inritbreedte.

Deze boomaanplant staat los van de compensatiemaatregelen die opgelegd worden bij het kappen van hoogstambomen. Hiervoor worden andere normen gehanteerd, afhankelijk van de situatie ter plaatse.



### 5.1.3 Private achtertuin

De private achtertuin is gemiddeld minimum 10 meter diep. Een afwijking hierop kan toegestaan worden wanneer de zijtuinzone dit kan compenseren. Wanneer de achtertuin rechtstreeks aansluit op een privaat collectieve tuinzone (aaneengesloten geheel) dan kan van deze diepte afgeweken worden, en zich bijvoorbeeld beperken tot een privaat terras van minstens 15 m<sup>2</sup>. De omgevingsaanleg dient de privacy van de gebruikers van deze terraszones/private tuinen te waarborgen.

De oppervlaktenormen collectief privaat groen voor projecten met meer dan 10 wooneenheden zijn in dit laatste geval van toepassing (50 m<sup>2</sup> woongroen voor een appartement en 75 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>) woongroen voor een grondgebonden woning.

Verharding dient zich te beperken tot de toegang van de vergunde bijgebouwen/carports en garages en het terras.

Verharding dient op minimum 0,50 meter van de perceelsgrens aangelegd te worden.

De achtertuin dient minstens 60% onverhard te blijven. 60% van het terrein mag met andere woorden niet (half-)verhard of bebouwd worden. Bij kleine percelen kan hierop afgeweken worden in functie van een verhard terras, conform de oppervlaktenormen bij appartementen, zijnde:

- Woning met 1 slaapkamer: minstens 6 m<sup>2</sup>
- Woning met 2 slaapkamers: minstens 9 m<sup>2</sup>
- Woning met meer dan 2 slaapkamers: minstens 12 m<sup>2</sup>

Bij de ruimtelijke beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag kan afgeweken worden van de standaardnorm van maximum 12 meter bouwdiepte op verdieping, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft. De ruimtelijke inpasbaarheid bepaalt de graad van afwijking. In nieuwe verkavelingsvoorschriften zal, voor woningen met een plat dak, de bouwdiepte op verdieping tot 15 meter verruimd worden.

### Verplichte boomaanplant bij nieuwbouwwoning

In verkavelingsvoorschriften zal opgenomen worden dat minstens 1 inheemse hoogstamboom per lot dient aangeplant te worden op minstens 7 meter van de achtergevel.

Per 300 m<sup>2</sup> onbebouwde, onverharde ruimte dient er minstens 1 inheemse boom aangeplant te worden met een stamomtrek van 14cm gemeten op 100cm hoogte vanaf de wortelhals. Wanneer er inheemse bomen aanwezig zijn en behouden blijven (per 300m<sup>2</sup> minimum 1), dan vervalt deze verplichting. Deze boomaanplanting dient te gebeuren buiten de zone waar kapvergunningen kunnen toegestaan worden volgens het bomenbeleidskader dat door het schepencollege werd vastgelegd.

Deze boomaanplant staat los van de compensatiemaatregelen die opgelegd worden bij het kappen van hoogstambomen. Hiervoor worden andere normen gehanteerd, afhankelijk van de situatie ter plaatse.

### 5.1.4 Vrijstaande bijgebouwen en constructies

Maximum 1/5 (20%) van de achtertuinzone, gelegen in woongebied volgens het gewestplan.

Kweekserres zonder verharde vloer, tot 9 m<sup>2</sup>, worden hierbij niet meegeteld. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximum van 80 m<sup>2</sup> per perceel. Wanneer de uitzonderlijke omvang van een perceel een bijgebouw van meer dan 80m<sup>2</sup> ruimtelijk rechtvaardigt, kan dit uitzonderlijk worden toegestaan.

