

**Bedrijf en stedenbouwkundige  
vergunning  
stand regelgeving februari 2007**

**vlaO<sup>o</sup>**

Vlaams  
Agentschap  
Ondernemen





# Inhoud

<b>Woord vooraf .....</b>	<b>1</b>
<b>I Inleiding .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Bedrijfsruimte zoeken – aandachtspunten en zoektips .....</b>	<b>3</b>
2.1 Aandachtspunten .....	3
2.2 Tips bij het zoeken naar bedrijfsruimte.....	7
<b>3 Vergunningen.....</b>	<b>8</b>
3.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?.....	8
3.2 Voor welke werken is er geen vergunning vereist?.....	9
3.3 Wanneer is de medewerking van een architect vereist?.....	11
3.4 Milieueffectrapportage en de stedenbouwkundige vergunning.....	13
3.5 Milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning .....	13
<b>4 Vergunnings- en beroepsprocedure .....</b>	<b>13</b>
4.1 Algemeen.....	13
4.2. De oude procedure .....	14
4.2.1 De aanvraag (oude procedure) .....	14
4.2.2 Openbaar onderzoek (oude procedure).....	14
4.2.3 Adviezen (oude procedure) .....	15
4.2.4 Beslissing (oude procedure).....	15
4.2.5 De uitvoering van de vergunning in eerste aanleg (oude procedure) .....	15
4.2.6 De beroepen (oude procedure).....	16
4.2.7 Uitvoering van de vergunning in beroep (oude procedure) .....	18
4.2.8. Schematisch overzicht van de oude procedure.....	19
4.3 De nieuwe procedure.....	20
4.3.1 De aanvraag (nieuwe procedure).....	20
4.3.2 Openbaar onderzoek (nieuwe procedure).....	20
4.3.3 Adviezen (nieuwe procedure) .....	20
4.3.4 Beslissing (nieuwe procedure) .....	20
4.3.5 Uitvoering van de vergunning in eerste aanleg (nieuwe procedure) .....	21
4.3.6 De beroepen (nieuwe procedure).....	21
4.3.7 Uitvoering van de vergunning in beroep (nieuwe procedure) .....	22
4.3.8 Schematisch overzicht van de nieuwe procedure.....	24
<b>Adressen .....</b>	<b>25</b>

## Woord vooraf

Voorliggende brochure “Bedrijf en Stedenbouwkundige vergunning” heeft tot doel de wetgeving in verband met de stedenbouw begrijpbaar weer te geven.

Meermaals worden bedrijven met de wetgeving geconfronteerd: bij het bouwen of verbouwen van het bedrijf, het aanbouwen van een kantoor, het aankopen van een ander gebouw, enz. De stedenbouwwetgeving is echter zeer complex en kan in het kader van deze brochure niet volledig weergegeven worden. De brochure beoogt dan ook enkel de voornaamste zaken begrijpbaar uiteen te zetten. Hebt u een probleem, vraag dan steeds nadere informatie bij uw provinciale afdeling van VLAO of het gemeentebestuur.

De brochure is gericht op bedrijven en hun mogelijke ruimtelijke problematiek. De nadruk ligt op de vergunningen gecombineerd met de regelgeving, zoals vastgelegd in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en de wijzigingsdecreten, besluiten en omzendbrieven die sindsdien gepubliceerd zijn.

Wanneer uw gebouw zonevreemd is, vraag dan ook naar de brochure “Zonevreemde Bedrijven”.

Heeft u het vermoeden dat op uw gebouw een bouw misdrijf rust of is er reeds een proces-verbaal opgemaakt of gerechtelijke procedure gestart en u wenst hierover meer informatie, dan vindt u deze samengevat in de brochure “Gebouwd, maar niet vergund: wat nu ?”

U kunt uw vragen over stedenbouwkundige aangelegenheden steeds richten tot de VLAO-accountmanager ruimtelijke ordening in uw provincie. Adressen en contactgegevens vindt u achteraan in de brochure.

### De VLAO-dienstverlening is gratis!

Disclaimer: VLAO streeft de grootst mogelijke accuraatheid na bij het inwinnen en verspreiden van informatie. VLAO kan evenwel niet aansprakelijk gesteld worden voor enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks uit het gebruik van deze informatie zou voortvloeien.

© Vlaams Agentschap Ondernemen.

Niets van deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke wijze ook zonder bronvermelding.

## I Inleiding

Sinds 1 mei 2000 is er een nieuw decreet op de stedenbouw in werking getreden. Er werd echter een overgangperiode vastgesteld. Een aantal bepalingen van het oude decreet blijven daardoor nog van kracht, terwijl andere bepalingen worden opgeheven. Er zijn overgangsmaatregelen tot 1 mei 2007.

Binnen **het nieuwe decreet** werd een **vereenvoudiging van de vergunnings- en beroepsprocedures** uitgewerkt waardoor:

- gemeenten en provincies meer beslissingsmacht krijgen toebedeeld (“subsidiariteitsprincipe”);
- men nog enkel in beroep kan gaan bij de Bestendige Deputatie van de provincieraad;

De volledig vereenvoudigde vergunningsprocedure treedt echter gemeente per gemeente in werking telkens wanneer een gemeente voldoet aan een aantal voorwaarden. Zolang deze voorwaarden niet vervuld zijn, blijft het oude vergunningstelsel geldig. Hierdoor zullen twee vergunningssystemen nog voor een bepaalde periode naast elkaar bestaan, en is het mogelijk dat het verkrijgen van een vergunning anders verloopt in de ene dan in de andere gemeente.

Toch zijn er ook algemene bepalingen die overal geldig zijn. Zo wordt het ruimtelijk beleid gevoerd zowel door plannen als door regelgeving (wetten, voorschriften). Er zijn twee soorten plannen: structuurplannen en uitvoeringsplannen.

De **structuurplannen** leggen de doelstellingen van de overheid (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) voor het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vast. Deze plannen bevatten enkel een bindend gedeelte voor de overheid.

Het zijn de **uitvoeringsplannen** die uiteindelijk gaan bepalen wat, waar en hoe men mag bouwen. Deze Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) en de daaraan gekoppelde voorschriften vormen, samen met het algemene principe van de goede ruimtelijke ordening, de basis voor het afleveren van de nodige vergunningen (stedenbouwkundige vergunningen, voorheen bouwvergunningen, en verkavelingsvergunningen). De RUP's zijn de opvolgers van de plannen van aanleg (gewestplannen, BPA's en APA's), die echter niet afgeschaft worden. De bestaande plannen van aanleg blijven bestaan tot ze vervangen worden.

Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag moet men dus rekening houden met:

- de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de plannen van aanleg;
- de stedenbouwkundige verordeningen (gemeentelijk en provinciaal);
- de wetten, decreten en voorschriften die hiermee samenhangen;
- het algemene principe van een goede ruimtelijke ordening.

## 2 Bedrijfsruimte zoeken – aandachtspunten en zoektips

**Indien u op zoek bent naar een perceel industriegrond, een bestaande bedrijfshal of een kantoor in Vlaanderen, dan kan u daarvoor gratis terecht bij het VLAO.**

Wie een bouwperceel aankoopt, een bestaand bedrijfsgebouw wil betrekken of uitbreiden, wenst uiteraard zekerheid dat hij er zijn bedrijfsactiviteiten ook zonder bovenmatige kosten kan en mag in uitoefenen. Bij de zoektocht naar een geschikte bedrijfsruimte controleert men dan ook best onderstaande aandachtspunten.

### 2.1 Aandachtspunten

- *Welke stedenbouwkundige voorschriften gelden er ?*

Of en wat men op een bepaald perceel kan bouwen of verbouwen wordt in de eerste plaats bepaald door de daar geldende bestemming. In vele gevallen zal het gewestplan of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die bestemming vaststellen. U kunt dat plan on line raadplegen op [www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/gwp](http://www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/gwp).

Een gemeentelijk plan van aanleg (BPA, APA) heeft de gewestplanbestemming mogelijks gedetailleerd of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft het zelfs vervangen. En misschien geldt er wel een verkavelingsvergunning met bijhorende voorschriften. Daarenboven dienen de (gemeentelijke en provinciale) stedenbouwkundige verordeningen erop nagelezen te worden. Men dient daarom steeds ook navraag te doen bij het gemeentebestuur. Alle plannen liggen er ter inzage. U kunt ze inkijken, er inlichtingen over vragen en een kopie van opvragen.

- *Zijn er voorschriften in opmaak ?*

Het is niet enkel van belang de bestemming te kennen die op het moment zelf geldt, maar ook te weten wat er later mogelijk is. Informeer u daarom bij de gemeente over het bestaan van planontwerpen en lopende of verwachte planningsprocessen.

