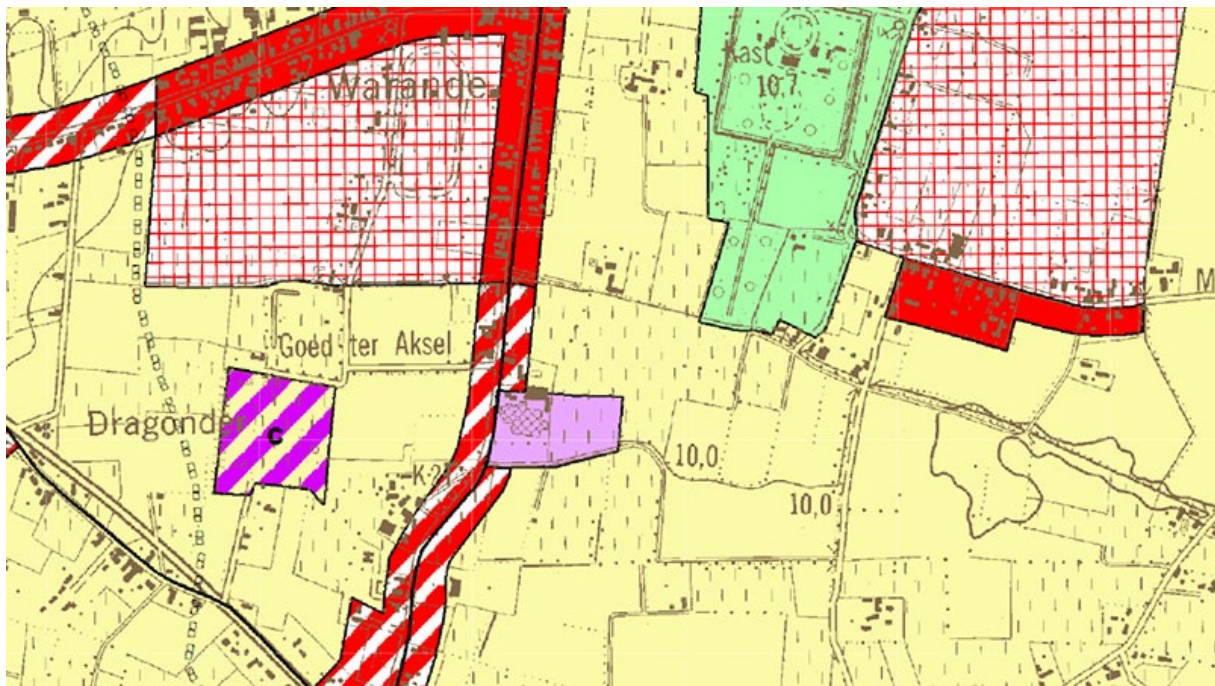


## Informeer je bij de gemeentelijke dienst omgeving.

Wanneer je van plan bent om te (ver)bouwen kom je er snel achter dat er heel wat stedenbouwkundige regels te volgen zijn. En dat alles moet passen in de ruimtelijke plannen die voorzien werden door verschillende overheden.

Onze ruimtelijke ordening en stedenbouwreglementering zijn bijzonder complex, dus wie aankoop- of bouwplannen heeft informeert zich best zo volledig mogelijk bij de gemeentelijke dienst omgeving (stedenbouw, ruimtelijke ordening). Deze dienst is vertrouwd met de plaatselijke situatie, kent het best haar gemeentelijk ruimtelijk beleid en is tevens op de hoogte van alle plannen van de hogere overheid.



### Informeer je tijdig!

Het zal je maar overkomen dat je na lang zoeken een geschikte woning op een ideale locatie vindt, met je hoofd vol plannen om het te verbouwen en nadien zou blijken dat je die plannen om je droomproject te verwezenlijken niet kan/mag uitvoeren. Zelfs als je op veel begrip zou kunnen rekenen van de lokale overheid om tot een oplossing te komen, blijven er wetten en ruimtelijke plannen gelden. De gemeente is niet almachtig en moet zich ook aan voorschriften van de hogere overheid schikken.

### Bij de aankoop van een perceel of woning stellen zich immers tal van vragen:

- Wat is de bestemming van een perceel volgens het gewestplan? Of valt het onder een ruimtelijk uitvoeringsplan van gewest, provincie of gemeente? Kan ik er bouwen of verbouwen?
- Is er nog een APA (algemeen plan van aanleg) of een BPA (bijzonder plan van aanleg) van toepassing of valt een perceel onder een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan van de gemeente)?
- Is het perceel opgenomen in een onteigeningsplan en op welke termijn? Onteigeningsplannen worden opgemaakt om andere plannen te kunnen realiseren.

