

Informatiefiche voor ondernemingen DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Zomaar willekeurig een gebouw bouwen of afbreken kan in Vlaanderen allang niet meer. Als algemene regel geldt dat u voor het bouwen, veranderen of afbreken van een constructie een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt. Dit lijkt eenvoudig en logisch maar er zijn een groot aantal vrijstellingen waardoor het toch allemaal niet zo eenvoudig is. Eén goede raad : informeer u bij de dienst stedenbouw van de stad of gemeente waar u gevestigd bent of zich wil vestigen of u voor de geplande activiteiten een vergunning nodig hebt.

Voor welke werken dient een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden ?

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- een constructie plaatsen, afbreken, herbouwen , verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van onderhoudswerken
- met bomen begroeide oppervlakten ontbossen;
- bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben vellen;
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen (aanvulling, ophoging, uitgraving, ...) waarbij aard of functie wijzigt;
- een grond gewoonlijk gebruiken of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen of afval of het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens.
- de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen
- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen
- recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen

Vrijstelling vergunningsplicht

De lijst van handelingen waarvoor u geen stedenbouwkundige vergunning nodig hebt werd aangepast en vereenvoudigd. U kan deze lijst terugvinden op de website www.ruimtelijkeordening.be :

(<http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=14458>)

Een stedenbouwkundige vergunning is bijvoorbeeld niet nodig voor de plaatsing in industriegebied van installaties en andere constructies dan gebouwen, op voorwaarde dat aan de installaties aan alle volgende voorwaarden voldoen :

- 1° ze staan in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid;
- 2° ze worden opgericht binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw;
- 3° ze liggen op minstens 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
- 4° ze zijn niet hoger dan 10 meter;
- 5° ze liggen niet voor de rooilijn;
- 6° voor de inrichting, met inbegrip van de installaties of constructies, is een milieuvergunning klasse I of II verleend.

Let op : De vrijstellingen zijn niet geldig als ze strijdig zijn met andere regelgeving (verkavelingsvoorschriften, RUP's, ...). Het blijft dus aangeraden zich op voorhand goed te informeren bij de dienst stedenbouw van uw stad of gemeente.

Meldingsplicht

Voor een aantal werken wordt de stedenbouwkundige vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De lijst van de meldingsplichtige handelingen kan u terugvinden op de website www.ruimtelijkeordening.be

(<http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=14452>)

Het gaat bvb om verbouwing of uitbreiding van hoofdzakelijk vergunde industriële bedrijven indien

- 1° de handelingen geen wijziging van de industriële of ambachtelijke functie met zich meebrengen ;
- 2° er geen bedrijfswoning gecreëerd wordt;
- 3° de uitbreiding een fysisch geïntegreerd deel uit maakt van het bestaande gebouwencomplex;
- 4° de werken niet gepaard gaan met een ontbossing, inname of aantasting van bufferzones;
- 5° de hoogte van de gebouwen beperkt wordt tot de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen;
- 6° de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen minstens 3 meter bedraagt;
- 7° de gebouwen niet hoger zijn dan 10 meter;
- 8° voor de inrichting een milieuvergunning klasse I of II is verleend, en de gebouwen in het aanvraagdossier zijn vermeld.

Let op : De meldingsplicht geldt niet als dit strijdig is met andere regelgeving (verkavelingsvoorschriften, RUP's, ...).

Win dus steeds informatie in bij uw gemeentebestuur. Zo voorkomt u een stedenbouwkundige overtreding .

Voor werken die impact hebben op de stabiliteit is steeds een architect nodig. In die gevallen zal een architect voor u het meldingsdossier samenstellen en ondertekenen.

De werken moeten gemeld worden aan de gemeente met een vast formulier. Twintig dagen na het indienen van het meldingsdossier kan u met de werken beginnen.

Uithangborden – publiciteitsborden

Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de plaatsing van niet-lichtgevende uithangborden met een totale oppervlakte van maximaal 4 vierkante meter aan een vergund gebouw. In andere gevallen is een bouwvergunning nodig.

Funciewijziging

U hebt een vergunning nodig voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw. Enkele voorbeelden : een winkel of kantoorgebouw inrichten in een vroegere woning (tenzij de woonfunctie behouden blijft en de grootste oppervlakte in beslag neemt), in een industriegebied een gebouw gebruiken als gebouw waar goederen of diensten verkocht worden.