- *Vraag een stedenbouwkundig attest aan voor juridische zekerheid*

Een stedenbouwkundig attest nr. 1 (in de nieuwe procedure “stedenbouwkundig uittreksel” genoemd) geeft alleen inlichtingen over de bestemming van het perceel volgens de verschillende plannen waarin het gelegen is. Een attest nr. 2 (in de nieuwe procedure “stedenbouwkundig attest” genoemd) geeft meer gedetailleerde inlichtingen over bouwwijze, inplanting, bouwhoogte ... en de vergunbaarheid van een welbepaald bouwontwerp. Let wel: zelfs met een gunstig attest, moet men nog altijd een vergunning aanvragen.

De aanvraagformulieren voor de attesten kan men downloaden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) (zie: Formulieren)

● *Is het perceel vervuild ?*

Is een perceel vervuild, dan kan er een saneringsplicht voor de grond gelden. Bij verkoop van de grond, moet de verkoper vooraf een bodemattest aanvragen. Informatie op dit vlak kan verkregen worden bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij: [www.ovam.be](http://www.ovam.be), of bij de accountmanagers milieu van het VLAO in uw provincie.

● *Legt de natuur beperkingen op ?*

Moet het perceel worden ontbost, dan dient men soms een boscompensatie te verstrekken in natura of in geld. Informatie over deze verplichting kan men verkrijgen op [www.natuurenbos.be](http://www.natuurenbos.be) > kies onderaan 'bos'.

Niet alleen binnen een uit natuuroogpunt beschermd gebied gelden er bouw- en gebruiksbeperkingen. Sommige beschermingsmaatregelen hebben ook uitwerking in de omgeving van zo'n gebied. Het is dus raadzaam na te gaan of uw eigendom in de buurt van een dergelijk gebied ligt. De speciale beschermingszones, vastgesteld in uitvoering van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen, kennen een dergelijke "horizontale" doorwerking. De ligging van deze zones kan men nagaan op [www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/natura2000/](http://www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/natura2000/). Ook de Gen en Geno's (Grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling) van het Vlaams Ecologisch Netwerk kunnen de behandeling van vergunningen in de omgeving beïnvloeden. Deze gebieden kan men opzoeken op [www.ven-ivon.be](http://www.ven-ivon.be).

Voor bepaalde vegetatiesoorten (bv. rietlanden) en landschapselementen (bv. hagen) gelden voorts bijzondere regels, ongeacht het bestemmingsgebied waarin ze voorkomen. Het is daardoor mogelijk dat u compenserende maatregelen dient te nemen, ook al worden de bouwwerken uitgevoerd op, bv. een industriegebied. Bij twijfel kan men best het Agentschap voor Natuur en Bos van het Ministerie van Leefmilieu, Natuur en Energie raadplegen: [www.natuurenbos.be](http://www.natuurenbos.be).

● *En het bouwkundig erfgoed ?*

Een onroerend goed kan bouw- of gebruiksbeperkingen ondergaan ingevolge een bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of landschap. Ook de aanwezigheid van beschermde goederen in de omgeving kan haar invloed hebben. Hetzelfde geldt voor de archeologische waarde van de site. Op [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be) kan men daarover meer informatie vinden. Deze website bevat tevens de online raadpleegbare databank van het beschermd erfgoed, de inventaris van bouwkundig waardevolle goederen en een centrale archeologische inventaris.

● *Legt de watertoets maatregelen op ?*

Voor elke vergunning (bv. een milieu- en een stedenbouwkundige vergunning), plan of programma (bv. een ruimtelijk uitvoeringsplan, een inrichtingsplan) moet sinds 1 november 2006 vooraf de schade voor het watersysteem beoordeeld worden. Informatie is te vinden op [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be).

Met de watertoets wil de overheid checken of uw project een nadelige invloed heeft op de lokale waterhuishouding (bv. overstromingsgevaar). De watertoets is dus geen nieuwe procedure, maar een bijkomend verplicht aandachtspunt voor de vergunningverlenende overheid (meestal de gemeente). Deze overheid zal zich daarbij in bepaalde gevallen laten bijstaan door het advies van onder meer de betrokken waterbeheerder. Opdat de te volgen procedure (bv. stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) geen vertraging zou oplopen, wordt de watertoets geïntegreerd in de bestaande goedkeuringsprocedures.

Indien de watertoets aantoont dat er significante schade aan het watersysteem te verwachten is, moet men op zoek naar **alternatieven of compenserende maatregelen**. In eerste instantie zal de beslissende overheid voorwaarden opleggen om de schade te vermijden en zoveel mogelijk te beperken. Indien dit niet mogelijk is, moet men maatregelen nemen om de schade te herstellen of te compenseren (dit laatste enkel bij vermindering van de infiltratie of vermindering van de ruimte voor het watersysteem). Als de schade niet kan voorkomen of beperkt worden en ook herstel en compensatie niet mogelijk zijn, dan moet de vergunning of de goedkeuring van het plan of programma **geweigerd worden**.

Indien er een schadelijk effect veroorzaakt wordt op de kwantitatieve toestand van het grondwater en men kan dit effect niet voorkomen door het opleggen van voorwaarden, dan kan de vergunning, het plan of programma enkel goedgekeurd worden indien er sprake is van “dwingende redenen van groot maatschappelijk belang”.

Voor het opleggen van voorwaarden kan men in sommige gevallen verwijzen naar andere regelgeving, bijvoorbeeld naar de algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II of naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten.

Het bestaan van een geldige watertoets op “hoger niveau” (zoals bijvoorbeeld voor een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning), maakt de watertoets op “lager niveau” (zoals een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling) niet overbodig.

Bereid uw aanvraag voor op de watertoets, enkele tips:

- ga na of uw project in overstromingsgevoelig gebied ligt ([www.gisvlaanderen.be](http://www.gisvlaanderen.be));
- hergebruik regenwater zo veel als mogelijk;
- laat overtollig (niet-verontreinigd) regenwater maximaal in de bodem infiltreren;
- indien dit niet mogelijk is, moet u voldoende buffercapaciteit voorzien om het hemelwater vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater;

Voor de laatste drie elementen vindt u informatie in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten ([www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) > wetgeving > uitvoeringsbesluiten).

● *Zijn er andere publieke erfdienstbaarheden ?*

Talrijke andere wetgevingen kunnen beperkingen meebrengen voor uw bedrijfsruimte. Er kan een rooilijnplan gelden, waarbij de toekomstige grens tussen uw eigendom en het openbaar domein wordt bepaald en nieuwbouw voor de rooilijn uitsluit. Er zijn mogelijk ondergrondse erfdienstbaarheden voor nutsleidingen. Een onteigeningsplan kan in de volledige of gedeeltelijke onteigening van de grond voorzien. Er geldt misschien een voorkooprecht (voor deze van de Vlaamse overheid raadpleegt men het best [www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/rvv/](http://www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/rvv/)). Een drinkwaterwinning in de omgeving kan beperkingen meebrengen (een inventaris van de beschermingszones vindt men op <http://dov.vlaanderen.be>).

De gemeente is de aangewezen overheid om hier meer informatie over te verstrekken.

● *Zijn er privaatrechtelijke beperkingen ?*

Niet alleen de overheid kan beperkingen opleggen. Soms bevat de eigendomsakte, het huurcontract, het huurreglement, de concessieovereenkomst, ... gebruiksbeperkingen. Het is dus raadzaam deze documenten vooraf in te zien. Eventueel kan men te rade gaan bij de notaris: [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

● *Kan men een milieuvergunning verkrijgen ?*

Naast een stedenbouwkundige vergunning heeft een bedrijf doorgaans ook een milieuvergunning nodig. De vergunbaarheid van een activiteit hangt soms af van afstandsregels t.o.v. naastliggende gebouwen of bestemmingsgebieden. Niet alleen de bestemming van de bedrijfskavel is dus van belang. Het is raadzaam na te gaan of er op dat vlak geen belemmeringen opduiken. Informatie is beschikbaar bij de afdeling Milieuvergunningen van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (contactgegevens via [www.lne.be](http://www.lne.be)) of bij de VLAO-accountmanagers milieu in uw provincie !

Hoe goed men zich vooraf ook informeert, men kan nooit met absolute zekerheid problemen uitsluiten bij de bouw van het bedrijfspand of de uitbating van het bedrijf. Een buur kan bijvoorbeeld de vergunningen aanvechten en, uitzonderlijk, de vernietiging afdwingen omwille van de onwettigheid van de vergunning. Het verdient daarom aanbeveling in de koopakte, de huurovereenkomst, .... steeds de nodige waarborgclausules op te nemen.

Mondelinge inlichtingen hebben weinig juridische waarde. Wilt u de inlichtingen schriftelijk bevestigd zien, dan kunt u bij het gemeentebestuur een stedenbouwkundig attest aanvragen (zie hiervoor).

