



Agentschap
Ondernemen

informeert - adviseert - stimuleert



Vlaanderen
In Actie
Pact 2020

Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning

stand regelgeving september 2011



© 2011, Agentschap Ondernemen, Koning Albert II-laan, 35, bus 12, 1030 Brussel. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën of enig andere manier, zonder de schriftelijke toestemming van het Agentschap Ondernemen.

“Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning” is een uitgave van:

Agentschap Ondernemen,
Koning Albert II-laan, 35, bus 12,
1030 Brussel.
T 02 553 37 05
F 02 553 38 69
info@agentschapondernemen.be
www.agentschapondernemen.be

D/2011/3241/295
Versie september 2011

Disclaimer:

Deze uitgave kadert binnen het verlenen van eerstelijnsadvies aan kmo's, dat behoort tot de opdracht van het Agentschap Ondernemen. De verstrekte informatie is enkel bedoeld als een eerste algemene toelichting, die de behandelde materie enkel wil situeren in grote lijnen, zonder volledigheid noch juridische precisie na te streven. De voorbeelden en illustraties gebruikt in deze uitgave zijn fictief en enige gelijkenis met bestaande personen en bedrijven berust op louter toeval.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Het Agentschap Ondernemen streeft de grootst mogelijke zorg na bij het inwinnen en verspreiden van informatie. Het Agentschap Ondernemen kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor enige schade die rechtsreeks of onrechtstreeks zou voortvloeien uit de acties die op basis van de gegevens uit deze uitgave worden ondernomen.

Inhoud

Inhoud	3
Woord vooraf	4
1. Inleiding	5
2. Vergunningsplicht, meldingsplicht, vrijstelling van vergunningsplicht	6
2.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?	6
2.2 De stedenbouwkundige melding	7
2.3. Vrijstelling van de stedenbouwkundige vergunningsplicht	8
2.4. Opgelet: nuances in de vereenvoudiging	11
2.5. Wanneer is de medewerking van een architect niet vereist?	11
3. Beoordeling van de vergunningsaanvraag	13
4. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften	15
5. Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding	16
6. Administratieve vergunningen- en beroepsprocedure	17
6.1 De reguliere en bijzondere vergunningsprocedure	17
6.2 De reguliere procedure in eerste aanleg	17
6.3 Het administratief beroep bij de deputatie in de reguliere procedure	19
7. Eén loket voor stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning	23
8. Geldigheidsduur en verval van de stedenbouwkundige vergunning	24
9. Raad voor vergunningsbetwistingen	24
9.1. Algemeen	24
9.2. Belangrijke elementen bij indienen van het beroep	25
10. Cassatieberoep bij de Raad van State	26
11. Het stedenbouwkundig uittrekstel, het stedenbouwkundig attest en projectvergaderingen	26
11.1. Stedenbouwkundig uittreksel	26
11.2. Stedenbouwkundig attest	27
11.3. Projectvergaderingen	27

Woord vooraf

Toekomstgerichte ondernemingen spelen in op wijzigende marktomstandigheden. De ruimte om te ondernemen, de bedrijfshuisvesting, moet hiervoor de nodige flexibiliteit aan de dag leggen.

De overheid speelt in op wijzigende maatschappelijke behoeften. Het beleid vertaalt dit in (wijzigende) regelgeving. De link tussen bedrijfsgebouwen en regelgeving komt voor een groot deel tot uiting via de stedenbouwkundige vergunning.

Uitgebreide informatie omtrent de regelgeving stedenbouw en ruimtelijke ordening is te vinden op www.ruimtelijkeordering.be > Info op maat > Ondernemer. Met de brochure "Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning" wil het Agentschap Ondernemen de basisregels in verband met de stedenbouwkundige vergunning in relatie tot ondernemingen, begrijpbaar weergeven.

De brochure beperkt zich tot de regels inzake ruimtelijke ordening. Heel wat sectorale regels kunnen een invloed uitoefenen op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (brandveiligheid, HACCP, ARAB, welzijn, EPB, natuurbehoud...), maar leiden te ver voor deze brochure.

Brochures van het Agentschap Ondernemen thema Vestiging:

- ▶ Leidraad bij het zoeken naar een bedrijfsruimte
- ▶ Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning
- ▶ Zonevreemde bedrijven
- ▶ Gebouwd, maar niet vergund. Wat nu?

De verschillende publicaties vindt u op www.agentschapondernemen.be of kan u aanvragen bij het Agentschap Ondernemen.

Het informeren van bedrijven op vlak van vestiging en ruimtelijke ordening

Het Agentschap Ondernemen informeert en adviseert ondernemingen met vragen over het (ver)bouwen of uitbreiden van hun bedrijf. Met vragen over de van kracht zijnde bestemmingsplannen, over de geldende randvoorwaarden inzake uitbreiding, over de al dan niet vereiste stedenbouwkundige vergunning voor de geplande activiteit of werken, omtrent zonevreemdheid (o.a. planologisch attest) e.d., kan een (kandidaat-)ondernemer bij het Agentschap Ondernemen terecht.

Wenst u een advies op maat, dan kan u contact opnemen met de accountmanagers ruimtelijke ordening van het Agentschap Ondernemen. Zij informeren uw bedrijf met gratis en deskundig advies en verwijzen u door waar nodig. Wenst u een afspraak te maken, kijk dan achteraan in deze brochure voor een provinciaal kantoor in uw buurt.

Agentschap Ondernemen informeert, adviseert en stimuleert

Het Agentschap Ondernemen informeert en adviseert ondernemingen rond de thema's vestiging, strategie en ontwikkeling (van start tot ontwikkeling van een onderneming), financiering, bedrijf en proces (milieu- en energieadvies, ICT, intellectuele eigendom of design), regelgeving en vergunningen. Het Agentschap Ondernemen stimuleert het ondernemen door middel van financiële steun.

Check de volledige dienstverlening op www.agentschapondernemen.be.

1. Inleiding

Na enkele gemeentelijke initiatieven was de wet op de stedenbouw van 1962 het eerste echte ingrijpen van de overheid in het ongecoördineerd bouwen en verbouwen van allerhande constructies. Binnen de federale staatsstructuur is ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gewesten. Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 vormden later de basis van de regelgeving ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest.

