

# Een terras aanleggen op een plat dak

VOORSCHRIFTEN EN ADVIES



homegrade  
brussels

## Een aangelegd terras, een paradijselijk hoekje

In een dichte stad als Brussel is genieten van een buitenruimte een pluspunt. Bij gebrek aan een tuin kan een terras op een plat dak een aantrekkelijk alternatief zijn.

Voordat u echter aan een cocktail kan nippen op uw dakterras, rijzen nog een aantal vragen... Laat de stedenbouwkundige situatie dit toe? Welk type van stedenbouwkundige vergunning moet u indienen? Welke regels moet u naleven? Is de stabiliteit voldoende? Welke materialen moet u gebruiken?

Deze brochure geeft een overzicht van de mogelijkheden en begeleidt u bij de te volgen stappen.



## Welke verplichtingen?



### De stedenbouwkundige vergunning

Voor het aanleggen van een terras op een plat dak is een **stedenbouwkundige vergunning** vereist. Deze vergunning laat toe de integratie van het project in zijn omgeving te controleren, alsook zijn impact op de buurt en zijn conformiteit met de geldende reglementering.

Informeer u bij de dienst stedenbouw van uw gemeente om te weten of uw project een vergunning met of zonder architect impliceert.



Om uw aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen, hebt u de plannen van de bestaande situatie nodig. U kan deze bekomen bij de dienst archieven van de dienst stedenbouw van uw gemeente.



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt premies en incentives ter beschikking om de renovatie van gebouwen aan te moedigen. Deze financiële steunmaatregelen veranderen regelmatig. Raadpleeg onze "**Samenvatting van premies**" op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of contacteer onze permanentiedienst voor actuele informatie!



## Het Burgerlijk Wetboek

De artikels 675 tot 680bis van het Burgerlijk Wetboek reglementeren de realisatie van uitzichten op het eigendom van de nabuur.

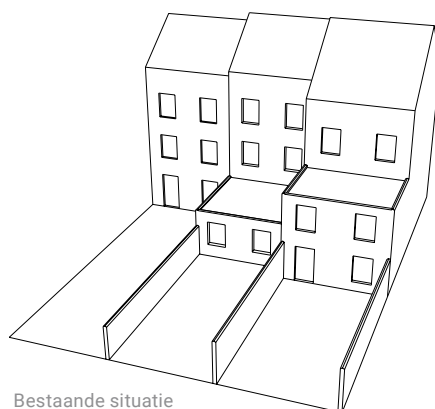


Een terras mag enkel gerealiseerd worden indien er tussen het terras en het naburige eigendom een afstand van minstens 1,90m is. Een schuin uitzicht mag enkel gerealiseerd worden op een afstand van 60cm van het naburige eigendom.

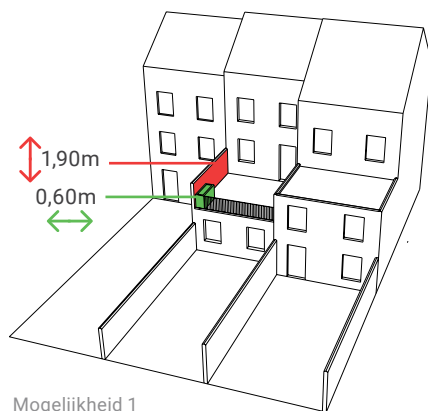
Om deze verplichtingen na te leven, zijn verschillende aanpassingen mogelijk, mits het akkoord van de dienst stedenbouw.

Bijvoorbeeld:

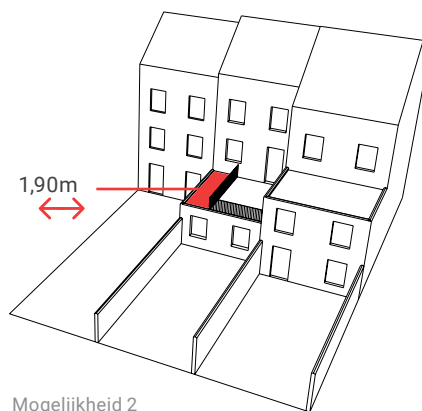
- de scheidingsmuur verhogen tot een hoogte van 1,90m en de mogelijkheid op schuine uitzichten verhinderen op 60cm (mogelijkheid 1);
- de borstwering 1,90m achteruit plaatsen ten opzichte van de terrasrand (mogelijkheid 2).