## 2.2 Tips bij het zoeken naar bedrijfsruimte

- Het VLAO begeleidt u bij uw zoektoch naar een nieuwe bedrijfslocatie: [www.vlao.be](http://www.vlao.be). Via regelmatige contacten met projectontwikkelaars, vastgoedmakelaars en terreinbeheerders, brengt het VLAO **de te koop aangeboden bedrijfspanden en –percelen op bedrijvonzones** voor u in kaart.
- Het VLAO beheert voor u het Geografisch InformatieSysteem (GIS) Bedrijventerreinen en levert de gegevens aan voor de sectie bedrijven van het Geoloket Vlaanderen ([www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/bedrijventerreinen](http://www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/bedrijventerreinen)), waar u on-line kan zoeken naar **beschikbare bedrijventerreinen**. Voor elke provincie vindt u daar tevens een gedetailleerde inventaris van bedrijventerreinen per gemeente en lijsten van bedrijven, gevestigd op industrieterreinen (pdf-formaat).

**Contacteer de VLAO-accountmanager locatieadvies in uw provincie !**

### 3 Vergunningen

Voor men een bedrijf opricht, moet men over een aantal vergunningen beschikken. Meestal heeft men ook een stedenbouwkundige vergunning nodig, vroeger bekend als de bouwvergunning, bijvoorbeeld als u wenst te bouwen, te verbouwen, uit te breiden, maar soms ook als u de functie wijzigt van een gebouw.

Bij het aanvatten van een productieactiviteit zijn nagenoeg steeds een stedenbouwkundige vergunning én een milieuvergunning nodig. De stedenbouwkundige vergunning wordt uitvoerig besproken in deze brochure. Alles met betrekking tot de milieuvergunning kunt u terugvinden in de brochure "Handleiding milieuvergunningsaanvraag", eveneens uitgegeven door VLAO.

#### 3.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?

De verplichting tot het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning wordt door het decreet ruimtelijke ordening geregeld voor geheel Vlaanderen. Let wel dat via een provinciale of gemeentelijke verordening ook andere werken, handelingen en wijzigingen vergunningsplichtig kunnen gemaakt worden dan deze die het decreet ruimtelijke ordening bepaalt. Of er binnen uw gemeente een stedenbouwkundige verordening bestaat, kunt u best aan de gemeente vragen.

Als algemene regel geldt dat men steeds een **voorafgaande stedenbouwkundige vergunning** nodig heeft bij bouwwerken. Als u bouwt, verbouwt of herbouwt, dan kan dat slechts na ontvangst van een vergunning. Maar niet enkel deze voor de hand liggende activiteiten zijn vergunningsplichtig. De Vlaamse wetgeving legt ook een vergunningsvereiste op bij minder evidente handelingen, zoals afbraakwerken, het gebruik van een gebouw wijzigen, grond gebruiken als parkeerplaats, enz...

De lijst van vergunningsplichtige werken en handelingen omvat:

- Bouwen, op een stuk grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen<sup>1</sup>, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden. Dat zijn de eigenlijke "bouwwerken". Deze categorie omvat vrijwel alle bouwwerkzaamheden. Enkel instandhoudingswerken en onderhoudswerken<sup>2</sup> die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen zonder vergunning worden uitgevoerd. Ontbossen en/of hoogstammige bomen vellen (dat zijn bomen die op 1 meter boven het maaiveld een stamotrek van 1 meter hebben).
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen. Hieronder wordt verstaan elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.
- Het aantal wooneenheden in een gebouw wijzigen.
- Een stuk grond gewoonlijk (regelmatig, bestendig) gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

---

<sup>1</sup> Onder bouwen of plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het monteren van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat en het aanbrengen van verhardingen.

<sup>2</sup> Onder 'instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit', worden werken verstaan die nodig zijn om het huidige gebruik van het gebouw veilig te stellen. Men mag dus versleten materialen of onderdelen van het gebouw bijwerken, herstellen of vervangen zonder vergunning. Bijvoorbeeld: het hermetiseren van een vervallen schouw. Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak of (gedeeltelijk) herbouwen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen kan **niet zonder vergunning**.

- het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval
- het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens
- het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten
- het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor reclaimedoeleinden worden gebruikt.
- De hoofdfunctie van een gebouw geheel of gedeeltelijk wijzigen. Men mag het “gebruik” van een gebouw dus niet veranderen zonder vergunning, ook al wordt er niets “verbouwd”.
  - 1) wonen
  - 2) verblijfsrecreatie
  - 3) dagrecreatie
  - 4) landbouw
  - 5) handel, horeca, kantoorfunctie en diensten
  - 6) industrie en ambacht

worden als van elkaar te onderscheiden hoofdfuncties gezien. Zodra u een wisseling wenst door te voeren tussen één van de hierboven opgesomde functies moet u een vergunning aanvragen.

Bijvoorbeeld: u wil in een bestaand gebouw, waarin een winkel was gevestigd, een productie opstarten. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen, zelfs als u niets aan het gebouw zelf wijzigt en ongeacht of het gebouw op een bedrijventerrein is gelegen of niet. “Handel” en “industrie” horen immers tot een afzonderlijke groep van hoofdfuncties.

Opmerking: ook als de hoofdfunctie wijzigt van ‘gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’ naar één van de hiervoor vermelde functies, is er een vergunning nodig. Omgekeerd niet.
- Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen
- Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, zoals een golfterrein, tennisveld, voetbalveld, zwembad.

### 3.2 Voor welke werken is er geen vergunning vereist?

Zoals uit de voorgaande lijst van vergunningsplichtige werken en handelingen blijkt, heeft men in principe voor zo goed als alle bouwwerken en aanverwante handelingen een stedenbouwkundige vergunning nodig. Dat is uiteraard niet doeltreffend. De Vlaamse regering heeft dan ook een aantal minder ingrijpende werken **vrijgesteld van vergunning**, voorzover ze niet strijdig zijn met verordeningen, plannen en andere vergunningen. Daarnaast kan, voor deze werken en handelingen die op Vlaams niveau zijn vrijgesteld van vergunning, een provincie of een gemeente via een provinciale of gemeentelijke verordening de vergunningsplicht op het eigen grondgebied opnieuw **invoeren**. Het is raadzaam bij de gemeente hierover navraag te doen !

Deze lijst van vergunningsvrijstellingen is vrij detaillistisch en werd reeds herhaalde malen gewijzigd. De integrale en actuele lijst kunt u raadplegen op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) . Hierna volgt een - echter niet volledig - overzicht van de vrijstellingen die voor uw bedrijf van belang kunnen zijn. **Een vergunning is niet vereist voor** onder meer de volgende werken en handelingen:

- Het in een woongebouw uitoefenen van functies die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht. Hiervoor moet wel aan enkele voorwaarden zijn voldaan.<sup>3</sup>
- Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit (zie voetnoot 2).
- Tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen, nodig voor de uitvoering van vergunde werken, voor zover die plaatsvinden binnen de werkstrook, afgebakend in de stedenbouwkundige vergunning. Het betreft werken op de bouwwerf.
- De plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings- of verluchttingsinstallaties binnen een gebouw voor zover geen vergunningsplichtige functiewijziging wordt doorgevoerd.
- De inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover er geen constructieproblemen mee worden opgelost en er geen vergunningsplichtige functiewijziging wordt doorgevoerd.

Bijvoorbeeld:

het bepleisteren van muren of het plaatsen van wanden in gipskarton vereist **geen** vergunning. Een gat maken in een dragende muur betreft wel een constructieprobleem en is dus **wel** vergunningsplichtig.

- De bevestiging van niet-lichtgevende uithangborden met een totale maximum oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>, publiciteitsborden met de vermelding 'te koop' of 'te huur' voor zover ze samen niet groter zijn dan 4m<sup>2</sup>. Uithangborden bevatten géén reclame voor een derde, maar enkel verwijzingen naar het eigen bedrijf en de eigen ter plaatse vervaardigde producten.
- Het plaatsen van dakvlakvenster en/of zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak tot een maximum van 20% van de oppervlakte van het dakvlak, op vergunde gebouwen. Bij het plaatsen van zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak, geldt geen oppervlaktebeperking.
- Het omvormen van een plat dak tot een extensief groendak met lage begroeiing (o.a. vetplanten-, mos-, gras- en/of kruidendak).
- De plaatsing van een aantal ondergrondse installaties:
  - Een regenwaterreservoir, een septische put, een bezinkput, een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie, een infiltratiebed en/of een ondergrondse brandstoftank (voor de verwarming van het gebouw)<sup>4</sup>;
  - De ondergrondse aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering).
  - De vervanging van ondergrondse brandstoftanks bij een vergund brandstoffenverdeelstation, voor zover de totale capaciteit van de tanks niet toeneemt en ze niet gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied <sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Die voorwaarden zijn de volgende: het gebouw is gelegen in woongebied, wonen blijft de hoofdfunctie uitmaken, de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximum vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>, en is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.

