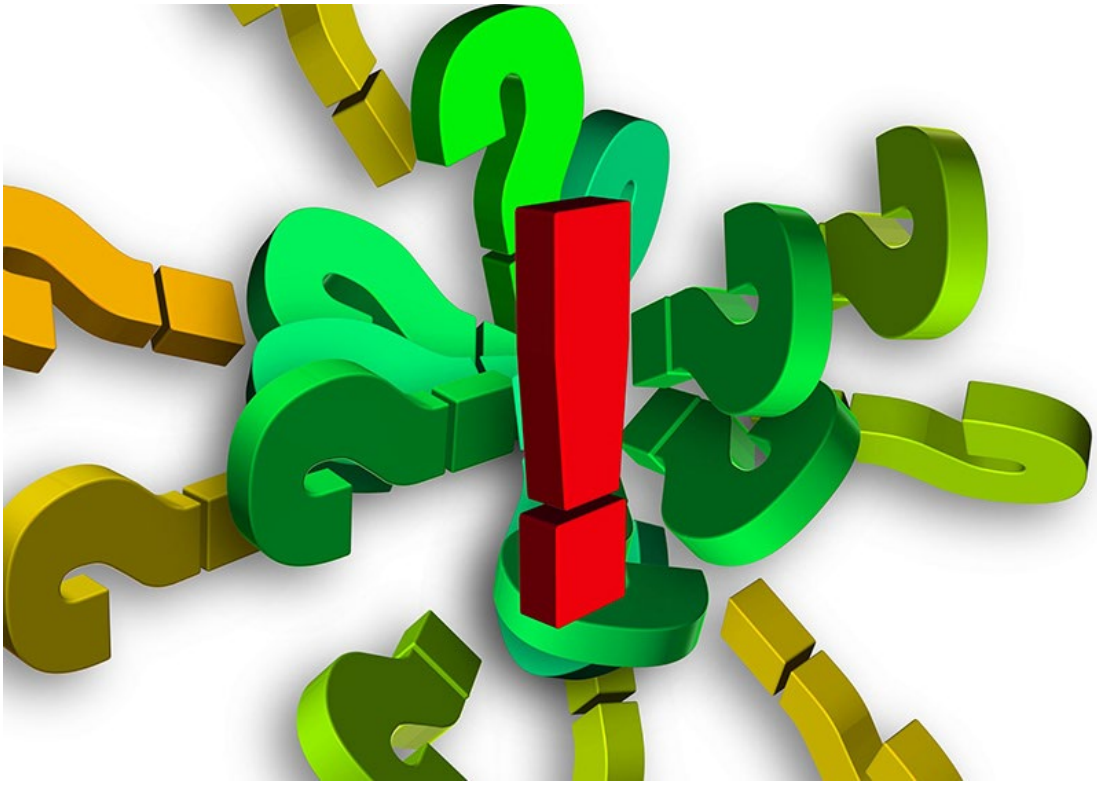
Heb ik een omgevingsvergunning nodig ?

Heb je plannen om te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of iets af te breken? Informeer je vooraf. Als algemene regel geldt dat je voor het bouwen, afbreken, herbouwen en verbouwen van een constructie, zowel binnen als buiten het gebouw, een omgevingsvergunning nodig hebt. Er zijn echter ook uitzonderingen.
De omgevingsvergunning vervangt verschillende eerdere vergunningen zoals de bouwvergunning, de latere stedenbouwkundige vergunning, de verkavelingsvergunning en de milieuvergunning.

Kort samengevat dient een omgevingsvergunning aangevraagd voor:
-Het bouwen, verbouwen, herbouwen, afbreken van gebouwen of constructies.
-Onderhouds- en instandhoudingswerken die de stabiliteit van het gebouw of de constructie betreft.
-Het reliëf aanmerkelijk wijzigen door bijvoorbeeld ophogingen of uitgravingen.
-Ontbossen of hoogstammige bomen vellen.
-Het hoofdgebruik (functie) van een gebouw wijzigen.
-Een grond permanent gebruiken voor het opslaan van afgedankt materiaal, het stallen van voertuigen, het plaatsen van caravans, tenten, … .
-Publiciteitsinrichtingen plaatsen.
-Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen.
-Recreatieve terreinen aanleggen.
- …
Als basisprincipe is een omgevingsvergunning nodig, tenzij duidelijk omschreven uitzonderingen.