De installatie van zonnepanelen dient geïntegreerd te worden op de daken van de vergunde of vrijgestelde bebouwing op het terrein, met uitzondering van de vrijgestelde constructies:

- maximaal 80 vierkante meter per goed in zijtuin en achtertuin. Reeds bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin zoals opritten, tuinpaden, terrassen, siervijvers, zwembaden of zonnepanelen moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte.
- de vrijstelling kan enkel gelden 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



## 5.2 WOONVERDICHTINGSPROJECTEN/ GROEPSWONINGBOUWPROJECTEN/ APPARTEMENTEN (VANAF 10 WOONEENHEDEN)

### 5.2.1 Natuurinclusief bouwen

Om enerzijds de belevingskwaliteit van de toekomstige bewoners én anderzijds de biodiversiteit en ecosystemen niet te verstoren is het belangrijk dat groennormen worden vastgelegd, niet alleen de kwantiteit is hierbij belangrijk, maar ook de kwaliteit. Er moet een omgeving gecreëerd worden, waar het aangenaam is om te vertoeven zonder een bedreiging te vormen voor het leefmilieu.

Er moet gezocht worden naar een goed evenwicht tussen bebouwde/verharde oppervlakten en groene ruimte, om de biodiversiteit en ecosystemen maximaal te versterken. Op dichtbebouwde percelen moeten nieuwe ecotopen aangelegd worden om de afwezigheid of de vernietiging van de biotopen te compenseren. Er bestaan hiervoor heel wat oplossingen die tal van voordelen bieden: de aanleg van tuinen in volle grond, van vochtige zones, het doorlatend maken van harde oppervlakken, de uitvoering van groene omheiningen- en steunmuren, van groendaken, van **groene gevels** en verhoogde culturen, de beplanting van collectieve zones of in het algemeen, het bevorderen van nieuwe habitats voor de fauna en de flora.

Voor deze projecten wordt ook aandacht gevraagd naar natuurinclusief bouwen. Dit wil zeggen **bouwen waarbij de natuur geïntegreerd wordt in het gebouw**. Hierbij staat het gebouw niet op zichzelf, maar is ook de omgeving van belang. Hierbij kun je denken aan het integreren van verblijfplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen (o.a. vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen) en het benutten van daken en gevels. Ook mogelijkheden creëren om gebouwen te laten begroeien met vegetatie, is natuurinclusieve bouw.



### 5.2.2 Private tuinen en terrassen (afmetingen)

Elk appartement dient over een functioneel terras te beschikken dat voldoet aan volgende richtlijnen (deze richtlijnen gelden ook voor kleine projecten):

- Eénslaapkamer-appartement: minstens 6 m<sup>2</sup> ( géén extra polyvalente kamer)
- Tweeslaapkamer-appartement: minstens 9 m<sup>2</sup> (géén extra polyvalente kamer)
- Meer dan twee slaapkamers: minstens 12 m<sup>2</sup>
  - aansluitend bij het leefgedeelte;
  - minstens 50% inpandig;
  - de minimale vrije breedte bedraagt minstens 2 meter;

Elke grondgebonden woning dient over een private buitenruimte te beschikken van minstens 10 meter diep. In deze private individuele achtertuin dient minstens 1 inheemse hoogstamboom aangeplant te worden op minstens 7 meter van de achtergevel. Deze verplichte aanplanting zal opgenomen worden in de verkavelingsvoorschriften.

Wanneer deze tuin rechtstreeks aansluit op een privaat collectieve tuinzone (aaneengesloten geheel) dan kan van deze diepte afgeweken worden, en zich bvb beperken tot een privaat terras van minstens 15 m<sup>2</sup>. De omgevingsaanleg dient de privacy van de gebruikers te waarborgen. In dit geval is uiteraard geen aanplanting van een boom in het privaat gedeelte verplicht.

### 5.2.3 Privaat collectief groen / privaat groen (normen per wooneenheid)

Minimale oppervlakte voor functioneel en aaneengesloten woongroen in privaat collectief beheer:

- 50 m<sup>2</sup> woongroen per appartement
- 75 m<sup>2</sup> woongroen per grondgebonden woning (dit zijn niet de gelijkvloerse appartementen) waarvan minstens 50 m<sup>2</sup> in privaat collectief beheer;

Hierbij geldt in alle gevallen, **een minimum groenaanleg van 15% van het perceel**.

### 5.4.2 Inrichting van het privaat collectief groen

- Per wooneenheid dient in de privaat collectieve tuin minstens 1 hoogstamige inheemse boom aangeplant te worden;
- Er wordt altijd uitgegaan van de abiotische (waterhuishouding, bodem, reliëf) en biotische kenmerken (vegetaties, poelen ...) van het terrein;
- Het woongroen is toegankelijkheid, doorwaadbaar en heeft heldere grenzen;
- Het woongroen dient zo ontworpen te worden, dat het aangenaam is om er te vertoeven;
- Er wordt rekening gehouden met eventuele toekomstige fasen in de projectontwikkeling in functie van een logische aansluiting, geheel.
- De groenzone vormt een robuust, aaneengesloten geheel (geen versnippering, of 'restzones');
- Recreatief woongroen moet bruikbaar en beleefbaar zijn.

### 5.4.3 Berekening oppervlaktenormen

Bij de berekening van de onverharde oppervlakte ten behoeve van woongroen, worden volgende factoren gehanteerd, afhankelijk van het soort groen:

Volgende zones mogen niet mee in rekening gebracht worden:

- Openbare bermen
- Kunstgras
- Half-verharde oppervlaktes (kiesel, dolomiet, grind, klinkers, grasdallen ...)
- Extensieve groendaken
- Sier- en zwembijvers
- Zwembaden

Soort groen	Factor
vegetatie op de grond	1
levend gazon	1
open hemelwaterbuffering	1
toegankelijk intensieve groendaken (substraatdikte meer dan 20 cm)	0,7
extensieve groendaken (substraatdikte minstens 4 cm en maximum 20 cm) gefundeerd gazon	0,5
vegetatie tegen gevel 5 m <sup>2</sup> per lopende meter	5 m <sup>2</sup> /lm



### 5.4.4 Kernwinkelgebieden

Voor appartementen binnen de kernwinkelgebieden gelden specifieke normeringen indien de groennormen onder 5.2.3 niet gerealiseerd kunnen worden.

Per woongelegenheden is er de keuze om oftewel minimum 50 m<sup>2</sup> privaat collectief woongroen te voorzien oftewel minimum 3 lopende meter gevelgroen. Dit levend gevelgroen dient grondgebonden in de gevelarchitectuur verwerkt te worden. Deze groenelementen dienen door de architect vanaf de ontwerpfase mee opgenomen te worden. De ontwikkelaar is verplicht dit gevelgroen uit te voeren, het beheer ervan is ten laste van de VME.



### 5.4.5 Stedenbouwkundige last

Wanneer deze groennormen niet haalbaar zijn, kan via het opleggen van een financiële last voor het tekort alsnog een omgevingsvergunning worden toegestaan, indien het project ruimtelijk verantwoord is. Deze last zal door de stad aangewend worden ten behoeve van de inrichting van bijkomend openbaar stadsgroen.

De financiële last voor het tekort aan groen bedraagt 100 eur/m<sup>2</sup>.

De financiële last voor het tekort aan gevelgroen in de kernwinkelgebieden bedraagt 1.600 eur/lm.

## COLOFON

### CONTACTGEGEVENS

#### **Wim Dries**

##### **Burgemeester**

E [wim.dries@genk.be](mailto:wim.dries@genk.be)

T 0476 69 90 03

#### **Toon Vandeurzen**

##### **Schepen voor Ruimte en Duurzaamheid**

E [Toon.Vandeurzen@Genk.be](mailto:Toon.Vandeurzen@Genk.be)

T 0470 57 05 96

#### **Véronique Claessens**

##### **Directeur sector Ruimte**

E [veronique.claessens@genk.be](mailto:veronique.claessens@genk.be)

T 089 65 45 00

#### **Cindy Westhovens**

##### **Afdelingshoofd Vergunning en Handhaving**

E [cindy.westhovens@genk.be](mailto:cindy.westhovens@genk.be)

T 089 65 45 31

Volg stad Genk via

[www.genk.be](http://www.genk.be)

[www.facebook.com/stadgenk](https://www.facebook.com/stadgenk)

[www.linkedin.com/company/stad-genk](https://www.linkedin.com/company/stad-genk)