<sup>4</sup> Vrijstelling geldt enkel bij vergunde gebouwen en indien op minstens één meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

<sup>5</sup> De ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, evenals de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

- De volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, met een maximumoppervlakte van 100m<sup>2</sup>, voor zover het niet gaat over monumenten, standbeelden historische gebouwen,...
- De plaatsing van onder meer volgende afsluitingen:
  - Palen met prik- of schrikdraad;
  - Afsluitingen met een maximumhoogte van 2 meter, die bestaan uit palen en draad of draadgaas, uit één betonplaat met een maximumhoogte van 40 centimeter en draad of draadgaas<sup>6</sup>;
  - Poorten, geplaatst tussen twee kolommen met een maximale hoogte van 2,50 meter<sup>6</sup>;
  - Houten panelen met een maximumhoogte van 2 meter, met een maximale lengte van 10 meter per zijdelingse en achterste perceelsgrens<sup>6</sup>.
- Het vellen van hoogstammige bomen in een industriegebied of woongebied, woonparkgebieden uitgezonderd, die geen deel uitmaken van een bos, voor zover ze gelegen zijn op de huiskavel van een vergunde woning of bedrijfsgebouwen, binnen een straal van 15 meter rond het gebouw, en niet op de grens met het openbaar domein staan.
- De plaatsing van zend- en ontvanginstallaties voor telecommunicatie in of op bestaande gebouwen, of op bestaande vergunde pylonen of masten (onder bepaalde voorwaarden).
- De uitvoering van een aantal werken die betrekking hebben op de bodemsanering, voor zover ze opgenomen zijn in een conform verklaard bodemsaneringsproject en er geen verhardingen worden aangelegd.
- De plaatsing, in een industriegebied in de ruime zin, van installaties en constructies, mits aan al volgende voorwaarden is voldaan:
  - Ze staan in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid;
  - Ze gaan niet gepaard met een ontbossing;
  - Ze hebben geen betrekking op de oprichting of verbouwing van gebouwen;
  - Ze zijn gelegen op minstens 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, zijn niet hoger dan 10 meter en zijn niet gelegen voor de rooilijn;
  - Voor de inrichting is een milieuvergunning klasse I of II verleend, en de installaties of constructies zijn in het aanvraagdossier van de milieuvergunning vermeld; Bijvoorbeeld kunnen hieronder silo's of tanks, hoogspanningscabines e.d. begrepen worden, die aan alle bovenstaande voorwaarden voldoen.
- Ten slotte kunnen ook alle sloop- of verwijderingswerken van de hiervoor opgesomde zaken worden uitgevoerd zonder een stedenbouwkundige vergunning.

### 3.3 Wanneer is de medewerking van een architect vereist?

Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw heeft men in de regel steeds een architect nodig die is ingeschreven bij de Orde der Architecten. In sommige gevallen is men echter vrijgesteld van de tussenkomst van een architect, terwijl de stedenbouwkundige vergunning wel verplicht blijft.

De volledige opsomming van de werken die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect kunt u raadplegen op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be).

**De medewerking van een architect is niet verplicht** voor, onder meer:

---

<sup>6</sup> Deze vrijstelling geldt niet in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (zie voetnoot 5), noch in een beschermd of voorlopig beschermd landschap, noch in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheerplan of deelbekkenbeheerplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare of bevaarbare waterlopen. Deze vrijstelling geldt enkel voor de afsluiting van bestaande, gevormde huiskavels.

1) een aantal bouwwerken:

- ⊙ tijdelijke infrastructuurbouwwerken van een bouwterrein gedurende de duur van de werkzaamheden (bv. plaatsen van een bouwkeet, verplaatsbare en tijdelijke werkplaatsen, sanitair, douches en omkleedplaatsen)
- ⊙ verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze noch een oplossing van een constructieprobleem met zich mee brengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen.
- ⊙ bepaalde werken aan de buitenvlakken van vergunde gebouwen: het gaat bijvoorbeeld over het aanbrengen, wijzigen en dichtmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van een gevelsteen, gevelbepleistering of andere gevelbekleding (zonder dat een wijziging van de fundering noodzakelijk is), dakvlakvensters of beperkte dakuitbouwen (maximum één vierde van het dakoppervlak), het aanbrengen van fotovoltaïsche panelen en zonneboilers en het plaatsen van verluchtungs-, luchtbehandelings-, rookafzuig- of luchtafzuiginstallaties. Ook hier geldt als voorwaarde dat deze werken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen.
- ⊙ het plaatsen van onder- en bovengrondse gas-, brandstof- of stookolietanks
- ⊙ het plaatsen van een scheidingsmuur of een afsluiting
- ⊙ het slopen of verwijderen van vrijstaande muren of constructies
- ⊙ enz...

2) werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, enkel op basis van een gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening

Zoals reeds in hoofdstuk 3.1 werd uitgelegd, hebben gemeenten en provincies de mogelijkheid om, naast de werken die vergunningsplichtig zijn volgens het decreet, ook nog andere werken te onderwerpen aan een vergunningsplicht door het uitvaardigen van gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige verordeningen.

3) een aantal technische werken

- ⊙ het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, parkeerplaatsen, ...
- ⊙ het bouwen of wijzigen van industriële installaties voor de productie, het transport, de omzetting en verdeling van energie of grondstoffen en het aanleggen van transportleidingen voor energie of grondstoffen; installaties voor de opslag van aardgas, gasvormige brandstoffen, fossiele brandstoffen; omvormings- of drukstations
- ⊙ het aanleggen of wijzigen van transportleidingen voor energie of grondstoffen, zoals elektriciteitsleidingen, gas-, olie-, chemicaliën- en andere pijpleidingen, televerbindingen, ...
- ⊙ het bouwen van masten en antennes
- ⊙ werken ten behoeve van de waterproductie, -distributie, en -zuivering
- ⊙ werken ten behoeve van afvalverwijdering of -verwerking zoals stortterreinen, containerparken of verwerkingsinstallaties
- ⊙ afwaterings- of bemalingswerken, drainagewerken, grondverbeterings-werken, ruil-verkavelingswerken,...
- ⊙ bouwen of wijzigen van andere technische installaties zoals bv. installaties voor de winning van windenergie, technische installaties van benzinestations of geluidwerende installaties;
- ⊙ enz...

4) een aantal terreinaanlegwerken

- ⊙ het ontbossen van een stuk grond, het wijzigen van het reliëf van een bodem, de ontginning van een stuk grond,...
- ⊙ de aanleg van opslagruimten voor gebruikte voertuigen of voor schroot

#### 5) sommige gebruikswijzigingen

- het wijzigen van de hoofdfunctie van het gebouw, voorzover deze functiewijziging de stabiliteit van het gebouw niet wijzigt en geen oplossing voor een constructieprobleem met zich meebrengt, ...

Opgelet! Indien de medewerking van een architect vereist is, is de medeondertekening van het aanvraagdossier door hem een voorwaarde voor de ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag.

### **3.4 Milieueffectrapportage en de stedenbouwkundige vergunning**

Naast de tussenkomst van een architect is ook de opmaak van een milieueffectrapport (MER) een mogelijke vereiste voor het indienen van een bouwaanvraag. De lijst van werken en handelingen waarvoor een MER een voorwaarde is voor de ontvankelijkheid van een stedenbouwkundige vergunning wordt hier niet weergegeven, maar kunt u raadplegen op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) onder de rubriek wetgeving > uitvoeringsbesluiten > vergunningen).

Het betreft steeds grote projecten: een MER moet bijvoorbeeld opgemaakt worden voor de aanleg van een autosnelweg, een golfterrein, een industrieterrein van meer dan 100 ha, het rooien van een bos van 3 ha en meer,...

### **3.5 Milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning**

Sedert het in werking treden van VLAREM I op 1 september 1991 zijn de **milieu- en stedenbouwkundige vergunning aan elkaar gekoppeld**. De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting die een milieuvergunning nodig heeft of die meldingsplichtig is, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend of de melding niet is gebeurd. Omgekeerd wordt ook de milieuvergunning geschorst zolang de vereiste stedenbouwkundige vergunning niet verleend is. Met andere woorden: wanneer de ene vergunning in laatste aanleg definitief geweigerd wordt, dan vervalt automatisch ook de andere vergunning. U kunt geen gebruik maken van de ene vergunning zolang ook de andere niet definitief is verleend.

Meer informatie omtrent de milieuvergunning kunt u vinden in de VLAO-brochure "Handleiding milieuvergunningsaanvraag".

## **4 Vergunnings- en beroepsprocedure**

### **4.1 Algemeen**

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe decreet op 1 mei 2000, lopen er twee procedures door elkaar. Er wordt immers een onderscheid gemaakt tussen gemeenten die reeds voldoen aan vijf voorwaarden en gemeenten die hier nog niet aan voldoen. Voor de eerste gemeenten gelden de vergunnings- en beroepsprocedures overeenkomstig het nieuwe decreet van 18 mei 1999. Voor de gemeenten die nog niet voldoen gelden de vergunnings- en beroepsprocedures zoals voorheen, namelijk deze volgens het oude decreet, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De vijf voorwaarden zijn dat de gemeente moet beschikken over:

- ⇒ een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijke structuurplan;
- ⇒ een gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- ⇒ een vastgesteld plannenregister;
- ⇒ een vastgesteld vergunningenregister;
- ⇒ een register van de onbebouwde percelen;

Door het nieuwe systeem **krijgen de gemeenten een grotere autonomie bij het behandelen van aanvragen** (wegvallen van verplichte adviezen). Tevens betekent het nieuwe systeem **een vereenvoudiging van de vergunnings- en beroepsprocedure**, waarbij onder meer gemeenten en provincies meer beslissingsmacht toebedeeld krijgen volgens het subsidiariteitsprincipe. Ook is de beslissingstermijn in eerste aanleg nu geen termijn van orde meer. Colleges kunnen een beslissing niet meer onbepaald uitstellen. Indien de termijn niet wordt gerespecteerd, resulteert dit in een stilzwijgende weigering van de vergunning, waartegen de aanvrager in beroep kan gaan.