Op 27 maart 2009 kondigde de Vlaamse Regering het decreet af tot aanpassing van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Op 1 september 2009 traden veel van de nieuwe regels in werking. De **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)** vormt de basis voor de regelgeving ruimtelijke ordening.

Sinds 2009 zijn er meerdere uitvoeringsbesluiten en een aantal wijzigingen aan de VCRO goedgekeurd. Het besluit over de meldingsplichtige handelingen en de wijzigingen in het besluit over de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, **traden in werking op 1 december 2010**. De wijziging van de beroepstermijn bij de Raad voor vergunningenbetwistingen trad in werking op 15 augustus 2011.

De ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.

Een **ruimtelijk structuurplan** is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen. Het Vlaams Gewest heeft een Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Elke Provincie heeft een Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS). Gemeenten maken Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen (GRS).

Een **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)** bestaat uit een grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, inrichting en/of het beheer en eventueel de normen betreffende het grond- en pandenbeleid.

De stedenbouwkundige **verordeningen** bevatten voorschriften van stedenbouwkundige aard en moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor de materie in kwestie.

Bij de beoordeling van een **stedenbouwkundige vergunningsaanvraag** moet men rekening houden met (gewestelijke, provinciale en gemeentelijke):

- ▶ ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg en hun voorschriften;
- ▶ stedenbouwkundige verordeningen;
- ▶ wetten, decreten, besluiten en reglementen;
- ▶ het algemene principe van de goede ruimtelijke ordening.

2 . Vergunningsplicht , meldingsplicht, vrijstelling van vergunningsplicht

Dit hoofdstuk behandelt de stedenbouwkundige vergunningsplicht geldend in het Vlaams Gewest. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een tweedelig systeem van óf vrijstelling van vergunning óf vergunningsplicht. Toch wordt vanaf 1 december 2010 de stedenbouwkundige melding ingevoerd voor zaken waarvoor de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is, maar waar de vrijstelling niet opportuun is, omwille van de koppeling met andere regelgeving (energieprestatieregelgeving, ...).

2.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- ▶ de hiernavolgende bouwwerken uitvoeren, met uitzondering van onderhoudswerken ¹:
 - het optrekken of plaatsen van een constructie ²,
 - het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
 - het afbreken, herbouwen ³, verbouwen ⁴ en uitbreiden van een constructie;
- ▶ met bomen begroeide oppervlakten ontbossen;
- ▶ bomen vellen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben;
- ▶ het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- ▶ een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
 - het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
 - het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
 - het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten;
- ▶ de hoofdfunctie van een gebouw wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt (zie verder);
- ▶ een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen;
- ▶ recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

Vergunningsplichtige functiewijzigingen

Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als één van de hierna vermelde hoofdfuncties van een gebouw wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie.

1 onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

2 constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit 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 of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

3 herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

4 verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden

Worden als **hoofdfunctie** beschouwd:

- ▶ wonen;
- ▶ verblijfsrecreatie;
- ▶ dagrecreatie;
- ▶ landbouw in de ruime zin;
- ▶ handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- ▶ industrie en ambacht.

2.2 De stedenbouwkundige melding

De meldingsplicht is een nieuwe procedure die voorzien is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze vervangt voor bepaalde handelingen de vergunningsplicht.

Voorbeelden van handelingen onderworpen aan de meldingsplicht:

- ▶ Handelingen mét stabiliteitswerken⁵ uitgevoerd **binnen** in hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte **gebouwen**, als aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
 - 1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;
 - 2° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd.
- ▶ Handelingen mét stabiliteitswerken, uitgevoerd **aan zijgevels, achtergevels en daken** van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, als aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
 - 1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;
 - 2° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;
 - 3° het bouwvolume⁶ blijft ongewijzigd.
- ▶ Het **verbouwen of uitbreiden van gebouwen, gelegen in industriegebied** in de ruime zin, als aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
 - 1° het betreft een bestaand, hoofdzakelijk vergund gebouw;
 - 2° de handelingen brengen geen wijziging van de industriële of ambachtelijke functie met zich mee;
 - 3° er wordt geen bedrijfswoning gecreëerd;
 - 4° de uitbreiding maakt een fysisch geïntegreerd deel uit van het bestaande gebouwencomplex;
 - 5° de werken gaan niet gepaard met een ontbossing;
 - 6° de hoogte van de gebouwen wordt beperkt tot de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
 - 7° de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt minstens 3 meter;
 - 8° de gebouwen zijn niet hoger dan 10 meter;
 - 9° voor de inrichting is een milieuvergunning klasse I of II verleend, en de gebouwen zijn in het aanvraagdossier van de milieuvergunning vermeld.

Wat men dus bv. via een melding kan, is raam- en deuropeningen wijzigen, die tevens de stabiliteit van het gebouw beïnvloeden.

5 Stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie:

- a) Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- b) Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

6 Bouwvolume: met het bouwvolume wordt niet het mathematische, maar wel het werkelijke, fysisch aanwezige bouwvolume bedoeld. Men kan dus geen gebouwonderdelen afbreken om elkers bij te bouwen via de melding (gekend als de 'knip-en-plakmethode').

De meldingsplicht kan **nooit** worden ingevoerd in **ruimtelijk kwetsbaar gebied**⁷. Het vervangen van de vergunningsplicht door **de meldingsplicht is ook niet mogelijk** voor handelingen die strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen, met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen of andere van toepassing zijnde regelgeving. De **meldingsplicht is ook niet mogelijk** op percelen waarop voorlopig of definitief beschermde monumenten aanwezig zijn, in voorlopig of definitief beschermde landschappen, in voorlopig of definitief aangeduide erfgoedlandschappen, in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, in voorlopig of definitief beschermde archeologische monumenten, in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen, voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook.

Procedure melding

De procedure bestaat uit het indienen bij de gemeente van één exemplaar van het meldingsformulier, met één exemplaar van de stukken overeenkomstig de dossiersamenstelling van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Er bestaat een apart formulier voor de melding van de verbouwing of uitbreiding van een industrieel of ambachtelijk bedrijf in industriegebied.