Vrijstellingen van uit het verleden.
Een aantal werken onder de vorige categorieën waren al in de vorige regelgeving vrijgesteld van vergunning:
-Onderhoudswerken die geen invloed hebben op de stabiliteit, bijvoorbeeld vervangen van ramen en deuren, vervangen van dakpannen, vervangen van pleisterwerk.
Let op : het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren waren niet vrijgesteld. Ook het aanbrengen van buitenpleisterwerk op voorheen niet gepleisterde gebouwen was vergunning plichtig.
-Plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchtingsinstallaties binnen een gebouw. Door de werken mag het gebruik van het gebouw niet veranderen.
-Inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw op voorwaarde dat het gebruik van het gebouw niet wijzigt en de werken geen constructieproblemen inhielden. Dit betekende bijvoorbeeld dat men zonder vergunning geen openingen mocht maken in dragende muren. Wel mocht men bijvoorbeeld wanden bijplaatsen in gipskartonplaten, wanden afwerken met binnen-isolatie en planchetten, de vloerbedekking wijzigen, een badkamer of keuken (her)inrichten, ...
-Plaatsing op het plat dak van zonnepanelen of zonneboilers, tot maximaal 1 m boven de dakrand of geïntegreerd in het hellende dakvlak.
-Plaatsen van dakvensters in het dakvlak, zonder constructieve werken in het houttimmerwerk.

Vorige werken waren/zijn slechts van toepassing wanneer ze niet in strijd zijn met de gewestelijke of provinciale regelgeving, gemeentelijke verordeningen, algemene of bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvoorwaarden.



Evaluatie vorige wetgeving.
Er diende komaf gemaakt met een overvloed aan en onduidelijkheid over de regels. Ook de lijst waarvoor een vergunning nodig was te verduidelijken en in te korten.
Wie verbouwt of investeert, wil immers snel weten waar men aan toe is. Meer snelheid in ons omgevingsbeleid! Zeker in een periode van nood aan extra woningen en economische ontwikkeling.
Meer soepelheid in de regelgeving en vrijstellingen van vergunningen.

Wijziging VRIJSTELLINGSBESLUIT vanaf 1 maart 2026.
Op 6 februari 2026 keurde de Vlaamse Regering definitief een wijzigingsbesluit goed dat enkele gerichte, vaak technische aanpassingen doorvoerde aan het vrijstellingenbesluit.
Hierdoor moet je vanaf 1 maart 2026 voor bepaalde stedenbouwkundige handelingen niet langer een vergunning aanvragen.
Enkele optimalisaties:
-Handelingen aan gevels en daken**.**
-Het aanbrengen van isolatie.
-Binnen verbouwingen.
-Zonnepanelen en zonneboilers.
-Airco’s en warmtepompen.
-Schuilhokken voor weidedieren.
-Vrijstelling voor landbouw.
-Herinrichting van terreinen.
-Handelingen op openbaar domein.
-Overige … .

MEER INFO
https://omgeving.vlaanderen.be/nl/wijziging-vrijstellingenbesluit

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Hierna de belangrijkste wijzigingen/versoepelingen met betrekking op woningen:
1.handelingen aan gevels en daken zonder de energieprestatie van het gebouw te verslechteren en zonder het fysieke bouwvolume te wijzigen. Deze vrijstelling geldt aan alle gevels.
Deze vrijstelling is ruimer dan de tot 1 maart 2026 geldende vrijstelling voor 'handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken'.
Deze vrijstelling geldt enkel als voldaan is aan welomschreven voorwaarden*

2.aanbrengen van isolatie, met inbegrip van de gebruikelijke afwerking ervan, aan de buitenzijde van gevels en daken tot een maximum van 26 centimeter, voor zover de rooilijn niet overschreden wordt.
Deze vrijstelling vervangt de tot 1 maart 2026 geldende vrijstelling voor 'het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van gevels en daken tot een maximum van 26 centimeter, voor zover de rooilijn niet overschreden wordt'.
Deze vrijstelling geldt niet: in gebieden die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed liggen.
Deze vrijstelling geldt enkel als voldaan is aan welomschreven voorwaarden*