**Of uw gemeente reeds voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van de nieuwe, vereenvoudigde vergunningsprocedure, kunt u online volgen op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)** (Vergunningen > stedenbouwkundige vergunningen > 'Om zelfstandig vergunningen te mogen afhandelen volgens de procedure van het nieuwe decreet ruimtelijke ordening, moet een gemeente eerst voldoen aan vijf voorwaarden. Hier kan u volgen aan welke van de vijf voorwaarden uw gemeente reeds voldoet.').

In dit hoofdstuk zal eerst de oude procedure toegelicht worden en vervolgens de nieuwe. Doe navraag bij uw gemeente om te weten hoe het verloop van uw vergunningsaanvraag er zal uitzien!

In de hiernavolgende procedures zullen de termijnen van de verkavelingsvergunning niet behandeld worden.

## **4.2. De oude procedure**

### **4.2.1 De aanvraag (oude procedure)**

De aanvraag wordt ingediend op het gemeentehuis. U kunt het aanvraagdossier afgeven of aangetekend verzenden.

Het is belangrijk dat het ingediende dossier volledig is. De dossiersamenstelling bespreken we hier niet, maar u kunt ze online raadplegen op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be). Indien het dossier volledig is, krijgt men onmiddellijk een ontvangstbewijs. Doet men de aanvraag per aangetekende brief, dan zendt de gemeente binnen 5 dagen aangetekend een ontvangstbewijs; zo niet, dan meldt de gemeente welke stukken ontbreken.

### **4.2.2 Openbaar onderzoek (oude procedure)**

Normaal gebeurt de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning zonder dat derden hiervan op de hoogte worden gesteld.

In sommige gevallen dient er echter een openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Dit houdt in dat er een "bericht van openbaar onderzoek" wordt uitgehangen aan het gemeentehuis en op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft. Bovendien worden de eigenaars van de aanpalende percelen door de gemeente in kennis gesteld van de aanvraag. Iedereen kan daarna gedurende een periode van 30 dagen een bezwaarschrift indienen.

Een openbaar onderzoek is steeds vereist voor MER-plichtige werken. Voor niet-MER-plichtige werken geldt als algemene regel dat géén openbaar onderzoek is vereist indien de werken of handelingen binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of BPA zijn gelegen of binnen een niet-vernietigde verkavelingsvergunning én de aanvraag hiermee in overeenstemming is. Daarbuiten geldt de vereiste van openbaar onderzoek onder meer voor:

⇒ werken van een zekere omvang. Zo is een openbaar onderzoek enkel nog vereist voor omvangrijke gebouwen, bijvoorbeeld met een grondoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> of een

volume van meer dan 2000 m<sup>3</sup>, voor zover ze niet gelegen zijn in een industriegebied in ruime zin, of met een hoogte van meer dan 20 meter;

- ⇒ werken aan zonevreemde gebouwen;
- ⇒ verkavelingen en verkavelingswijzigingen;

De volledige opsomming van de aanvragen die een openbaar onderzoek behoeven kunt u verkrijgen bij VLAO in uw provincie of raadplegen op: [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) onder de rubriek Wetgeving (uitvoeringsbesluiten – vergunningen – openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen).

#### 4.2.3 Adviezen (oude procedure)

Sommige aanvragen moeten door het gemeentebestuur voor advies worden voorgelegd aan andere overheden. Deze overheden moeten advies uitbrengen binnen de 30 dagen. Vroeger moest ook bijna elke vergunningsaanvraag voor advies voorgelegd worden aan de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw. Tegenwoordig zijn al vele aanvragen vrijgesteld van dit advies, o.a. de aanvragen binnen een BPA of verkavelingsvergunning, maar ook daarbuiten zijn er een hele reeks vrijstellingen.

De gemachtigde ambtenaar is verplicht om binnen de 50 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag advies uit te brengen. Indien dit niet is gebeurd, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. De gemachtigde ambtenaar kan wel deze termijn gemotiveerd verlengen met maximum 50 dagen. Hij moet dan wel de aanvrager en de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Voor meer informatie over de advisering van de vergunningsaanvraag kan u terecht bij de VLAO-adviseur ruimtelijke ordening in uw provincie of op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) onder de rubriek Wetgeving (uitvoeringsbesluiten > vergunningen > adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen). Hierbij is ook rechtstreeks een deel van de nieuwe procedure van toepassing.

#### 4.2.4 Beslissing (oude procedure)

Het college van burgemeester en schepenen beslist over de aanvraag, rekening houdende met de eventuele bezwaren en adviezen, de geldende bestemmingsvoorschriften (gewestplan, BPA, RUP, ...), de mogelijke hinder voor de omgeving.

Bindende adviezen moeten uiteraard gevolgd worden. Het advies van de gemachtigde ambtenaar bindt de gemeente enkel in negatieve zin. Een negatief advies of voorwaarden moeten gevolgd worden. Bij een positief advies blijft het college de bevoegdheid behouden om de aanvraag te weigeren of aan voorwaarden te onderwerpen.

In principe moet het college zijn beslissing nemen binnen de **75 dagen** na datum van het ontvangstbewijs, eventueel verlengd met 50 dagen als de gemachtigde ambtenaar gebruik maakt van de mogelijkheid om zijn adviseringstermijn te verlengen. Dat is echter slechts een **termijn van orde**. Dat betekent dat het schepencollege ook later een geldige beslissing kan nemen, voor zover er geen beroep werd ingesteld tegen het uitblijven van een beslissing. In de praktijk zal de complexiteit van het dossier, en de mate van werkdruk voor de gemeentelijke administratie, de beslissingstermijn beïnvloeden.

#### 4.2.5 De uitvoering van de vergunning in eerste aanleg (oude procedure)

Als u de vergunning van het college van burgemeester en schepenen verkrijgt, dan kunt u beginnen met de uitvoering van de werken na 25 dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing, en voor zover u in die periode geen brief van de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw ontvangt waarbij de vergunning wordt geschorst.

Wordt de vergunning geschorst, dan moet men een bijkomende 40 dagen wachten. Gedurende die termijn kan de minister de vergunning vernietigen. Blijft zo'n vernietiging uit, dan is de schorsing opgeheven en kunt u alsnog de werken aanvatten.

**!Opgelet:** de stedenbouwkundige vergunning vervalt indien binnen twee jaar na het verkrijgen van de vergunning niet daadwerkelijk met de werken is gestart<sup>7</sup> of indien de werken gedurende een periode van meer dan twee jaar zijn onderbroken of indien het gebouw niet winddicht is binnen een termijn van drie jaar na aanvang van de werken.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens bij definitieve weigering van de milieuvergunning. Anderzijds begint de termijn van twee jaar waarbinnen de werken moeten worden aangevat, slechts te lopen vanaf de dag dat de milieuvergunning is verleend of de melding gebeurt.

Ten minste 8 dagen vóór aanvang der werken moet u het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar op de hoogte brengen van het begin van de vergunde werkzaamheden. Tijdens de hele duur van de werken moet aan de straat een bericht worden aangeplakt dat de vergunning is verleend en een afschrift van de vergunning en de bouwplannen moet steeds op het bouwterrein ter beschikking zijn van de inspecterende ambtenaren.

#### 4.2.6 De beroepen (oude procedure)

De oude procedure voorziet in een specifieke beroepsprocedure, die in eerste instantie openstaat voor de aanvrager van de vergunning en in een later stadium ook voor het betrokken gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar. Belanghebbende derden kunnen onder dit stelsel geen administratief beroep instellen. Voor hen geldt enkel de proceduremogelijkheid bij de Raad van State.

Beroep door de aanvrager:

- ⇒ Tegen een **vergunningsweigering** of een beslissing die hem niet zint, kan de **aanvrager** in beroep gaan bij de **bestendige deputatie** van de provincieraad. Dit beroep dient per aangetekend schrijven te worden ingesteld binnen 30 dagen na ontvangst van de beslissing.
- ⇒ Indien er **geen beslissing** werd genomen **door het schepencollege**, kan de aanvrager tegen dat stilzitten eveneens in beroep gaan bij de bestendige deputatie. Uiteraard kan zo'n beroep slechts ingesteld worden na de termijn van 75 dagen waarover het college beschikte om zijn beslissing te nemen, eventueel verlengd met 50 dagen indien de gemachtigde ambtenaar gebruik maakt van de reeds genoemde mogelijkheid om zijn adviseringstermijn te verlengen. Zo'n beroep tegen het stilzwijgen van het college kan worden ingesteld zolang de aanvrager geen collegebeslissing ontving.
- ⇒ Zowel de aanvrager, het schepencollege, als de gemachtigde ambtenaar worden, op hun verzoek, gehoord door de bestendige deputatie.