Bestaande situatie



Mogelijkheid 1



Mogelijkheid 2

## De stedenbouwkundige verordeningen

Vergeet niet te controleren of er geen andere eisen worden opgelegd door een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), zoals bijvoorbeeld een zoneverordening of een gemeentelijke verordening.



De **GSV** (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) gaat niet rechtstreeks over terrassen maar reguleert de platte daken. Ze schrijft voor dat de nieuwe platte daken van meer dan 100m<sup>2</sup> ofwel als terras ofwel als groendak ingericht moeten worden.

## Mandeligheid

Voor het aanleggen van een terras kan het nodig zijn de scheidingsmuur te verhogen (zoals in mogelijkheid 1).

Is het een gemene muur, dan hebt u (als eigenaar) het recht deze te verhogen als u de kosten betaalt en nadat u hiervan eerst uw buur op de hoogte gesteld hebt. U wordt dan privaat eigenaar van het verhoogde deel, het lagere gedeelte blijft gemeenschappelijk.

De aangrenzende eigenaar kan (en dat is zijn recht, overeenkomstig artikel 661 van het Burgerlijk Wetboek) op zijn beurt de eigendom van deze verhoging verwerven mits betaling van de helft van de onkosten. Het verhoogde gedeelte wordt dan gemeenschappelijk. Voor deze afkoop is geen notariële akte nodig maar het is wenselijk om de overeenkomst tussen de partijen te laten registreren.

Betreft het geen gemene muur maar een muur die eigendom is van uw buur, dan zal u de mandeligheid moeten afkopen (dus de helft van de waarde van de bestaande muur) voordat u deze op uw kosten kan verhogen.



Voor meer info, lees onze brochure "De gemeenschap - Juridische begrippen en praktische raadgevingen".

## Controles en voorafgaande werken

### De stabiliteit controleren

Doe een beroep op een stabiliteitsingenieur om na te gaan of de structuur verstevigd moet worden. Hij zal rekening houden met het eigen gewicht van het terras en met de belasting door sneeuw en bezetting. Hij geeft een gedetailleerd overzicht van de nodige verstevigingen, zoals bijvoorbeeld een verdubbeling van de draagbalken, de toevoeging van een metalen balk...



### De dichting en waterafvoer controleren

De aanleg van een terras moet gebeuren op een lekdichte ondergrond in perfecte staat. Controleer dus eerst of het bestaande dichtingsmembraan geen blazen, barsten, scheuren of andere verouderingsverschijnselen vertoont. U moet ook controleren of er geen vochtsporen zijn op het plafond van het lagere niveau. Kleine veranderingen van het membraan kunnen goedkoop hersteld worden, maar als u het volledige membraan moet vernieuwen, doe dan beroep op een specialist.



- Denk eraan het dak te isoleren, dit is het moment!
- Controleer of de waterafvoer goed is. Een helling van 2% is aanbevolen. De onderkant van het terras zal immers niet meer toegankelijk zijn wanneer de bedekking geplaatst is.
- Vergeet niet de toegang tot de afvoerkolken vrij te laten om de filterzeven<sup>1</sup> te kunnen reinigen. Zorg voor afschroefbare planken of demonteerbare vloerstenen.

<sup>1</sup> Filterzeef: een stuk of een rooster aan de ingang van de afvoercolk om vreemde stoffen en bladeren van de bomen tegen te houden, en zo verstopping van de leidingen te voorkomen.

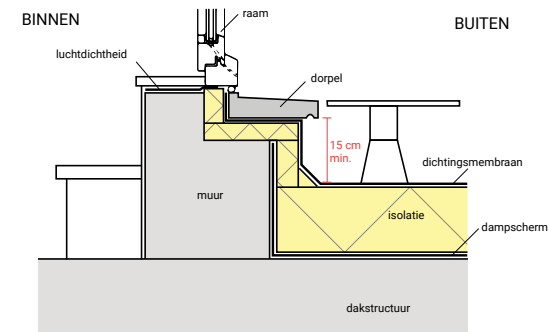
### De toegang controleren

Om toegang te hebben tot het terras moet u misschien een drempel aanpassen of een venster tot een glazen deur omvormen.