Een melding wordt verricht per beveiligde zending. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de meldingen en ziet er op toe dat zij ingeschreven worden in het vergunningenregister. De aangemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na de datum van de melding. Zij kunnen niet meer worden aangevat indien twee jaar na de datum van de melding verstreken zijn.

2.3. Vrijstelling van de stedenbouwkundige vergunningsplicht

Voor een lijst van handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact is, in afwijking van de vergunningsplicht, **geen stedenbouwkundige vergunning vereist**.

⁷ Ruimtelijk kwetsbaar gebied:

De volgende gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg:

- 1) Agrarische gebieden met ecologisch belang
- 2) Agrarische gebieden met ecologische waarde
- 3) Bosgebieden
- 4) Brongebieden
- 5) Groengebieden
- 6) Natuurgebieden
- 7) Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde
- 8) Natuurontwikkelingsgebieden
- 9) Natuurreervaten
- 10) verstromingsgebieden
- 11) Parkgebieden
- 12) Valleigebieden

Gebieden op de ruimtelijke uitvoeringsplannen, sorterend onder volgende categorieën van gebiedsaanduiding:

- 1) Bos
- 2) Parkgebied
- 3) Reservaat en natuur

Het Vlaams Ecologisch Netwerk

De beschermde duingebieden

Vrijstelling is slechts mogelijk voor zover de handelingen voldoen aan **andere regelgeving** zoals de regelgeving inzake beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische sites, waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt.

Voorbeelden van handelingen vrijgesteld van vergunningsplicht:

- ▶ Het in een **woongebouw** uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;
 - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
 - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;
 - de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.
- ▶ Volgende handelingen **in, aan en bij andere gebouwen dan woningen**:
 - 1° gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen;
 - 2° handelingen zónder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;
 - 3° zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak;
 - 4° binnenverbouwingen zónder stabiliteitswerken;
 - 5° afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin;
 - 6° open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin;
 - 7° gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin;
 - 8° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;
 - 9° de plaatsing van seizoensgebonden, niet-overdekte terrassen bij horecazaken.Deze vrijstelling geldt enkel als de handelingen voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1° ze worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw;
 - 2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging uitgevoerd;
 - 3° de handelingen vermeld in 1°, 5°, 6°, 7° en 8° zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.
- ▶ De **plaatsing in industriegebied** in de ruime zin van **installaties en andere constructies dan gebouwen**, indien aan alle volgende voorwaarden voldaan is:
 - 1° ze staan in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid;
 - 2° ze worden opgericht binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw;
 - 3° ze liggen op minstens 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
 - 4° ze zijn niet hoger dan 10 meter;
 - 5° ze liggen niet voor de rooilijn;
 - 6° voor de inrichting, met inbegrip van de installaties of constructies, is een milieuvergunning klasse I of II verleend.Deze vrijstelling geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:
 - 1° ze zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen;
 - 2° ze gaan niet gepaard met een ontbossing, inname of aantasting van bufferzones;
 - 3° ze zijn niet gesitueerd in zones voor ecologische infrastructuur, aangeduid op een bestemmingsplan.

- ▶ Het **vellen van hoogstammige bomen**, op voorwaarde dat aan alle volgende vereisten is voldaan:
 - 1° ze maken geen deel uit van een bos;
 - 2° ze liggen in een woongebied in de ruime zin, in een agrarisch gebied in de ruime zin of in een industriegebied in de ruime zin en niet in een woonparkgebied;
 - 3° ze liggen binnen een straal van max. 15 m rondom de vergunde woning, vergunde landbouwbedrijfswoning of landbouwbedrijfsgebouwen of de vergunde bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen;
 Het vellen van alleenstaande hoogstammige bomen of van enkele bomen in lijnverband omwille van acuut gevaar.
- ▶ **Tijdelijke handelingen** nodig voor de uitvoering van vergunde werken, als die handelingen plaatsvinden binnen de werkstrook die afgebakend is in de stedenbouwkundige vergunning.
- ▶ **De plaatsing van tijdelijke constructies**, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden voldaan is:
 - 1° een maximale duur van 90 dagen per jaar wordt niet overschreden;
 - 2° de plaatsing gebeurt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied;
 - 3° de tijdelijke constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang.
- ▶ **Een tijdelijke gebruikwijziging** van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als dit een maximale duur van 90 dagen per jaar niet overschrijdt.
- ▶ De plaatsing van de volgende **publiciteitsinrichtingen of uithangborden**:
 - 1° de bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende uithangborden, met een totale oppervlakte van maximaal 4 vierkante meter;
 - 2° publiciteitsinrichtingen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire bepalingen;
 - 3° publiciteitsinrichtingen, aangebracht op een onroerend goed, waarbij wordt bekendgemaakt dat dit goed te koop of te huur is, op voorwaarde dat de totale maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 vierkante meter en dat de publiciteitsinrichting ten laatste 14 dagen na de verhuring of verkoping wordt verwijderd.
- ▶ De plaatsing op platte daken van **allerlei technische installaties**, die geen gebouwen of delen van gebouwen zijn, met een maximale hoogte van drie meter, op voorwaarde dat de hoogte van de technische installatie op elk punt kleiner is dan de afstand tot de dakrand.
- ▶ Het **slopen** of verwijderen van installaties of constructies waarvan de plaatsing vrijgesteld is van de vergunningsplicht.
- ▶ De **volledige afbraak** van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan alle volgende vereisten voldaan is:
 - 1° het betreft geen kleine elementen en constructies met een maatschappelijke waarde, zoals fonteinen, kiosken, pompen, putten, kruisen, veldkapellen, standbeelden, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnewijzers, hekkens, omheiningsmuren, luifels, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, oranjerieën, ijskelders;
 - 2° het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
 - 3° de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 m².

2.4. Opgelet: nuances in de vereenvoudiging

Gemeenten en provincies kunnen in hun stedenbouwkundige verordening of bouwreglement:

- ▶ de vergunningsplichtige handelingen aanvullen;
- ▶ voor vrijgestelde handelingen een meldingsplicht invoeren.
- ▶ voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren;

Verder kunnen gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen van vóór 1 september 2009 nog bepalingen bevatten waardoor vrijgestelde handelingen toch vergunningsplichtig kunnen zijn.