---

<sup>7</sup> Of de werken kunnen beschouwd worden als "werkelijk begonnen" is een feitenkwestie. De rechtspraak leert dat bij die beoordeling steeds de verhouding moet nagekeken worden tussen de uitgevoerde en nog uit te voeren werken. Het begin der werken mag niet geveinsd zijn en de wil van de bouwheer tot uitvoering moet herkenbaar zijn. Redenen waarom de werken niet verder gezet zijn kunnen een verduidelijking brengen

- ⇒ Om haar beslissing te nemen, beschikt de bestendige deputatie over een termijn van **60 dagen** na datum van de afgifte bij de post van het beroepschrift, eventueel verlengd tot **75 dagen** indien er om een hoorzitting wordt verzocht.
- ⇒ De **aanvrager** kan tegen een beslissing van de bestendige deputatie geen administratief beroep meer aantekenen. Beroep tegen deze beslissing is enkel nog mogelijk bij de Raad van State zoals verder in de tekst zal worden aangegeven.
- ⇒ Indien de bestendige deputatie **geen beslissing heeft genomen** binnen de gestelde termijn, dan kan de **aanvrager** wel in beroep gaan bij de Vlaamse regering. Dit beroep wordt aangetekend verzonden naar de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening, p.a. afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Cel Beroepen, Graaf De Ferraris gebouw, Koning Albert II-laan 20, 1000 Brussel.
- ⇒ Van de beslissing van de Vlaamse regering worden de partijen binnen **60 dagen** in kennis gesteld. Deze termijn van 60 dagen wordt verlengd tot **75 dagen** indien er om een hoorzitting werd verzocht.
- ⇒ Indien de Vlaamse regering binnen deze termijn geen beslissing heeft genomen, kan de **aanvrager** een **rappelbrief** versturen. Deze rappelbrief wordt opgesteld volgens welbepaalde vormvereisten. Indien het een beroep betreft, ingesteld door de aanvrager bij gebreke van een beslissing door de bestendige deputatie, en de Vlaamse regering heeft niet geantwoord binnen de 30 dagen na het ter post afgeven van de rappelbrief, dan wordt de aanvraag van rechtswege geacht te zijn **verworpen**.

Beroep door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar:

- ⇒ Indien de bestendige deputatie de vergunning heeft verleend, kunnen het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie in beroep gaan bij de **Vlaamse regering**. Zij beschikken hiervoor over een termijn van 30 dagen, vanaf de ontvangst van de beslissing. Het beroep van het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar schorst de vergunning.

Ook hier kunnen de aanvrager en het schepencollege verzoeken om gehoord te worden door de ambtenaar van de Vlaamse regering.

- ⇒ Van de beslissing van de Vlaamse regering worden de partijen binnen **60 dagen** in kennis gesteld. Deze termijn van 60 dagen wordt verlengd tot **75 dagen** indien er om een hoorzitting werd verzocht.
- ⇒ Indien de Vlaamse regering binnen deze termijn geen beslissing heeft genomen, kan de aanvrager een **rappelbrief** versturen. Deze rappelbrief wordt opgesteld volgens welbepaalde vormvereisten. Indien het een beroep betreft, ingesteld door het schepencollege of de gemachtigde ambtenaar tegen een uitdrukkelijke beslissing van de bestendige deputatie, en de Vlaamse regering heeft niet geantwoord binnen de 30 dagen na het ter post afgeven van de rappelbrief, dan mag de aanvrager **met de uitvoering van de werken beginnen**. Dit dient te gebeuren binnen de voorwaarden van het door hem ingediende dossier of volgens de beslissing van de bestendige deputatie en binnen de geldende wetgeving, de voorschriften van gewestplan, BPA of RUP inbegrepen.

Beroep bij de Raad van State:

- ⇒ Indien ook het beroep bij de bestendige deputatie of, desgevallend, de Vlaamse regering, geen voldoening schenkt, kan de **aanvrager** nog een verzoek richten tot de **Raad van State**, met de vraag de beslissing te vernietigen en/of te schorsen. De Raad van State kan zich echter enkel

uitspreken over “de wettigheid van de beslissing”. Ze kan de beslissing annuleren, maar kan zelf geen vergunning afleveren. Na een vernietigingsarrest zal de overheid zich opnieuw moeten uitspreken over de aanvraag, rekening houdende met de onwettigheidsargumenten waarop de Raad steunde om de eerste beslissing te vernietigen.

Een dergelijk beroep bij de Raad van State dient uiterlijk binnen de 60 dagen na ontvangst van de aan te vechten beslissing per aangetekend schrijven ingesteld te worden.

#### **4.2.7 Uitvoering van de vergunning in beroep (oude procedure)**

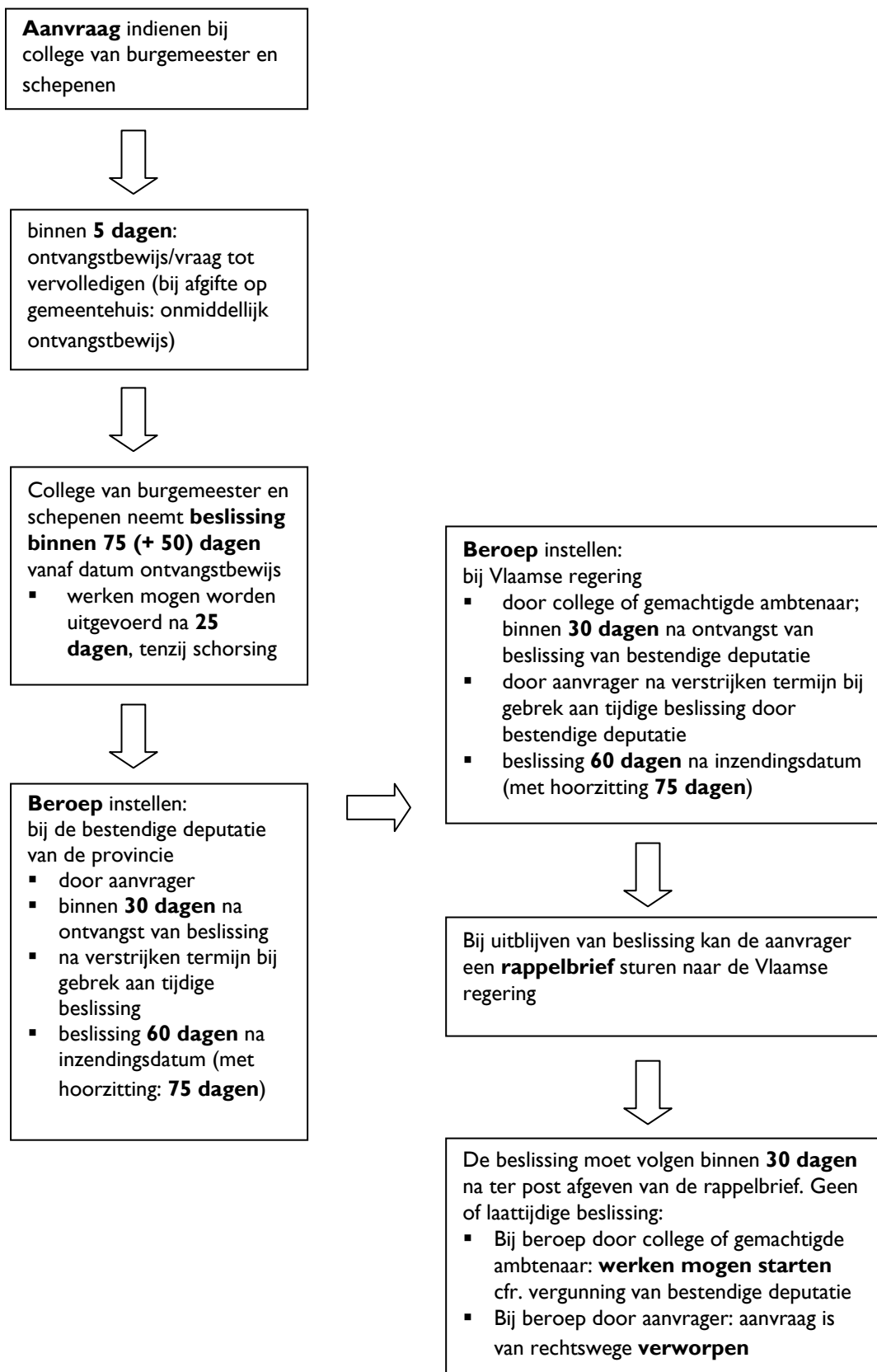
Verkrijgt u de vergunning in beroep van de bestendige deputatie of de minister, dan is er uiteraard geen wachtermijn van 25 dagen.