3. Alle binnenverbouwingen worden vrijgesteld van een omgevingsvergunning.
Deze vrijstelling vervangt/verruimt de tot 1 maart 2026 geldende vrijstelling voor 'binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken'.
Deze vrijstelling geldt enkel als voldaan is aan welomschreven voorwaarden*

4. Zonnepanelen of zonneboilers die:
-zijn geplaatst op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand.
-zijn geïntegreerd in of op het hellende dakvlak.
-zijn bevestigd op een gevel, met een totale maximale oppervlakte van vier vierkante meter per gevel.
-zijn bevestigd aan een balkonafsluiting.
Hierdoor is niet langer een vergunning nodig voor het plaatsen van stekkerzonnepanelen.
Deze vrijstelling geldt enkel als voldaan is aan welomschreven voorwaarden*

5. Bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's in de tuin, op een gevel of op een plat dak, ingeplant tot op twee meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur.
Deze vrijstelling geldt ook aan de voorgevel en op een plat dak.
Deze vrijstelling vervangt de tot 1 maart 2026 geldende vrijstelling 'de plaatsing van bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's in een voortuin, een zijtuin en een achtertuin of op een zij- en achtergevel, ingeplant tot op twee meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur'.
Deze vrijstelling geldt enkel als voldaan is aan welomschreven voorwaarden*

* Vorige 5 vrijstellingen gelden enkel als voldaan is aan welomschreven voorwaarden:
-er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd.
-het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd.
-de handelingen vinden plaats aan een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning of hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw.
-de handelingen zijn: niet strijdig met verordeningen of voorwaarden van afgegeven vergunningen; niet strijdig met lokale plannen of recente verkavelingen; niet strijdig met andere regelgeving, zoals de regeling inzake onroerend erfgoed (waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt) of het burgerlijk wetboek.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Landbouw.
Vanaf 1 maart 2026 gelden ook (ruimere) vrijstellingen voor landbouw. Meer bepaald voor Schuilhokken voor dieren; Omvormen van een bestaande gravitaire drainage naar een peilgestuurde drainage; Aanleggen, vervangen of herinrichten van perceelsopritten, met inbegrip van de eventueel daarvoor strikt noodzakelijke overwelving of inbuizing van grachten; Plaatsing van één pocketvergister met aanhorigheden; Aanleg van één overdekte vul- en spoelplaats voor landbouwwerktuigen waaronder spuittoestellen; Wateropslag voor professionele teelt van landbouwgewassen of professionele veeteelt; Plaatsing van stuwen en andere maatregelen die de snelheid van het afstromende water remmen in onbevaarbare waterlopen en grachten.

Herinrichting van terreinen.
De bestaande vrijstelling voor de herinrichting van terreinen wordt vanaf 1 maart 2026 beperkt tot overdekte constructies tot 100 vierkante meter of gebouwen tot 40 vierkante meter. Voor grotere constructies of gebouwen zal een vergunning nodig zijn.

Openbaar domein.
Er worden, mits naleving van bepaalde voorwaarden, een aantal vrijstellingen voorzien op openbaar domein die inwerkingtreden op 1 maart 2026:
Aanleg van overdekte fietsenstallingen met een totale maximale oppervlakte van 100 vierkante meter en een maximale hoogte van 5 meter; Plaatsing van zonnepanelen op bermen van autosnelwegen of spoorwegen; Vervanging van bruggen, tunnels en vergelijkbare constructies om veiligheidsredenen of om de draagkracht te verhogen; Niet-overdekte terrassen hoeven niet langer seizoensgebonden te zijn.

Overige.
Volgende zaken worden ook, mits naleving van voorwaarden, vrijgesteld vanaf 1 maart 2026:
Technische constructies van algemeen belang van 30 m^3 op privaat terrein en 60 m^3 op openbaar domein; Plaatsen van IBA's met een zuiveringscapaciteit tot en met 100 inwonerequivalenten en een maximale oppervlakte van 250m^2; Uitbouw van glasvezelnetwerken; Aanleg van een wadi met een diepte van minder dan 70 centimeter; Aanbrengen van maximaal één overwelving of inbuizing van een baangracht per goed; Optrekken van installaties van militair strategisch belang, door of in opdracht van de militaire overheid, gericht op de verdediging van belangrijke infrastructuur; Plaatsing van jachtkansels; Plaatsing van vogelkijkhutten; Bij gevangenissen en andere gesloten inrichtingen het plaatsen van afsluitingen, modulaire units en bijhorende verhardingen binnen bestaande inrichtingen, tijdelijke inrichtingen (afsluitingen, modulaire units en bijhorende verhardingen) voorzien in militaire domeinen, plaatsen van drijvende inrichtingen die geïmmobiliseerd zijn aan wal.