Hoe vraag ik een stedenbouwkundige vergunning aan ?

De samenstelling van een aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning is geen eenvoudige aangelegenheid, en varieert naargelang de aard van de werken.

Voor kleinere werken kan men zelf een vergunning aanvragen, voor grotere werken is de assistentie van een architect wettelijk verplicht. In het laatste geval zal de architect voor de dossiersamenstelling zorgen. Informatie over de dossiersamenstelling en de formulieren voor het aanvragen van een vergunning kan u bekomen bij de dienst stedenbouw van uw stad of gemeente.

De vergunningsaanvraag moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de werken zullen uitgevoerd worden. Na een ontvankelijkheidsonderzoek volgt een advies- en inspraakprocedure. Tegen een weigering kunnen beroepsprocedures worden ingesteld.

Of uw aanvraag in aanmerking komt voor het verkrijgen van een vergunning wordt in grote mate bepaald door de bestemmingsvoorschriften die gelden voor de betrokken grond.

Waar moet ik op letten als ik een gebouw of grond koop ?

Voor u een perceel grond of een gebouw aankoopt, kunt u het best enkele inlichtingen vragen aan de bevoegde instanties. De snelste manier om deze informatie te vinden is een bezoek te brengen aan de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente of stad. Het gemeentebestuur houdt alle plannen bij die op het gemeentelijk grondgebied betrekking hebben (gewestplannen, BPA's, ruimtelijke uitvoeringsplannen, e.d.) De gemeente kan u mondelinge informatie verschaffen over de bouw mogelijkheden op een bepaald perceel. Om deze verkregen inlichtingen schriftelijk bevestigd te zien, kan u een stedenbouwkundig attest aanvragen. Dit is een document dat, op basis van een plan, aangeeft of een bepaald project in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning.

Bovendien is het belangrijk te weten of het gebouw dat u wenst te kopen vergund is. U kan bij de gemeente een stedenbouwkundig uittreksel aanvragen, bestaande uit een uittreksel uit het plannenregister en het vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag ingediend werd. U kunt dit ook raadplegen in het gemeentehuis. De stedenbouwwet is tot stand gekomen in 1962. Alle gebouwen die van daarvoor dateren worden daarom normalerwijze beschouwd als vergund. De vorige eigenaar mag na 1962 natuurlijk geen verbouwwerken hebben uitgevoerd zonder vergunning.

In de toekomst zal de verkoper door middel van een as built attest, gevalideerd door de gemeente, moeten aantonen dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

Wat als er een bouw misdrijf gepleegd is?

Dan is het in sommige gevallen alsnog mogelijk om een (regularisatie) vergunning aan te vragen. Als mogelijke koper onderhandelt u best met de verkoper. Wie vraagt de regularisatie vergunning aan? Wie betaalt de kosten hiervoor? U kunt best een zo duidelijk mogelijke voorlopige koopverbintenis (compromis) afsluiten. Daarin kunt u bijvoorbeeld als "opschortende voorwaarde" laten opnemen dat de koop enkel doorgaat indien er geen bouw misdrijf wordt vastgesteld of indien uzelf of de verkoper eerst een regularisatie vergunning heeft bekomen .

Planologisch attest .

Een planologisch attest biedt in de volgende situaties een uitkomst:

- uw bedrijf is (gedeeltelijk) zonevremd en u wil rechtszekerheid op de bestaande locatie;
- uw bedrijf wil uitbreiden of herbouwen maar u kan geen stedenbouwkundige vergunning verkrijgen omdat de bestemming van de locatie dat niet toelaat;
- de bestemming van uw bedrijfslocatie bemoeilijkt de verlenging van uw milieuvergunning.

De huidige gebouwen moeten hoofdzakelijk vergund zijn en mogen niet verkrot zijn.

Een planologisch attest geeft aan of en welke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en lange termijn voor uw bedrijf zijn. Bij het afleveren van een positief planologisch attest verbindt de overheid er zich toe binnen het jaar een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) op te stellen voor de betreffende percelen.

Meer info : www.ruimtelijkeordening.be

Indien u nog vragen hebt kan u steeds terecht bij de dienst stedenbouw van uw stad of gemeente.

Voor informatie en eerstelijnsadvies kan u ook terecht bij de milieucel van uw Kamer van Koophandel :

– tel. 052/339833 – milieu.ov@voka.be