*!Opgelet:* de stedenbouwkundige vergunning vervalt indien binnen twee jaar na het verkrijgen van de vergunning niet daadwerkelijk met de werken is gestart<sup>5</sup> of indien de werken gedurende een periode van meer dan twee jaar zijn onderbroken of indien het gebouw niet winddicht is binnen een termijn van drie jaar na aanvang van de werken.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens bij definitieve weigering van de milieuvergunning. Anderzijds begint de termijn van twee jaar waarbinnen de werken moeten worden aangevat, slechts te lopen vanaf de dag dat de milieuvergunning is verleend of de melding gebeurd.

Ten minste 8 dagen vóór aanvang der werken moet u het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar op de hoogte brengen van het begin van de vergunde werkzaamheden. Tijdens de hele duur van de werken moet aan de straat een bericht worden aangeplakt dat de vergunning is verleend en een afschrift van de vergunning en de bouwplannen moet steeds op het bouwterrein ter beschikking zijn van de inspecterende ambtenaren.

#### 4.2.8. Schematisch overzicht van de oude procedure



## 4.3 De nieuwe procedure

### 4.3.1 De aanvraag (nieuwe procedure)

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient te worden ingediend bij het **college van burgemeester en schepenen** van de gemeente waar u de werken wenst uit te voeren. U kunt het aanvraagformulier afgeven tegen ontvangstbewijs of aangetekend verzenden.

Het is belangrijk dat het ingediende dossier **volledig** is samengesteld. De gemeentelijke ambtenaar, bevoegd voor stedenbouw en ruimtelijke ordening, bevestigt, per aangetekende brief, binnen 14 dagen of de aanvraag volledig is of niet. In het laatste geval, vermeldt hij de redenen waarom de aanvraag niet volledig werd bevonden. Indien men geen antwoord heeft gekregen binnen 14 dagen, dan wordt het dossier geacht administratief volledig en ontvankelijk te zijn.

### 4.3.2 Openbaar onderzoek (nieuwe procedure)

Voor het verloop van de openbare onderzoeken is er geen overgangsregeling. Er is een nieuw besluit uitgevaardigd dat onmiddellijk zowel op de aanvragen via de oude procedure als op de aanvragen via de nieuwe procedures van toepassing is. Zie dus 4.2.2 voor het verloop en onderwerp van het openbaar onderzoek.

### 4.3.3 Adviezen (nieuwe procedure)

In de meeste gevallen dient enkel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en eventueel de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies uit te brengen en neemt het schepencollege de uiteindelijke beslissing.

Het **advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet verplicht**, maar kan wel nog steeds worden aangevraagd door het schepencollege. Voor sommige aanvragen moet nochtans **verplicht advies worden ingewonnen van bepaalde instanties**. Deze adviezen worden steeds binnen 30 dagen gegeven. Aan een niet-tijdig verleend advies moet het college geen gevolg geven.

Voor meer informatie over de advisering van de vergunningsaanvraag kan u terecht bij de VLAO-adviseur ruimtelijke ordening in uw provincie of op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) onder de rubriek Wetgeving (uitvoeringsbesluiten > vergunningen > adviesverlening bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen).

### 4.3.4 Beslissing (nieuwe procedure)

Het schepencollege zendt binnen 75 dagen (105 indien een openbaar onderzoek is vereist) na de indiening van de aanvraag, haar beslissing naar de aanvrager.

De beslissing moet door de aanvrager worden aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Indien het schepencollege geen beslissing heeft genomen binnen de gestelde termijn, dan wordt dit gelijkgesteld met een “**stilzwijgende weigering**”. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dient de aanvrager daarvan op de hoogte te brengen binnen 10 dagen na het verstrijken van de termijn.

#### 4.3.5 Uitvoering van de vergunning in eerste aanleg (nieuwe procedure)

Als u de vergunning van het college van burgemeester en schepenen (eerste aanleg) verkrijgt, dan kunt u beginnen met de uitvoering van de werken **na 25 dagen**, te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing, en voor zover u in die periode niet op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep.

Immers, alle tijdig ingestelde beroepen tegen beslissingen waarbij een vergunning werd verleend, schorsen de uitvoering van de vergunning (zie verder): er mag dus niet met de werken worden aangevat!

!Opgelet: de stedenbouwkundige vergunning vervalt indien binnen twee jaar na het verkrijgen van de vergunning niet daadwerkelijk met de werken is gestart<sup>5</sup> of indien de werken gedurende een periode van meer dan twee jaar zijn onderbroken of indien het gebouw niet winddicht is binnen een termijn van drie jaar na aanvang van de werken.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens bij definitieve weigering van de milieuvergunning. Anderzijds begint de termijn van twee jaar waarbinnen de werken moeten worden aangevat, slechts te lopen vanaf de dag dat de milieuvergunning is verleend of de melding gebeurd.

Ten minste 8 dagen vóór aanvang der werken moet u het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar op de hoogte brengen van het begin van de vergunde werkzaamheden. Tijdens de hele duur van de werken moet aan de straat een bericht worden aangeplakt dat de vergunning is verleend en een afschrift van de vergunning en de bouwplannen moet steeds op het bouwterrein ter beschikking zijn van de inspecterende ambtenaren.

#### 4.3.6 De beroepen (nieuwe procedure)

De nieuwe procedure voorziet in een ruimere beroepsmogelijkheid. Anderzijds is een beroepsniveau weggevallen. Er kan geen beroep meer ingesteld worden bij de Vlaamse regering. Tijdens de beroepsprocedure wordt een volledige heroverweging gedaan, met alle adviesverlenende organen.

##### Hoe ?

Het beroepschrift moet per aangetekend schrijven worden ingediend bij de **bestendige deputatie** van de provincie. Op dezelfde dag moet een aangetekende kopie gestuurd worden naar het college van burgemeester en schepenen.

##### Door wie ?

Volgende partijen kunnen in beroep gaan tegen de beslissing van het schepencollege:

⇒ de **vergunningsaanvrager** zelf:

##### Beroepstermijn:

- 20 dagen vanaf de verzending van de beslissing van het schepencollege
- in geval van stilzwijgende weigering: 20 dagen vanaf de verzending van het bericht van stilzwijgende weigering
- bij gebreke aan zo'n bericht van stilzwijgende weigering: 30 dagen na het verloop van de beslissingstermijn in eerste aanleg (75 of 105 dagen)

⇒ de **derdebelanghebbenden:**

- indien er geen openbaar onderzoek heeft plaatsgehad: *elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreeks hinder kan ondervinden*
- indien er wel een openbaar onderzoek werd gevoerd: *iedereen die bezwaar heeft ingediend*

#### Beroepstermijn:

- 20 dagen vanaf de overschrijving van de beslissing in het vergunningenregister

⇒ de **gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar** en de **adviesverlenende instanties**:

#### Beroepstermijn:

- 20 dagen vanaf de overschrijving van de beslissing in het vergunningenregister

**!Opgelet:** alle tijdig ingestelde beroepen tegen beslissingen waarbij een vergunning werd verleend, **schorsen de uitvoering van de vergunning**: er mag dus niet met de werken worden aangevat!

#### Hoorzitting

Alle partijen die beroep hebben ingesteld, hebben het recht om gehoord te worden door de bestendige deputatie. Wanneer één partij een dergelijk verzoek doet, worden ook meteen al de andere partijen uitgenodigd om gehoord te worden.

#### Beslissing van de bestendige deputatie

De bestendige deputatie doet uitspraak binnen **75 dagen** na ontvangst van het eerst binnengekomen aangetekend beroepschrift.

Indien de vergunningsaanvrager geen antwoord heeft gekregen op zijn beroep binnen 75 dagen, dan kan hij een **rappelbrief** versturen. Deze dient te worden opgesteld volgens welbepaalde vormvereisten om geldig te zijn. De bestendige deputatie heeft dan nog 30 dagen om een beslissing te nemen.

Heeft de aanvrager binnen 35 dagen na verzending van de rappelbrief **geen beslissing** van de bestendige deputatie ontvangen, dan wordt dit gelijkgesteld met een **positieve beslissing** en mag men de werken uitvoeren, zoals ze beschreven staan in het ingediende dossier.

#### Raad van State

Het blijft steeds mogelijk om een verzoek tot vernietiging van de beslissing te richten tot de **Raad van State**. Die kan echter enkel nagaan of de beslissing “op een wettige manier” werd genomen, zonder zich te mogen uitspreken over de inhoud van de beslissing. De Raad van State kan dus enkel overgaan tot annulering van de beslissing, maar kan zelf geen vergunning afleveren. Wanneer de zaak aanhangig is bij de Raad van State, worden alle vervaltermijnen voor de uitvoering van de vergunning geschorst.