Tenslotte kunnen deze verordeningen geen vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of vergunnings- of meldingsplichtige handelingen vrijstellen, m.a.w. deze verordeningen kunnen enkel strenger zijn.

2.5. Wanneer is de medewerking van een architect niet vereist?

Voor handelingen die vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunningsplicht geldt als principe dat de medewerking van een architect niet vereist is. Anderzijds, bepaalde meldingsplichtige handelingen zullen de medewerking van een architect vereisen, andere zijn daarvan vrijgesteld. Voor enkele veel voorkomende handelingen wordt de al of niet vereiste tot medewerking hieronder opgesomd.

De medewerking van een architect is **niet verplicht** voor de hiernavolgende handelingen:

- ▶ de verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor het geschikt maken van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;
- ▶ de handelingen aan de buitenvlakken van een vergund gebouw, zoals:
 - het aanbrengen van een gevelsteen, een bepleistering of een andere gevelbekleding, zonder dat een wijziging van de fundering noodzakelijk is;
 - het aanbrengen, wijzigen en dichtmaken van raam- en deuropeningen;
 - het aanbrengen van dakvlakvensters en/of fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak of op een plat dak;
 - het aanbrengen van dakuitbouwen over maximaal één vierde van de dakoppervlakte;
 - verluchtungs-, luchtbehandelings-, rookafzuig- of luchtafzuiginstallaties;
 - zonnetenten of markiezen, die ingeklapt, opgevouwen of ingerold kunnen worden;
 - schotelantennes;voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;
- ▶ de volgende handelingen:
 - het plaatsen van antennes;
 - het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, opritten of parkeerplaatsen;
 - het draineren van gronden;
 - het plaatsen van onder- en bovengrondse gas-, brandstof- of stookolietanks;
- ▶ het plaatsen van een scheidingsmuur of een afsluiting;
- ▶ het plaatsen van een niet overdekt terras aan een horecazaak;
- ▶ het slopen of verwijderen van vrijstaande gebouwen en constructies;
- ▶ het slopen of verwijderen van zaken die vallen onder de overige bepalingen van dit artikel.
- ▶ het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, parkeerplaatsen, pleinen;
- ▶ het bouwen of wijzigen van industriële installaties voor de productie, het transport, de omzetting en de verdeling

van elektriciteit, voor de productie en het transport van gas, stoom, warm water, en in het algemeen 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;
- ▶ de werken ten behoeve van de waterproductie, -distributie en -zuivering, zoals stuwdammen, spaarbekkens, wachtkommen, waterzuiveringsinstallaties, installaties voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, ...;
- ▶ de werken ten behoeve van de afvalverwijdering of -verwerking, zoals stortterreinen, containerparken of verwerkingsinstallaties, ...;
- ▶ andere cultuurtechnische werken, zoals afwaterings- of bemalingswerken, drainagewerken, grondverbeteringswerken, ruilverkavelingswerken, ...;
- ▶ het bouwen of wijzigen van andere technische installaties, zoals raffinaderijen, installaties voor chemie en petrochemie, overslaginstallaties, installaties voor groeven, dagbouw mijnen of ondergrondse mijnbouw, installaties voor de winning van windenergie voor de energieproductie, installaties voor de behandeling en de opslag van radioactief afval, technische installaties van benzinstations of geluidwerende installaties, ...;
- ▶ het slopen of verwijderen van zaken die vallen onder de overige bepalingen van dit artikel.
- ▶ ontbossen in de zin van het bosdecreet;
- ▶ hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van een bos;
- ▶ het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- ▶ een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
 - het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei 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 publicitaire doeleinden worden gebruikt;
- ▶ het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw met het oog op een nieuwe functie en voor zover deze functiewijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;
- ▶ publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

3. Beoordeling van de vergunningsaanvraag

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan hoe een vergunningsaanvraag moet beoordeeld worden. De aanvrager krijgt een duidelijk beeld aan welke elementen zijn vergunningsaanvraag getoetst zal worden.

Een vergunning wordt geweigerd:

- ▶ indien het aangevraagde onverenigbaar is met:
 - stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;
 - een goede ruimtelijke ordening;
- ▶ indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen (zie verder);
- ▶ indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod;
- ▶ in de gevallen waarin overeenkomstig het decreet betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

Goede ruimtelijke ordening

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- ▶ het aangevraagde wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van het RO-beleid;
- ▶ het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen;
- ▶ indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen of onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, wordt **de vergunning geweigerd** of worden in de aan de vergunning verbonden **voorwaarden** waarborgen opgenomen. Hierbij is een **beperkte aanpassing van de te beoordelen plannen** mogelijk, ook in beroep, maar dit kan enkel betrekking hebben op kennelijk toekomstige zaken.

Decretale beoordelingselementen

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een **voldoende uitgeruste weg**, die op het ogenblik van de aanvraag bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Stedenbouwkundige voorschriften kunnen uitrustingsvoorwaarden bevatten en het gemeentelijk ruimtelijk beleid kan extra eisen stellen ten aanzien van een voldoende uitgeruste weg.

De voorwaarde is niet van toepassing:

- ▶ in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- ▶ voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- ▶ op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Voor het bouwen of uitbreiden van een **bedrijfswoning** bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan

een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie, een vergunningsplichtige functiewijziging, het aantal woonegelegenheden wijzigen en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de regels betreffende toegang van **personen met een functiebeperking** tot voor het publiek toegankelijke gebouwen.

Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een **rooilijn** is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, tenzij:

- ▶ sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;
- ▶ de verbouwing van een beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;
- ▶ het aanbrengen van gevelisolatie, waarbij de rooilijn of de bouwlijn met ten hoogste veertien centimeter mag worden overschreden.

In afwijking mag een stedenbouwkundige vergunning worden verleend als uit het advies van de bevoegde instanties blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd.

Werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden worden uitgevoerd na machtiging van het college van burgemeester en schepenen.

Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een **reservatiestrook**, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- ▶ de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen of nutsvoorzieningen;
- ▶ uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend.

4. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

In alle bestemmingsgebieden kunnen handelingen worden vergund die gericht zijn op sociaal-recreatief medegebruik, medegebruik inzake natuurschoon, kleine handelingen van algemeen belang, lijninfrastructuur en nutswerken die een gemeentelijk karakter hebben of een kleine wijziging inhouden, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Beperkte afwijkingen

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- ▶ de bestemming;
- ▶ de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- ▶ het aantal bouwlagen.

De plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak wordt niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften, tenzij die de plaatsing uitdrukkelijk verbieden. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- ▶ onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;
- ▶ handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht.

Stabiliteitswerken

In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

Indien in laatste administratieve aanleg een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies.

Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen

In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Handelingen sorterend onder voorschriften van het gewestplan

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van het gewestplan, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen.

Geen afwijkingen zijn toegelaten op de voorschriften van het gewestplan die betrekking hebben op de inrichting en het beheer van het gebied.

Een bestemmingsvoorschrift van het gewestplan is vergelijkbaar met een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding, indien deze vermeld wordt in de concordantietabel of in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot concordantie van bijzondere bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg naar de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding (zie hierna).

Bestemmingsvoorschriften van het gewestplan	(Sub)categorie van gebiedsaanduiding
Woongebieden	Wonen
Industriegebieden	Bedrijvigheid
Dienstverleningsgebieden	Bedrijvigheid
Agrarische gebieden	Landbouw
Bosgebieden	Bos
Groengebieden	Overig groen en Reservaat en natuur
Recreatiegebieden	Recreatie
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
Ontginningsgebieden	Gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen

5. Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding

Een **stedenbouwkundige vergunning** voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding niet is gebeurd. Als het gaat om een (stedenbouwkundig) meldingsplichtige handeling, dan wordt in dit geval **de uitvoerbaarheid van de melding opgeschort**.

Wordt de milieuvergunning geweigerd dan **vervalt de stedenbouwkundige vergunning**. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd meteen meegedeeld aan de aanvrager en aan de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. Als het gaat om een (stedenbouwkundig) meldingsplichtige handeling, dan **kan deze handeling niet worden uitgevoerd**.

6. Administratieve vergunningen- en beroepsprocedure

6.1 De reguliere en bijzondere vergunningsprocedure

Er geldt een gelijkaardige **reguliere procedure** in zowel de ontvoogde als de niet-ontvoogde gemeenten. Waar nodig, wordt binnen deze reguliere procedure nog het onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten.

De **bijzondere procedure** wordt toegepast voor handelingen van algemeen belang en voor aanvragen ingediend door publieke of semipublieke rechtspersonen. In afwijking hiervan worden aanvragen voor vergunningen waaraan een sociale last is verbonden overeenkomstig het decreet grond- en pandenbeleid toch volgens de reguliere procedure ingediend en behandeld. De bijzondere procedure wordt in deze brochure niet besproken.

De procedure voor de verkavelingsvergunning wordt in deze brochure tevens niet behandeld.

De **ontvoogde gemeenten** bezitten **autonomie bij het behandelen van aanvragen** (wegvallen van verplichte adviezen). De vijf voorwaarden waarover een gemeente moet beschikken om ontvoogd te zijn, zijn de volgende:

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

Niet-ontvoogde gemeenten bezitten deze autonomie nog niet. Of uw gemeente ontvoogd is, kunt u vinden op www.ruimtelijkeordering.be > Info op maat > ambtenaar > Ontvoogding van de gemeenten > Lijst van gemeenten die volledig autonoom vergunningen mogen afhandelen.

6.2 De reguliere procedure in eerste aanleg

Aanvraag

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. De aanvraag moet per beveiligde zending bezorgd worden; dit is ofwel via een aangetekend schrijven, via een afgifte tegen ontvangstbewijs of via elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningwijze, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Alle formulieren nodig voor een aanvraag stedenbouwkundige vergunning zijn te vinden op www.ruimtelijkeordering.be > Diensten > Formulieren

Het is belangrijk dat het ingediende dossier **ontvankelijk en volledig** is. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke administratie (enkel indien de gemeente niet over een stedenbouwkundige ambtenaar beschikt), verstuurt binnen een ordetermin van 14 dagen per beveiligde zending het resultaat van het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek naar de aanvrager. Die kennisgeving is van belang, vermits op dat moment de beslissingstermijn een aanvang neemt.

Openbaar onderzoek

Indien een openbaar onderzoek nodig is, wordt dit door de gemeente georganiseerd en dit op kosten van de aanvrager. Een openbaar onderzoek is onder meer nodig bij aanvragen voor beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten

en landschappen, MER-plichtige aanvragen, aanvragen waarbij gebruik wordt gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies (bv. zonevreemd verbouwen, herbouwen en uitbreiden), een zonevreemde functiewijziging en een aanvraag na een (gedeeltelijk) positief planologisch attest.

Het openbaar onderzoek duurt 30 dagen. Tijdens deze periode kan **iedereen** (dus niet enkel belanghebbende derden) **bezwaren en technische opmerkingen** indienen.

Adviezen

In de meeste gevallen dient enkel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en facultatief de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies uit te brengen. Het college van burgemeester en schepenen neemt de uiteindelijke beslissing.

Voor sommige aanvragen moet nochtans verplicht advies worden ingewonnen bij bepaalde instanties. Zo geeft het Departement Landbouw en Visserij advies over (a) alle aanvragen die verband houden met landbouw of (b) voor alle aanvragen gelegen in een agrarische bestemming die betrekking hebben op een beschermd monument, een stads- en dorpsgezicht, het gebruik van de basisrechten voor zonevreemde constructies of van een zonevreemde functiewijziging. Voor het bindend advies van de wegbeheerder is een specifieke overgangsregel voorzien, die verband houdt met de vaststelling en verwezenlijking van rooilijnen. De wegbeheerder geeft namelijk een bindend advies voor aanvragen betekend vóór 31/12/2013 (en dit zowel binnen de reguliere als bijzondere procedure) in volgende gevallen: het bouwterrein is gelegen op (a) minder dan 30 m van het domein van autosnelwegen, (b) op minder dan 30 m van het domein van hoofdwegen of primaire wegen of (c) langs gewest- of provinciewegen. Dit advies is bindend in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt.

Voor **niet-ontvoogde gemeenten** brengt ook **de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar** – na een pre-advies door het college van burgemeester en schepenen – een advies uit. Dit advies is bindend indien het negatief is of voorwaarden oplegt.