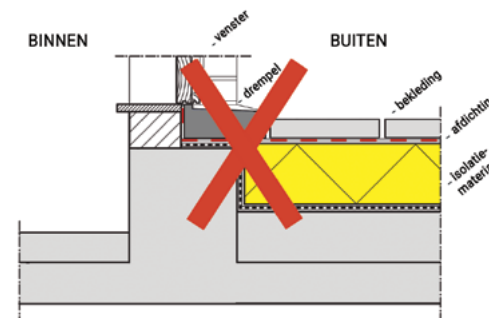
De details van de terrasdrempel moeten goed bestudeerd worden. Het is aanbevolen om een opstandhoogte van minstens 15 cm te voorzien tussen de onderkant van de drempel en de waterdichte laag van het plat dak, om eventuele waterinfiltraties te voorkomen.



Een steunmuur<sup>2</sup> afbreken vereist geen stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat de werken niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Als het venster echter verbreed wordt, wordt de gebouwstructuur gewijzigd en dan moet een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met architect ingediend worden.



Aanbevolen:  
opstand van de waterdichting van 15cm



Af te raden:  
geen opstand van de waterdichting

<sup>2</sup> Steunmuur: deel van de muur tussen de vloer en de vensterbank.



## Mede-eigendom

In een gebouw in mede-eigendom worden de daken (ongeacht of dit het hoofddak is of het dak van de bijvolumes) als "gemene delen" beschouwd, tenzij anders vermeld in de basisakte. Een dak als terras gebruiken impliceert dus het akkoord van de mede-eigendom, die een "erfdienstbaarheid van gebruik" moet toekennen en dit in de basisakte registreren.

De werken in verband met de waterdichtheid van het plat dak blijven voor rekening van alle mede-eigenaars, maar de kosten voor de inrichting tot terras en de eventuele modaliteiten (stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld) zijn ten laste van de eigenaar die er gebruik zal van maken.

In sommige gevallen kan het dak afgekocht worden van de mede-eigendom: dit is een meer complexe situatie die duidelijke overeenkomsten vereist om de verantwoordelijkheden vast te leggen en te garanderen dat het onderhoud en de herstellingen worden uitgevoerd.



Voor meer info, lees onze brochure "Mede-eigendom – Beheer en organisatie".



## De terrasbedekking

### Het materiaal kiezen

De vloerbedekking van een terras moet de membraandichting beschermen tegen schokken en doorboringen (stappen, meubilair, plantenbakken...). Er zijn verschillende mogelijkheden:

#### → Planken of houten vloertegels

U kiest best een houtsoort die tegelijk hard en van een hoge dichtheid is, en die voldoende bestand is tegen schimmels en insecten, dat wil zeggen een houtsoort met een hoge **duurzaamheid**, want een terras is blootgesteld aan weer en wind en aan slijtage (getrappel, meubilair).



De duurzaamheid van hout is zijn natuurlijke weerstand tegen aantasting door schimmels en insecten. Hout wordt in vijf "duurzaamheidsklassen" ingedeeld : klasse 1 (zeer duurzaam), klasse 2 (duurzaam), klasse 3 (matig duurzaam), klasse 4 (weinig duurzaam) en tot slot klasse 5 (niet duurzaam).

Houtsoorten met een **natuurlijke hoge duurzaamheid** (houtklasse 1 en 2) kunnen zonder aanvullende behandeling gebruikt worden.

Onder deze houtsoorten zijn een groot aantal welbekende exotische boomsoorten en enkele **inheemse** boomsoorten, zoals de robinia in klasse 1 en de tamme kastanjelaar in klasse 2.

Hoewel minder aanbevolen, kan het hout uit klasse 3 ook gebruikt worden op voorwaarde dat het geen rechtstreeks contact heeft met de vloer. Onder de **inheemse boomsoorten** vindt men in klasse 3 de eik en de lork.

Het hout van klasse 4 of 5 moet verplicht een professionele verduurzaming ondergaan, proces dat bijkomende duurzaamheid wil geven aan een houtsoort die van nature niet duurzaam genoeg is voor de situatie waarin het wordt toegepast. Voor terrashout wordt procédé A4.1 gebruikt, dit procédé wordt uitgevoerd na het uitzagen in een industriële installatie.







### Geef aandacht aan de ecobalans van uw terras:

- ✓ kies hout van **inheemse boomsoorten**, hun afkomst wordt meestal beter gecontroleerd en de impact op het transport is kleiner;
- ✓ geef de voorkeur aan houtsoorten met een hoge **natuurlijke duurzaamheid**. Ze hebben geen verduurzaming nodig, wat hun mogelijkheid tot recycleren zou veranderen;
- ✓ vermijd vernissen of beitsen die een negatieve impact op het milieu hebben; als een oppervlakte-afwerking echt nodig is, geef dan de voorkeur aan natuurlijke producten met een ecolabel;
- ✓ informeer u over de oorsprong van het hout, kies voor FSC (Forest Stewardship Council) of PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes)-gelabeld hout, deze organismen controleren of het geleverde hout afkomstig is van duurzaam beheerde bossen.