### **4.3.7 Uitvoering van de vergunning in beroep (nieuwe procedure)**

Verkrijgt u de vergunning in beroep van de bestendige deputatie, dan kunt u beginnen met de uitvoering van de werken na 20 dagen en voor zover u niet op de hoogte werd gebracht van een **schorsing** van de beslissing van de bestendige deputatie door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Werd u wel op de hoogte gebracht van een schorsing, dan moet u nog eens 40 dagen wachten. Elke beslissing van de bestendige deputatie, ook een stilzwijgende, kan namelijk geschorst worden door de **gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar** wegens strijdigheid met de bepalingen van het nieuwe decreet, met ruimtelijke uitvoeringsplannen of met plannen van aanleg.

De ambtenaar bij de Vlaamse regering kan de geschorste beslissing vernietigen te bevestigen of wijzigen. Die moet hierover een uitspraak doen binnen **40 dagen** na indiening van de schorsing. Indien de vergunningsaanvrager binnen deze termijn geen beslissing heeft ontvangen, dan is de **schorsing opgeheven** en kan hij gebruik maken van de vergunning.

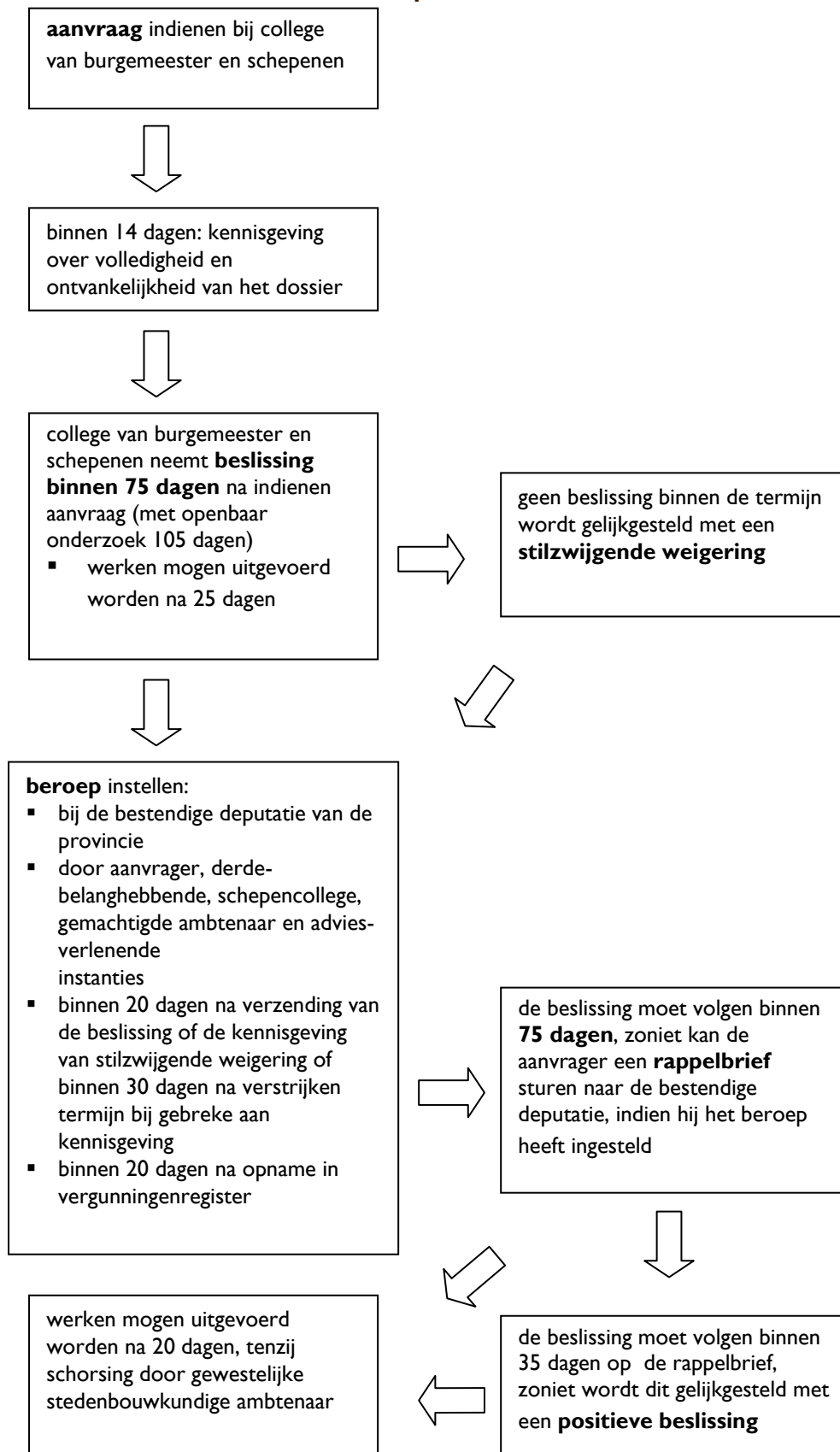
Elke beslissing (de beslissing door de bestendige deputatie, de schorsingsbeslissing of aangaande beslissing van de Vlaamse regering) moet onmiddellijk worden aangeplakt door de aanvrager, op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

**!Opgelet:** de **stedenbouwkundige vergunning vervalt** indien binnen twee jaar na het verkrijgen van de vergunning niet daadwerkelijk met de werken is gestart<sup>5</sup> of indien de werken gedurende een periode van meer dan twee jaar zijn onderbroken of indien het gebouw niet winddicht is binnen een termijn van drie jaar na aanvang van de werken.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens bij definitieve weigering van de milieuvergunning. Anderzijds begint de termijn van twee jaar waarbinnen de werken moeten worden aangevat, slechts te lopen vanaf de dag dat de milieuvergunning is verleend of de melding gebeurd.

Ten minste 8 dagen vóór aanvang der werken moet u het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar op de hoogte brengen van het begin van de vergunde werkzaamheden. Tijdens de hele duur van de werken moet aan de straat een bericht worden aangeplakt dat de vergunning is verleend en een afschrift van de vergunning en de bouwplannen moet steeds op het bouwterrein ter beschikking zijn van de inspecterende ambtenaren.

#### 4.3.8 Schematisch overzicht van de nieuwe procedure



## **Adressen**

De VLAO-accountmanagers stedenbouw en ruimtelijke ordening in uw provincie:

### **VLAO ANTWERPEN**

Lange Lozanastraat 223 - 2018 Antwerpen

Annemie Noordman - tel. 03 260 87 16 - annemie.noordman@vlao.be

### **VLAO LIMBURG**

Kempische Steenweg 305, bus 201- 3500 Hasselt

Joeri De Maré - tel . 011 29 20 35 - joeri.demare@vlao.be

### **VLAO OOST-VLAANDEREN**

Seminariestraat 2 - 9000 Gent

Claudia De Gryze - tel. 09-267 40 30 - claudia.degryze@vlao.be

### **VLAO VLAAMS-BRABANT**

Philipssite 5 – Ubicenter, 3<sup>e</sup> verdieping - 3001 Leuven

Ellen Van Dongen – tel. 016 31 10 52 - ellen.vandongen@vlao.be

### **VLAO WEST-VLAANDEREN**

Jan Breydellaan 107 bus 1 - 8200 Sint-Andries/Brugge

Veronique Demets – tel. 050 32 50 30 - veronique.demets@vlao.be

[www.vlao.be](http://www.vlao.be)

## VRAGEN?

Contacteer het VLAO in uw provincie

### ANTWERPEN

Lange Lozanastraat 223  
2018 ANTWERPEN  
Tel. 03 260 87 00  
Fax 03 260 87 07  
[infoant@vlao.be](mailto:infoant@vlao.be)

### LIMBURG

Kempische Steenweg 305 ◦ bus 201  
3500 HASSELT  
Tel. 011 29 20 00  
Fax 011 29 20 01  
[infolim@vlao.be](mailto:infolim@vlao.be)

### OOST-VLAANDEREN

Seminariestraat 2  
9000 GENT  
Tel. 09 267 40 00  
Fax 09 267 40 60  
[infoovl@vlao.be](mailto:infoovl@vlao.be)

### VLAAMS-BRABANT

Philipssite 5 - Ubicenter ◦ 3<sup>e</sup> verdieping  
3001 LEUVEN  
Tel. 016 31 10 50  
Fax 016 31 10 51  
[infovlbr@vlao.be](mailto:infovlbr@vlao.be)

### WEST-VLAANDEREN

Jan Breydellaan 107  
8200 SINT-ANDRIES/BRUGGE  
Tel. 050 32 50 00  
Fax 050 32 50 01  
[infowvl@vlao.be](mailto:infowvl@vlao.be)

### HOOFDZETEL

Koloniënstraat 56 ◦ 6<sup>e</sup> verdieping  
1000 BRUSSEL  
Tel. 02 227 60 20  
Fax 02 227 60 11  
[info@vlao.be](mailto:info@vlao.be)