Alle adviezen worden steeds binnen een **vervaltermijn van 30 dagen** na ontvangst van de adviesvraag gegeven. Deze termijn is niet verlengbaar. Als de ingewonnen adviezen niet of laattijdig worden ontvangen, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

In **ontvoogde gemeenten** maakt de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar een **verslag** op, zowel over de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. Dit verslag maakt deel uit van het vergunningendossier, maar moet niet langer in de vergunningsbeslissing zelf overgenomen worden.

Beslissing

Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing binnen een **vervaltermijn** van:

- ▶ **75 dagen**, indien het over een ontvoogde gemeente gaat, geen openbaar onderzoek vereist was en het niet om een samengevoegde aanvraag gaat;
- ▶ **105 dagen**, in alle andere gevallen;

Deze beslissingstermijnen kunnen niet worden verlengd. De vervaltermijn gaat in op de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd én ten laatste 30 dagen na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

De behandelingsduur van de aanvraag kan niet kunstmatig door de gemeente worden verlengd doordat het kenbaar maken van de resultaten van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek enkel binnen een ordetermijn moet gebeuren. De beslissingstermijn begint hoe dan ook te lopen binnen een termijn van 30 dagen na de ontvangst van de

aanvraag. Voornoemde termijnen voor de beslissing zijn dus bindend.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen deze vervaltermijn, dan wordt dit gelijkgesteld met een **stilzwijgende weigering** (waartegen in beroep kan gegaan worden bij de Deputatie).

Binnen een ordetermin van 10 dagen wordt een **afschrift** van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende weigering per beveiligde zending bezorgd aan:

- ▶ de aanvrager;
- ▶ de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; deze ontvangt ook het volledige dossier, indien hij dit nog niet ontving;
- ▶ alle adviserende instanties;
- ▶ de architect, als deze daarom verzoekt;

Voor de **ontvoogde gemeenten** kan de Vlaamse regering bepalen dat voor '**bepaalde' aanvraagdossiers** (met een beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier), er geen afschrift of kennisgeving moet worden toegezonden aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit heeft voor gevolg dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor dergelijke dossiers geen administratief beroep kan aantekenen (zie verder).

Hiervoor is nog geen uitvoeringsbesluit goedgekeurd.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van **30 dagen** aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat de aanplakking binnen 10 dagen gebeurt vanaf de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uitvoering van de vergunning

Er geldt een wachtermijn van **35 dagen** die ingaat vanaf de eerste dag van de aanplakking. Als de aanvrager binnen die termijn niet op de hoogte werd gesteld van een administratief beroep, mogen de werken worden aangevat.

Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Alle tijdig ingestelde beroepen tegen beslissingen waarbij een vergunning werd verleend, schorsen de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager: er mag dus niet met de werken worden gestart

6.3 Het administratief beroep bij de deputatie in de reguliere procedure

Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie. Een beroep kan zowel betrekking hebben op de legaliteit als op de opportuniteit van de bestreden beslissing. Tijdens de beroepsprocedure wordt door de deputatie een volledige heroverweging gedaan. Dit wordt het devolutief effect van het beroep genoemd, waarbij de beroepsinstantie, om de vergunning te verlenen of te weigeren, kan steunen op andere elementen en motieven dan de overheid die heeft beslist in eerste aanleg. Essentiële wijzigingen aan het dossier in beroep zijn nog steeds niet mogelijk.

Het indienen van een beroepsschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

De beroepsindieners en de beroepstermijn

Zowel in ontvoogde als in niet-ontvoogde gemeenten kunnen volgende personen en instanties in beroep gaan, onder onderstaande voorwaarden of beperkingen. De nieuwe beroepstermijn is (opnieuw) gebracht op **30 dagen**. Al naargelang de hoedanigheid van de beroepsindieners gaat deze termijn op een ander moment in.

Indiener beroep	Voorwaarden	Beroepstermijn (startpunt)
Aanvrager	-	Daags na de ontvangst van het afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of de kennisgeving van de stilzwijgende weigering
Gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar	Zowel in ontvoogde als niet-ontvoogde gemeenten, behalve in die gevallen waarin door ontvoogde gemeenten geen afschrift of kennisgeving moet worden overgemaakt omwille van het 'beperkte' aanvraag-dossier (zie hierboven)	Daags na de ontvangst van het afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of de kennisgeving van de stilzwijgende weigering
Adviserende instantie	Het gaat over de verplichte adviserende instanties (zie hierboven bij 'adviezen'), op voorwaarde dat zij effectief tijdig advies hebben verstrekt óf ten onrechte niet om advies zijn gevraagd.	Daags na de ontvangst van het afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of de kennisgeving van de stilzwijgende weigering
Belanghebbende derde	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van het project kan ondervinden.	Daags na de aanplakking van het vergunningsbesluit
Vereniging	De vereniging moet procesbekwaam zijn, optreden namens een groep wiens collectieve belangen worden bedreigd of geschaad en blijk geven van een duurzame en effectieve werking overeenkomstig hun statuten	Daags na de aanplakking van het vergunningsbesluit

Naar: ROELANDTS, B. en DEFOORT, P.J., 'Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen', TROS, 2009/54, bijzonder nummer 'Eerste commentaar bij de Vlaamse Codex RO', 71-196.

Indien de indiener van het beroep **de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepsschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie**, wordt het beroepsschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke beslissing resp. de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende weigering

Indien de **aanvrager** van de vergunning in beroep gaat tegen een **stilzwijgende weigering**, die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend én een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek.

Zowel in ontvoogde als in niet-ontvoogde gemeenten kunnen **belanghebbende derden** in de beroep gaan. Een omschrijving van de hinder of nadelen, die men rechtstreeks of onrechtstreeks van het project kan ondervinden, wordt aan het beroepsschrift toegevoegd.

Wat de **procesbekwame vereniging** betreft, omvat het beroepsschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen die door de bestreden beslissing zijn geschaad en moet een afschrift van de statuten van de vereniging worden toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de voorgaande verplichtingen niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in

staat om het dossier aan te vullen.