Gemeentelijke autonomie en plaatselijke invulling en correctie.
Toch werd de gemeentelijke autonomie, als overheid die het dichts bij de realiteit en omgeving staat, niet volledig opzij gezet. Maar om de wirwar aan regels aan banden te leggen, krijgen gemeenten beperkingen opgelegd over de extra vergunningen die ze nog kunnen opleggen. Dat zal enkel nog mogelijk zijn voor het vellen van bomen, het verwijderen van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en handelingen aan beschermd of waardevol erfgoed.
Een verordening kan de vergunningsplicht niet vervangen door een meldingsplicht of vrijstelling.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Wijziging MELDINGSBESLUIT vanaf 1 maart 2026
Een groot aantal stedenbouwkundige handelingen is hierdoor niet langer meldingsplichtig, maar wordt in de toekomst vrijgesteld.
Zo zijn vanaf 1 maart 2026 vrijgesteld:
-Binnenverbouwingen aan hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen
Werken aan gevels en daken van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen
Welbepaalde handelingen in zeehavengebied
Daarnaast is de oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning niet langer meldingsplichtig, maar valt dit terug onder de vergunningsplicht. Voor aanbouwveranda's heeft men voortaan dus een vergunning nodig.
Door deze wijzigingen blijven er nog slechts 2 handelingen over die men kan melden, met name:
-Tijdelijke opvang asielzoekers in woningen
-Tijdelijke collectieve opvang asielzoekers in verplaatsbare units
De meldingsplicht voor zorgwonen wordt geregeld op decretaal niveau. Daar worden geen wijzigingen in aangebracht.

Een volledig overzicht van het **meldingsbesluit** vind je op het Omgevingsloket: Stedenbouwkundige handelingen van de Vlaamse Overheid. **Of in onze bouwgids onder 'kleine werken'** (volgend artikel).
VOLLEDIG OVERZICHT – Vergunningen, **afgeschafte meldingen** en vrijstellingen.
https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning/stedenbouwkundige-handelingen

VERGUNNINGEN – AFGESCHAFTE MELDINGEN – VRIJSTELLINGEN en DIGITALE AANVRAAG
Aangepast vanaf 1 maart 2026.

Meer OVERZICHT/INFO in een FILMPJE - https://www.youtube.com/watch?v=TTyS2ZsBgLs
Departement Omgeving op YOUTUBE
Vrijstellingen – Meldingsbesluit – Limitatieve lijst gemeentelijke vergunningsverplichtingen.

MEER ALGEMENE INFO over de omgevingsvergunning – Info van de Vlaamse overheid.
Aanvraag – openbaar onderzoek – beslissing – beroep – procedures.

Je omgevingsvergunning digitaal aanvragen.
Een omgevingsvergunning kan je – DIGITAAL AANVRAGEN – op het Omgevingsloket.
Via het omgevingsloket kan je je aanvraag altijd raadplegen en opvolgen. Ook de beslissing verloopt digitaal. Meestal is het de architect (indien die nodig is) die de aanvraag doet.
Een omgevingsvergunning aanvragen gebeurt (meestal verplicht) digitaal via het vergunningsloket.
Je kan het loket eerst vrijblijvend verkennen met het 'oefenloket'. De aanvragen die je in dit 'oefenloket' ingeeft, worden niet door de bevoegde overheid behandeld.
Rechts in het oefenloket staan een aantal video's die je wegwijs maken in de digitale loketomgeving.
INSTRUCTIE FILMPJES - https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning/instructiefilms
Tip! Laat je als particulier (ver)bouwer best bijstaan door je architect. Deze zal de aanvraag in alle professionaliteit voor jou uitvoeren.

Aanmelden bij het omgevingsloket.
https://www.vlaanderen.be/aanmelden-bij-de-overheid-mijn-digitale-sleutels

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo