

Stedenbouwkundige verordening n°1: standpunt inzake dakkapellen en topgevels bij platte daken

Inleiding

Tot op heden behandelde het schepencollege van de Stad Veurne aanvragen voor meergezinswoningen met platte daken steeds op dezelfde manier als aanvragen met hellende daken. Een uitspraak door de Raad voor Vergunningsbetwistingen noopt tot een herziening van deze zienswijze.

Deze toevoeging aan de verordening is een 3^e in een reeks waarbij reeds 2 elementen verduidelijkt werden;

- Bij platte daken is een extra bouwlaag kleiner dan de helft van de onderliggende bouwlaag (die daardoor volgens de letter van de verordening geen bouwlaag is) niet meer mogelijk
- Voor de bepaling van het gabarit is de bouwdiepte mede-bepalend, die aanvat vanop de voorbouwlijn. Hierdoor kon een gabarit niet mee uitgesmeerd worden over een perceel.

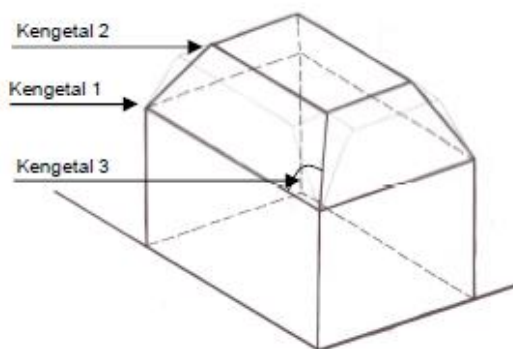
Van toepassing zijnde elementen uit de verordening;

Gabarit: de schematische weergave van een 3-dimensioneel model (doos) waarbinnen een gebouw dient opgetrokken te worden.

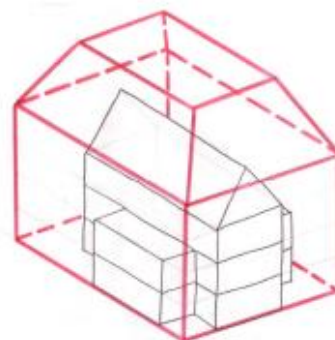
De "doos" wordt gekenmerkt door 3 kengetallen:

- de maximaal toegelaten hoogte van het verticaal vlak op de uiterste grens der bebouwing (1)
- de maximale hoogte (2)
- de maximale toegelaten helling om de overgang te maken tussen beide maxima (3).

= 3D-sjabloon



Vb. gabarit



3D-sjabloon

Art. 6 gabarit voor alle overige bebouwing binnen het toepassingsgebied, inclusief de bebouwing langs de Hogebrugstraat, de Calonnegracht, het Jaagpad (de huidige aangelegde straat) en de Sasstraat. Voor alle bebouwing die niet behoort tot het toepassingsgebied van Art.4. en Art.5. geldt het gabarit 1, zoals bepaald in Art.4.

Uitzonderingen:

Topgevels kunnen opgetrokken worden in hetzelfde verticaal vlak als de aansluitende gevel.

Dakkapellen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.10

Uitbouwen zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.11

Technische installaties zijn toegelaten conform de bepalingen van Art.12

Art.10 dakkapellen buiten het toegestane gabarit

Dakkapellen kunnen gerealiseerd worden buiten het opgelegd gabarit. De samengetelde gevelbreedte of breedte van deze dakkapellen van één gebouw mag niet groter zijn dan de helft van de respectievelijke gevelbreedte. De nokhoogte van een dakkapel mag nooit hoger zijn dan de nok van het hoofdgebouw.

Beoordeling door raad voor Vergunningsbetwistingen

(volgend uit dossier Jaapgad 6 / RVVB 18 maart 2021 / 1920-RvVb-0795-SA)

Dakkapel

De raad stelt vast dat de stedenbouwkundige verordening n°1 geen nadere regels bevat van het begrip 'dakkapel' zodat de term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Een dakkapel betekent volgens Van Dale 'Uit een hellend dak stekende uitbouw'. Een dakkapel is dus in principe niet mogelijk op een plat dak.

Aangezien het hier een uitzondering betref op het toegestane gabarit, moet er een restrictieve invulling gegeven worden aan het begrip dakkapel. Bij gebrek aan een juridische definitie moet teruggegrepen worden naar de spraakgebruikelijke betekenis.

Topgevels

Ook voor topgevels bevat de verordening geen wettelijke definitie zodat het begrip ook in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Volgens de Van Dale is een topgevel "gevel die een top vormt; driehoekvormige, in een punt uitlopend deel van een gevel dat het dak naar voren afsluit, tgov, trapgevel". Deze spraakgebruikelijke betekenis sluit ook aan bij de afbeelding in het toelichtende gedeelte van artikel 6, en wordt niet tegensproken door andere voorschriften uit de verordening. De raad merkt daarbij opnieuw op dat het hier gaan om een uitzondering op het toegestane gabarit in artikel 6, en dat uitzonderingen steeds restrictief geïnterpreteerd moeten worden.

Er moet worden vastgesteld dat deze uitzondering niet kan aangewend worden om een volledige gevel uit het toegestane gabarit te springen.

Concrete gevolgen:

Dakkapel

Bij platte daken zijn dakkapellen niet meer mogelijk: dus in het teruggetrokken verdiep (bij gabarit 1 de 3^e bouwlaag, bij gabarit 2 de 4^e bouwlaag, bij gabarit 3 de 5^e bouwlaag en bij gabarit invalswegen de 3^e,4^e, en 5^e bouwlaag) zijn geen uitbouwen tot de helft van de gevelbreedte meer mogelijk indien het een plat dak betreft.

Artikel 10 kan dus enkel toegepast worden bij hellende daken Bij platte daken is artikel 10 niet langer van toepassing.

Topgevel

Topgevels kunnen volgens de uitspraak van de raad bij platte daken dus niet langer opgetrokken worden in hetzelfde verticaal vlak als de zijgevel.

Bij losstaande panden kan dit principe gevolgd worden. Hier dient het gabarit langs de voor- en zijgevel gevolgd te worden zonder enige uitsprong.

Bij aaneengesloten bebouwing is dit evenwel niet wenselijk. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er in aangesloten gevelrijen torentjes ontstaan per pand, wat strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Bij aaneengesloten bebouwing kan de topgevel bij platte daken dus wél opgetrokken worden in hetzelfde verticaal vlak als de aansluitende gevel, weliswaar teruggesprongen tov de voorgevel (gezien dakkapellen niet langer mogelijk zijn)

Topgevels bij platte daken kunnen dus niet meer uit het gabarit uitkomen bij losstaande bebouwing. Bij aaneengesloten bebouwing is dit wel nog mogelijk

Thomas Goethals

21 mei 2021