Beroepsprocedure

Het beroepsschrift moet per beveiligde zending worden ingediend bij de **deputatie**, samen met:

- ▶ het postbewijs dat het beroep gelijktijdig (dit is dezelfde dag waarop het beroep aan de deputatie werd verzonden) aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen is verstuurd (in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn); dit moet eveneens per beveiligde zending gebeuren;
- ▶ het bewijs van betaling van de **dossier**taks van 62,5 euro op rekening van de provincie (niet van toepassing indien het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering).

Het provinciebestuur zorgt zelf voor verzending van een kopie van het beroepsschrift aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen stuurt op haar beurt (een kopie van) het vergunningsdossier naar de deputatie, onmiddellijk na ontvangst van een kopie van het beroepsschrift (zie hierboven).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt zijn **verslag** op. Hij kan op eigen initiatief bijkomende inlichtingen inwinnen bij de verschillende adviserende instanties. De in eerste aanleg ingewonnen adviezen moeten niet opnieuw ingewonnen worden.

Alle partijen die beroep hebben ingesteld, hebben het recht om **gehoord** te worden (mondeling of schriftelijk). Dit kan gebeuren door de deputatie zelf of door provinciale ambtenaren die door de deputatie daartoe worden gemachtigd.

Beslissing

De deputatie doet uitspraak binnen **75 dagen**, te rekenen vanaf de dag na de betekening van het beroepsschrift. Deze vervaltermijn wordt verlengd tot **105 dagen**, indien de betrokken partijen wensen gehoord te worden. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, wordt het beroep geacht te zijn afgewezen.

Binnen een ordetermijn van 10 dagen wordt een **afschrift** van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende weigering per beveiligde zending bezorgd aan:

- ▶ de indiener van het beroep;
- ▶ de aanvrager;
- ▶ het college van burgemeester en schepenen;
- ▶ de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; deze ontvangt ook een kopie van het volledige dossier.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van 30 dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat de aanplakking gebeurt binnen 10 dagen te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

Uitvoering van de vergunning

Ten vroegste de 36e dag na de dag van de aanplakking van de vergunningsbeslissing in beroep mogen de werken aanvangen. Dit geldt ook in het geval van een stilzwijgende afwijzing van een beroep, ingesteld door belanghebbende derden, verenigingen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie tegen een vergunning afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Schema van de reguliere vergunningsprocedure:

Aanvraag indienen bij college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending



Binnen ordetermijn van **14 dagen** :

- ➔ gemeente stuurt resultaat van ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager



College van burgemeester en schepenen **beslist binnen vervaltermijn** van:

- ▶ **75 dagen** voor ontvoogde gemeente én geen openbaar onderzoek vereist
- ▶ **105 dagen** in alle andere gevallen
 - ➔ vanaf dag na versturen resultaat ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek én ten laatste 30 dagen na indienen aanvraag
 - ➔ geen verlenging termijn mogelijk
 - ➔ niet tijdig beslist = stilzwijgende weigering
 - ➔ wachttermijn van 35 dagen voor starten van de werken, ingaand vanaf eerste dag aanplakking



Administratie beroep instellen bij de deputatie van de provincie door:

- ▶ aanvrager
- ▶ gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar
- ▶ adviserende instantie
- ▶ belanghebbende derde
- ▶ vereniging
 - ➔ binnen **30 dagen** te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van beslissing /kennisgeving stilzwijgende beslissing of aanplakking (voor belanghebbende derden en verenigingen)



Deputatie **beslist** binnen vervaltermijn van:

- ▶ **75 dagen**
- ▶ **105 dagen**, indien betrokken partijen wensen gehoord te worden
 - ➔ vanaf dag na betekening van het beroepsschrift
 - ➔ geen verlenging termijn mogelijk
 - ➔ niet tijdig beslist = beroep is afgewezen
 - ➔ wachttermijn van 35 dagen voor starten van de werken, ingaand vanaf eerste dag aanplakking

7. Eén loket voor stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning

Sinds 1 januari 2010 kunt u bij uw gemeente met **een samengevoegde aanvraag** van een milieuvergunning én een stedenbouwkundige vergunning terecht aan een **uniek gemeentelijk loket**, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

- ▶ de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn wederzijds aan elkaar gekoppeld (m.a.w. voor dezelfde inrichting zijn beide vergunningen vereist);
- ▶ het college van burgemeester en schepenen is voor beide aanvragen het bevoegde vergunningverlenende orgaan.

U kunt er ook voor kiezen beide aanvragen afzonderlijk in te dienen.

Enkele gevolgen bij een gezamenlijke indiening aan het uniek gemeentelijk loket zijn:

- ▶ Beide aanvragen worden gelijktijdig behandeld;
- ▶ De resultaten van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt aan de aanvrager gemeld via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één gewone brief.
- ▶ Indien beide aanvragen moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek, dan wordt één gemeenschappelijk openbaar onderzoek georganiseerd (overeenkomstig de regelen van de milieuvergunning);
- ▶ In het beslissingsproces over de milieuvergunningsaanvraag wordt ingegaan op de milieugebonden bezwaren én de bezwaren aangaande planologische verenigbaarheid van datgene waarvoor de milieuvergunning wordt aangevraagd. In het beslissingsproces over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijk gebonden bezwaren. Indien dezelfde bezwaren in beide beslissingsprocessen worden behandeld, worden zij op gelijke wijze weerlegd of nagevolgd;
- ▶ Het college neemt op dezelfde dag een beslissing over beide aanvragen.
- ▶ Beide beslissingen worden via het uniek gemeentelijk loket aan de aanvrager betekend.

Verder zijn de eerste stappen gezet naar de langverwachte unieke vergunning, het samensmelten van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning, met name de omgevingsvergunning. Op 22 juli 2011 keurde de Vlaamse Regering hierover een startnota goed. Deze zal tegen eind 2011 resulteren in een ontwerp van decreet. Met het invoeren van de unieke omgevingsvergunning zullen initiatiefnemers niet langer een aparte stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning moeten aanvragen, bij verschillende overheden. De omgevingsvergunning zal worden afgeleverd door één bevoegd niveau.

8. Geldigheidsduur en verval van de stedenbouwkundige vergunning

Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Is een gebouw vernield of beschadigd door een brand of andere ramp, dan is opnieuw een stedenbouwkundige vergunning nodig voor de heropbouw.