- Ligt het perceel in een goedgekeurde verkaveling en is de vergunning niet vervallen? Wat bepalen de voorschriften en wat zijn mijn bouwbeperkingen?
- Bestaat er een rooilijnplan en wat zijn de eventuele speciale regels? Rooilijnplannen leggen de grens vast tussen het openbaar domein en de private eigendommen.
- Bestaan er erfdiensbaarheden, gekend bij de gemeente? Een erfdiensbaarheid is een last die op een erf wordt gelegd tot gebruik en nut van een ander erf, bijvoorbeeld een 'recht van doorgang'.
- Is er een wegtracé of zijn er hinderlijke voorzieningen gepland in de onmiddellijke omgeving?
- Bestaat er een stedenbouwkundige verordening met eventuele bouwkundige normen? Stedenbouwkundige verordeningen zijn voorschriften die gelden op het hele grondgebied van de overheid die de verordening afvaardigt.

## **Aan welke plannen van gewest en provincie dient mijn gemeente zich te houden ?**

### Gewestplannen

Gewestplannen zijn bestemmingsplannen die op het einde van de jaren 1970 voor het volledige Belgische grondgebied zijn gemaakt (48 in totaal). Een gewestplan legt de algemene bestemmingen vast van de verschillende delen van het grondgebied zoals wonen, industrie, landbouw, parkgebied,... Nu maakt men geen gewestplannen of gewestplanwijzigingen meer, maar worden deze bestemmingen vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De bestaande gewestplannen blijven wel bestaan en geldig tot ze worden vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan. Enkel waar nog geen ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, is het gewestplan nog van kracht. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vervangen zo geleidelijk aan de bestaande gewestplannen.

### Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP), is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt en kan worden opgesteld door de gemeente (RUP), de provincie (PRUP) of het Vlaams gewest (GRUP). Het bevat stedenbouwkundige voorschriften bepalend voor het al dan niet toekennen van omgevingsvergunningen.

Een GRUP, opgesteld door het Vlaamse Gewest kadert in de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De Vlaamse Regering kan beslissen tot opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer zij huidige planbestemmingen wil aanpassen.

Een PRUP, opgesteld door de provincie, kadert in de uitvoering van een Provinciaal Structuurplan. De provincie kan beslissen tot de uitvoering van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer zij planbestemmingen wil vastleggen.

Een goedgekeurd RUP, PRUP of GRUP bevat stedenbouwkundige voorschriften op basis waarvan al dan niet stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd en waaraan de gemeente zich dient te houden.

### APA en BPA

Algemene plannen van aanleg (APA's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) zijn gemeentelijke bestemmingsplannen die in het verleden gemaakt werden om het gewestplan (gewestelijk bestuursniveau) te verfijnen en meer gedetailleerde gemeentelijke plannen uit te werken.

Sinds het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) worden de vroegere BPA's vervangen door gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Deze RUP's vertrekken steeds vanuit de visie van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De bestaande BPA's blijven wel geldig tot

ze worden vervangen door een gemeentelijk RUP. Je kunt de goedgekeurde APA's, BPA's en RUP's van je gemeente steeds raadplegen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

#### Verkavelingsvoorschriften

Net zoals in een BPA of een RUP, worden bij een verkavelingsplan specifieke voorschriften (tot op perceelniveau) opgenomen. Deze voorschriften geven o.a. aan op welke wijze, welke plaats, in welke vorm en in welke materialen de gebouwen (binnen de verkaveling) kunnen opgericht worden. Indien het perceel gelegen is in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling is het aangewezen om de opgelegde verkavelingsvoorschriften te raadplegen en eventueel bij de gemeente de mogelijkheden te toetsen voor een afwijking ervan vooraleer je start met plannen. Soms zijn er voor de hand liggende redenen om een afwijking van 'oude' voorschriften toe te staan.

#### Stedenbouwkundige verordeningen

Een stedenbouwkundige verordening vormt een aanvulling op de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en legt bijkomende regels vast over hoe je mag bouwen. Een verordening kan gelden voor heel Vlaanderen, of op provinciaal of gemeentelijk niveau. Alle drie genoemde niveaus kunnen stedenbouwkundige verordeningen vastleggen.

Voorbeelden zijn: toegankelijkheid van een bouwperceel, verplichting en volume hemelwaterputten, scheiden afvalwater en hemelwater, overwelfing van grachten en onbevaarbare waterlopen, verhardingen, ophogingen van terreinen, ... .

#### STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN RAADPLEGEN

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>

Je kan je ook laten begeleiden voor het raadplegen van stedenbouwkundige plannen, per gemeente, op de site van **BOUWREGISTER**.

<https://www.bouwregister.be/bouwinfo/stedenbouw-omgeving>

### **Omgevingsvergunning – beslist mijn gemeente zelf over mijn aanvraag?**

De gemeenten beslissen in het algemeen over het al dan niet verlenen van de meeste stedenbouwkundige vergunningen. Gemeenten met vergunningsautonomie beslissen daar zelfstandig over en in andere gemeenten is nog het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist.