Verschillende merken bieden vandaag **hout behandeld bij hoge temperatuur** (geretificeerd hout) aan, waarbij de chemische samenstelling van het hout gewijzigd wordt om zijn dimensionale stabiliteit en zijn duurzaamheid te verhogen. Dit procédé heeft als voordeel dat een groter aantal inheemse boomsoorten (beuk, es, Europese den) voor buiten kan gebruikt worden, en dit zonder een bijkomende behandeling. Het vermindert daarentegen het draagvermogen van hout en maakt het donkerder.



Hout dat is blootgesteld aan zonnestraling en weer en wind wordt van nature grijs, dit heeft geen invloed op zijn levensduur. Enkel het herhaaldelijk toepassen van een anti-UV gecoate oppervlakte-afwerking kan dit esthetisch minpunt voorkomen.



### → Planken of tegels in houtcomposiet

Composiethout is een materiaal dat is samengesteld uit houtvezels en kunststofharsen gekleurd in de massa en dat de kleur en de structuur van hout nabootst. Als u voor dit type materiaal kiest, controleer dan of het afkomstig is van gerecycleerde en voor 100% recycleerbare houtsoorten en harsen, en of het een ecolabel heeft.

### → Betontegels, natuursteen, zandsteen

Er bestaat een brede waaier aan tegels. Hun dikte wordt bepaald door het type van materiaal en het formaat, volg de aanbevelingen van de fabrikant op. Ga na of uw dakstructuur de bijkomende belasting als gevolg van deze zware materialen aankan.



Net als voor hout hebben stenen van lokale afkomst een betere ecobalans.



De renovatie van woningen, zelfs al zijn ze bescheiden, vormt vaak een stapelplaats van bouwmaterialen en hulpbronnen: vloeren, deuren, radiatoren, tegelvloeren, balken, bakstenen...

Door **valorisatie, hergebruik** of **recyclage** krijgen deze materialen en elementen een nieuw leven, wordt verspilling voorkomen en kan op de productie van nieuwe grondstoffen bespaard worden. Dit is het principe van de **circulaire economie!**

Raadpleeg onze brochure "**Renoveren: herstellen, hergebruiken en recycleren**" voor meer informatie en/of vraag inlichtingen bij onze adviseurs!

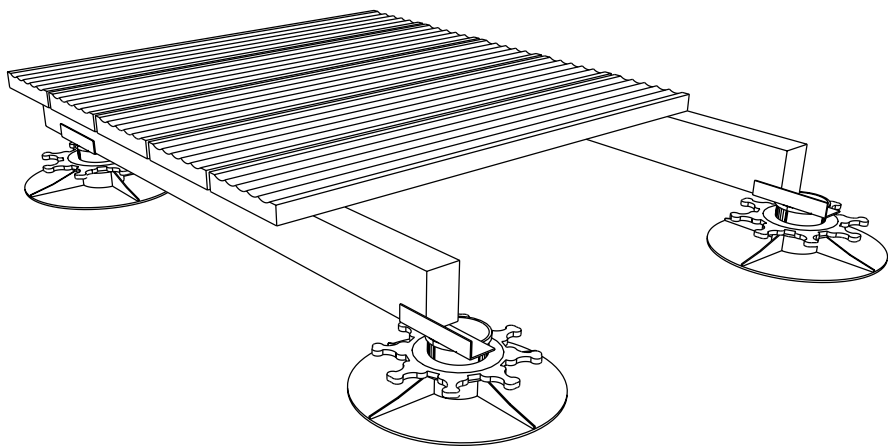
## De structuur en de bevestigingen

De ondergrond van de terrasbedekking bestaat meestal uit wiggen of contactblokjes in PVC, vast of verstelbaar. Deze laatste hebben als voordeel dat ze de nivellering vergemakkelijken.

**De vloerstenen** worden gewoonlijk rechtstreeks op deze contactblokjes gelegd zonder enige andere bevestiging.

**De houten planken** worden met clips of schroeven vastgemaakt op de terrasbalken, die op hun beurt op deze contactblokjes liggen. De rol van contactblok kan ook vervuld worden door houten draagbalken, volgens de traditionele techniek.

Net als voor de planken moet het hout dat voor deze structuur gebruikt wordt, voldoende bestand zijn tegen insecten en schimmels. Men zal dus een houtsoort van duurzaamheidsklasse 1 of 2 gebruiken.



Controleer of het schroefwerk steeds in roestvrij staal is.

## Het onderhoud

Zoals voor elk plat dak is het aanbevolen een dakterras tweemaal per jaar te reinigen: na de herfst worden de dode bladeren verwijderd en de waterafvoer gereinigd, en na de winter controleert men de waterafvoer, de afvoerbuizen...

De terrasbedekking vergt weinig onderhoud; het volstaat deze te bespuiten met water en te borstelen om het vuil te verwijderen dat gladheid kan veroorzaken. Het gebruik van een hogedrukreiniger is geschikt voor bedekkingen in beton of steen (behalve tegenaanwijzing van de fabrikant), maar is niet aangeraden voor hout, want een te krachtige straal kan de houtvezels aantasten en de materie beschadigen. Het is niet nodig om detergents te gebruiken, temeer daar deze vaak te agressief en schadelijk voor het milieu zijn.



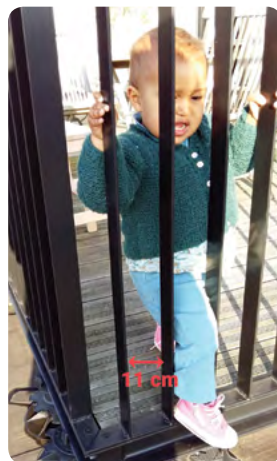
# Een borstwering plaatsen

## De veiligheidsnorm van de borstweringen

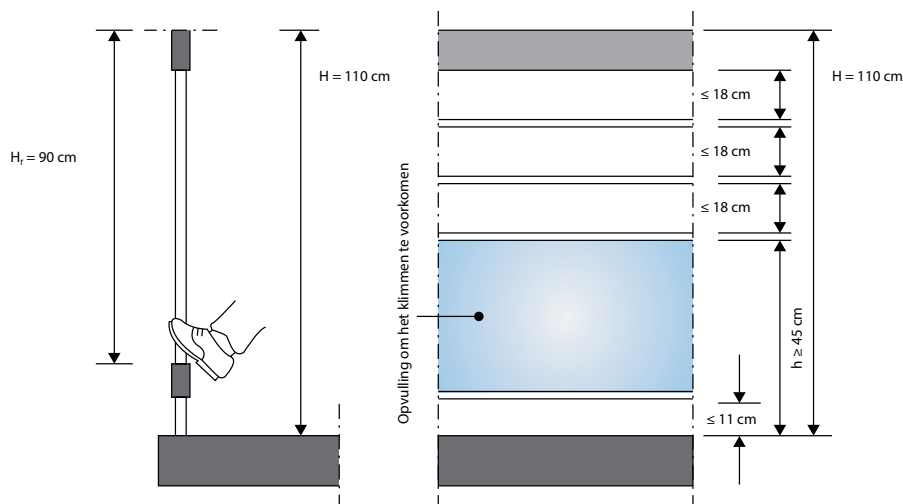
De norm NBN B 03-004 "Borstweringen van gebouwen" bevat de veiligheidsvoorschriften betreffende de hoogte van de borstweringen en de afstand tussen de stangen.

Ze "wordt toegepast"<sup>3</sup> als de valhoogte hoger dan 1m is en stipuleert dat:

- de borstweringen waarvan de bovenreling zich op meer dan 12m van het lager liggend oppervlak bevindt, een minimumhoogte van 1,20m moeten hebben;
- de andere borstweringen een totale hoogte hebben vanaf de vloer (H) van minimum 1,10m, en een hoogte vanaf een eventuele steun (Hr) van minimum 90cm. Deze voorschriften worden naar beneden herzien voor borstweringen met een dikte van 20cm;
- de afstand tussen de stangen beperkt is tot 11cm voor borstweringen samengesteld uit verticale staven, en beperkt tot 18cm voor deze samengesteld uit horizontale staven (behalve in de zone tussen 11 en 45cm die meer gesloten moet zijn en geen kubus van 2 cm<sup>2</sup> mag doorlaten).