Om over eigen beslissingsautonomie te beschikken dient de gemeente aan volgende vijf voorwaarden te voldoen:

#### Een gemeentelijke ruimtelijk structuurplan hebben opgemaakt.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) vormt de basis om een bewuste en samenhangende ruimtelijke visie uit te werken en een doordacht gemeentelijk stedenbouwkundig (ruimtelijk) beleid te voeren, binnen de ruimere opties van gewest en provincie.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) bestaat uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte:

-In het informatief gedeelte wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur en worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten onderzocht.

-In het richtinggevend deel wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling weergegeven. De overheid zal/mag in principe van het richtinggevend deel niet afwijken.

-Het bindend gedeelte geeft een dwingend kader aan voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het bevat de essentiële maatregelen om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken.

Een structuurplan kan evenwel geen allesomvattend document zijn dat alle mogelijke aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk gebied behandelt. De gemeente kan zich focussen op een aantal strategische ruimtelijke opties en prioriteiten. Een structuurplan is niet statisch, maar kan geheel of gedeeltelijk herzien worden in functie van nieuwe behoeften, nieuwe problematiek of vernieuwde beleidsaccenten.

#### Een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in dienst hebben.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA) adviseert het college van burgemeester en schepenen bij het nemen van beslissingen over vergunningsaanvragen en zorgt voor een aantal procedure afhandelingen. Hij/zij moet voldoen aan de bekwaamheidsvoorwaarden uit het aanstellingsbesluit (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en oefent zijn/haar taak neutraal en onafhankelijk uit. Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar maakt deel uit van een dossier. De eigenlijke beslissingsbevoegdheid inzake vergunningen ligt wel bij het college van burgemeester en schepenen.

#### Beschikken over een conform verklaard plannenregister.

Als je wil weten of je project in een goedgekeurd plan is opgenomen raadpleeg je best het plannenregister van je gemeente. Dit is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor de volledige gemeente alle plannen worden opgenomen die van belang zijn voor het nemen van een vergunningsbeslissing. Het bevat onder meer de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. Iedere gemeente dient over een plannenregister te beschikken. Het is een bestuursdocument dat iedereen kan inzien of er tegen vergoeding een uittreksel van vragen.

Het plannenregister bestaat uit drie gedeelten met onderlinge verwijzingen:

- 1)De planneninventaris is bij voorkeur een (digitale) tabel die een overzicht geeft van al de rechtsgeldige plannen en verordeningen in de gemeente.
- 2)De contourenkaart is bij voorkeur een (digitale) grafische weergave van al de contouren (omtrekken of situering) van plannen in de gemeente.
- 3)De eigenlijke plannen zijn de originele papieren documenten met de handtekening van de goedkeurende instantie op.

#### Beschikken over een vastgesteld vergunningenregister.

Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceel-informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. Het vormt een survey-instrument dat op alle bestuurlijke niveaus nuttig is bij het ruimtelijk beleid.

Het vergunningenregister is een bestuursdocument dat burgers kunnen inzien of tegen vergoeding een uittreksel van opvragen.

Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

De registratiegegevens zijn niet rechtsgeldig, het is enkel de vaststelling van de bestaande toestand.

De vermeldingen in het vergunningenregister moeten geverifieerd kunnen worden aan de hand van de onderliggende stukken, beslissingen, aanvragen, ... . Zo vormt de vermelding in het register geen geldigheidsvoorwaarde voor een omgevingsvergunning en geeft geen aanleiding tot rechten. Door de vermelding in het vergunningenregister ontstaat geen omgevingsvergunning. De gemeenten dienen desbetreffend steeds een grondig onderzoek te voeren op basis van rechtsgeldige stukken.

#### Beschikken over een opgemaakt register van onbebouwde percelen.

Het register onbebouwde percelen is, zowel voor de gemeenten als voor de Vlaamse Overheid, een uitstekend monitorinstrument voor het woonbeleid. Het register maakt een lijst op van alle onbebouwde percelen in woongebied die in aanmerking komen voor bebouwing, geeft aan waar die percelen zich situeren en welke van die kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Een analyse van de gegevens uit dit register kan vervolgens van nut zijn om woonprojecten te onderzoeken, gronden aan te kopen, gebieden te ordenen of te verkavelen, ...

Niet alle gemeenten voldoen aan deze 5 vereisten.

Ontvoogde gemeenten mogen de meeste stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen zelf toekennen, zonder tussenkomst van een gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Wil je weten of de gemeente waarin jouw (toekomstig) project gelegen is zelf over jouw vergunning beslist, neem dan contact op met de betreffende gemeentelijke dienst omgeving.

Slechts enkele gemeenten beschikken nog niet over een plannen- en vergunningsregister.

Een overzicht vind je op de site van BIV: [LINK](#)

<https://www.biv.be/kb/het-beroep/verplichte-vermeldingen/de-lijst-van-gemeenten-met-een-plannen-en-vergunningenregister>

## **Mondelinge informatie verzekeren**

Mondeling verkregen informatie heeft geen juridische waarde. Wil je zekerheden op papier, dan kan je bij de gemeente een stedenbouwkundig uittreksel (met betrekking op de algemeen geldende voorschriften en bestemming) of een stedenbouwkundig attest (met betrekking op concrete werken of inplantingen) aanvragen.

#### Stedenbouwkundig uittreksel en wettelijke informatieplicht bij verkoop

Wie een volledig, schriftelijk, overzicht van de geldende stedenbouwkundige voorschriften op een perceel wil kennen, kan stedenbouwkundige inlichtingen aanvragen. Dit gebeurt met een aanvraagformulier en de gemeente rekent hiervoor slechts een beperkte kost aan.

Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit gegevens uit het plannenregister en het vergunningenregister. Het uittreksel uit het plannenregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed. Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt of er stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend, welke verordeningen en plannen van toepassing zijn (RUP, BPA, verkavelingsvergunning), of er sprake is van erfdiensbaarheid of bouwovertradingen, of er op het goed een voorkooprecht rust, in welke inventarissen het goed is opgenomen.

Wettelijk is de verkoper van een onroerend goed in het Vlaamse Gewest verplicht de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper. Dit kan door het voorleggen van een

stedenbouwkundig uittreksel, waarin de info van het plannenregister en vergunningsregister bevat is. Tevens is de notaris gehouden in de verkoopakte melding te maken van het stedenbouwkundig uittreksel (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar).

#### Stedenbouwkundig attest

Wanneer je wilt bouwen of verbouwen kan het in sommige gevallen nuttig zijn op voorhand na te gaan of je bouwproject voor een vergunning in aanmerking komt. Deze informatie kan je verkrijgen met het stedenbouwkundig attest. Hierin verklaar je hoe je wil (ver)bouwen en hoe het gebouw 'ingeplant' zal zijn in de omgeving.

Het stedenbouwkundig attest geeft weer of een bouwproject, op basis van een opgemaakt schetsontwerp, in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning. Het gaat dan om de bestemming, de bouwwijze, de inplanting en de bouwhoogte van het gebouw dat op een perceel gerealiseerd kan of mag worden. Het is gedetailleerder dan een stedenbouwkundig uittreksel omdat een uittreksel alleen de bestemming van de grond betreft. De bevindingen ervan kunnen bij je aanvraag tot een omgevingsvergunning niet worden gewijzigd en bieden je 2 jaar lang rechtszekerheid. Toch is een attest is geen omgevingsvergunning en geeft je niet het recht met werken te starten.

Om een stedenbouwkundig attest aan te vragen hoef je geen eigenaar van de betrokken grond of pand te zijn, en heb je evenmin een architect nodig. Voor particulieren is bijna in alle gevallen de gemeente bevoegd voor het afleveren van het attest. Aanvragen van een stedenbouwkundig attest is niet gratis. De opmaak en behandeling vraagt veel werk.

#### **DRINGEND INFO NODIG**

De wetgeving stedenbouw is geen dagelijkse materie en zeer complex. Toch kan het voor het tijdig nemen van een juiste beslissing (bijvoorbeeld bij een aankoop met meerdere gegadigden voor het goed) nodig zijn je er in te verdiepen.

Hierbij helpt BouwRegister.be je verder tot je terecht kan bij de juiste experts. Aan de hand van verschillende thema's brengen we je enige duidelijkheid in wat de ruimtelijke plannen zijn en waar je rekening mee moet houden. BouwRegister.be biedt ook de mogelijkheid om deze ruimtelijke plannen per gemeente te bekijken. Bij onze 'planinfo' kies je een gemeente en je krijgt, na onze duiding, alle mogelijke plannen voorgesteld die digitaal terug te vinden zijn op 'dsi.omgeving.vlaanderen.be'.

De gemeentelijke dienst stedenbouw blijft steeds je belangrijkste en officiële (rechtsgeldige) infobron. Neem zeker nog contact op met de stedenbouwkundige ambtenaar van je gemeente ter bevestiging van je eerste info. Laat je ook tijdig bijstaan door de technische kennis van bijvoorbeeld een landmeter-expert of de juridische kennis van een advocaat. Er hangt soms veel van af!

Maak kennis met de gemeentelijke dienst Omgeving (Stedenbouw - Ruimtelijke Ordening) van de gemeente en de ruimtelijke plannen van de verschillende overheden die je project bepalen.

#### MEER INFO

<https://www.bouwregister.be/bouwinfo/stedenbouw-omgeving>