Borstweringen met verticale staven



Borstweringen hoogte

Borstweringen met horizontale staven

<sup>3</sup> Een norm is geen wet met verplichtend karakter maar een verwijzing naar "goede praktijken". Ze wordt dus vrijwillig toegepast maar kan worden opgelegd door een contract of een lastenboek.



## Meer links

Belgisch houtinformatiecentrum [www.bois.be](http://www.bois.be)

Nationale organisatie voor technische inlichtingen over hout  
[www.houtinfo Bois.be](http://www.houtinfo Bois.be)

Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB):  
[www.wtcB.be](http://www.wtcB.be)

Labelinfo: [www.infolabel.be](http://www.infolabel.be)

FSC label: [www.fsc.be](http://www.fsc.be)

PEFC label: [www.pefc.be](http://www.pefc.be)

Gids Duurzame Gebouwen [www.gidsduurzamegebouwen.brussels](http://www.gidsduurzamegebouwen.brussels)

Meer info over huisvesting, leefmilieu, stedenbouw, erfgoed, premies en financiële hulp in Brussel:

[www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels)

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)

[www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)

[www.erfgoed.brussels](http://www.erfgoed.brussels)



## Nuttige lectuur

Leefmilieu Brussel

Fiche MAT17 "Welk hout in welke toepassing?"

Fiche MAT18 "Hoe hout onderhouden en herstellen bij schade"

Fiche CSS10 "Houtbehandelingen"

Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB)

Samenvatting van de norm NBN B 03-004 "Borstweringen van gebouwen"

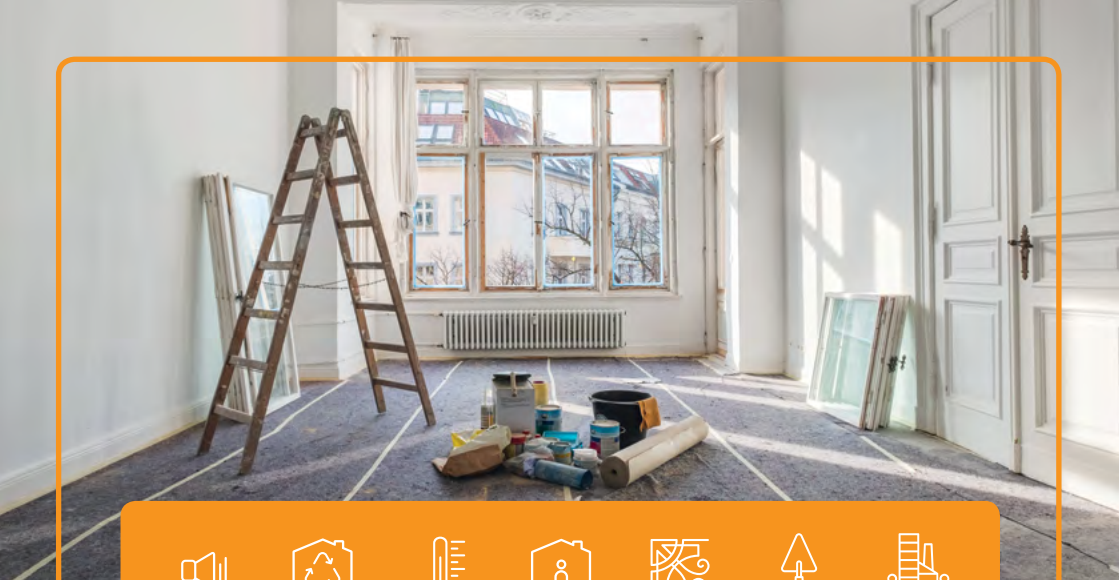
**Redactie:** H el ne Dubois en Sophie Holemans, Homegrade

**Uitgever:** Homegrade

**Datum en plaats van publicatie:** Brussel, 2019

**Fotoverantwoording:** Homegrade, Jeanne Depireux, e. a.





AKOESTIEK



DUURZAME  
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW




Gratis infoloket:

 **Queteletplein 7**  
**1210 Brussel**

van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u  
zaterdag (behalve schoolvakantie)  
van 14u tot 17u

Infolijn:

 **1810** van dinsdag tot vrijdag  
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u

Uw vragen per e-mail:

 **info@homegrade.brussels**



**Publicaties**

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)



**Facebook**

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



**Beroepen van het architecturaal  
patrimonium**

[www.beroepenvanheterfgoed.brussels](http://www.beroepenvanheterfgoed.brussels)

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