Een stedenbouwkundige vergunning **vervalt**:

- ▶ Als u binnen **twee jaar** niet met de verwezenlijking van de vergunning van start bent gegaan. De termijn vangt aan op dag dag waarop de vergunning in laatste administratieve aanleg werd verkregen. De aanvang van de werken moet reëel zijn en proportioneel met de vergunde constructie. Symbolische handelingen, zoals plaatsen van een werfkeet, een afsluiting en wat stenen, zijn zeker onvoldoende
- ▶ Als de werken gedurende meer dan **twee jaar** zijn onderbroken;
- ▶ Indien het om gebouwen gaat, als het gebouw niet winddicht is binnen **drie jaar** na de aanvang van de werken.

Het verval geldt enkel ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is afgewerkt, indien het na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

De termijnen van twee of drie jaar worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. Deze termijnen worden ook geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de vergunning bij de Raad van State aanhangig is. Uitzondering hierop is indien de vergunning in strijd is met een ruimtelijk uitvoeringsplan dat van kracht wordt vóór een uitspraak van de Raad voor vergunningsbetwistingen resp. Raad van State.

Het verval van verkavelingsvergunningen wordt in deze brochure niet besproken.

9. Raad voor vergunningsbetwistingen

9.1. Algemeen

De **dubbele beroepstrap** is afgeschaft sinds de in werking treding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Administratief beroep bij de Vlaamse minister is niet meer mogelijk. Wel kunnen alle betrokkenen zich nog tot de **Raad voor vergunningsbetwistingen** wenden. Voor juridictionele betwistingen inzake vergunningen moet men niet meer bij de Raad van State, maar wel bij de Raad voor vergunningsbetwistingen (hierna de Raad) zijn.

De Raad spreekt zich als **administratief rechtscollege** uit over beroepen die worden ingesteld tegen:

- ▶ **vergunningsbeslissingen**, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning;
- ▶ **valideringsbeslissingen**, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as-builtattest;

- ▶ **registratiebeslissingen**, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als “vergund geacht” wordt opgenomen in het vergunningenregister, of waarbij dergelijke opname geweigerd wordt.

De Raad is **niet bevoegd** om kennis te nemen van beroepen tegen besluiten inzake:

- ▶ ruimtelijke ordeningsplannen;
- ▶ planologische attesten;
- ▶ opname van gegevens in het gemeentelijk plannen- en vergunningenregister, behalve beslissingen inzake de registratie van een constructie als “vergund geacht” (zie hierboven);
- ▶ stedenbouwkundige attesten.

Het is dus vereist dat **eerst het georganiseerd administratief beroep**, met name het beroep bij de deputatie in de reguliere procedure, wordt doorlopen vooraleer de Raad kan worden gevat.

De Raad heeft een **vernietigingsbevoegdheid** in geval ze wordt geconfronteerd met **onregelmatige** vergunnings-, validerings- of registratiebeslissingen. Hierbij beschikt de Raad over een ruim toetsingskader. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met (om het even welke) regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Hierbij oefent de Raad in principe een **legaliteitstoets** uit, maar een marginale opportuniteitstoetsing is mogelijk.

De Raad kan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een **nieuwe beslissing** te nemen, binnen de door de Raad bepaalde termijn. De Raad kan in dat verband:

- ▶ welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;
- ▶ specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
- ▶ de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

De Raad kan, zowel ambtshalve als op verzoek, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing **schorsen** bij wijze van voorlopige herziening.

9.2. Belangrijke elementen bij indienen van het beroep

De beroepen bij de Raad kunnen **door volgende belanghebbenden worden ingesteld**:

- ▶ de **aanvrager** van de vergunning of van het as-builtattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- ▶ de bij het dossier betrokken **vergunningverlenende bestuursorganen**;
- ▶ **elke natuurlijke persoon of rechtspersoon** die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
- ▶ **procesbekwame verenigingen** die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- ▶ **de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar**, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behalve indien er geen afschrift of kennisgeving moet worden toegezonden aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (enkel voor beperkte aanvraagdossiers in ontvoogde gemeenten)
- ▶ **de bij het dossier betrokken adviserende instanties**, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

De beroepen worden ingesteld binnen een **vervaltermijn van 45 dagen**, die ingaat als volgt:

- ▶ voor vergunningsbeslissingen:
 - hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
 - hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen;
- ▶ voor valideringsbeslissingen:
 - hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
 - hetzij de dag na deze van de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;
- ▶ voor registratiebeslissingen:
 - hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
 - hetzij de dag na deze van de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

Dit is een **vervaltermijn**, die bij overschrijding zal leiden tot de onontvankelijkheid van het beroep. Deze beroepstermijn van 45 dagen geldt sinds 15 augustus 2011 (voorheen 30 dagen) en is van toepassing voor alle vergunningsbeslissingen, valideringsbeslissingen of registratiebeslissingen die worden genomen ná 15 augustus 2011.

Een beroep voor de Raad moet worden opgestart met een **verzoekschrift**. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een **afschrift** van het verzoekschrift per beveiligde zending aan de verweerder (het bestuur dat de bestreden beslissing heeft genomen) en aan de begunstigde van de vergunning of de valideringsbeslissing.

Op het verdere procedureverloop wordt hier niet ingegaan.

10. Cassatieberoep bij de Raad van State

Tegen uitspraken van de Raad voor vergunningenbetwistingen kan cassatieberoep worden aangetekend bij de Raad van State. Elke partij die bij de procedure voor de Raad van vergunningenbetwistingen was betrokken, beschikt over die mogelijkheid.

Wanneer de zaak aanhangig is bij de Raad van State, worden alle vervaltermijnen voor de uitvoering van de vergunning geschorst.

11. Het stedenbouwkundig uittrekstel, het stedenbouwkundig attest en projectvergaderingen

11.1. Stedenbouwkundig uittreksel

Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een informatief uittreksel uit het plannenregister en vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag wordt ingediend. Het geeft dus louter informatie over de bestemming van deze percelen en over de aanvragen van en beslissingen over stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen, planologische attesten en andere administratieve of rechterlijke uitspraken en proces-verbalen op deze percelen.

Een aanvraag tot stedenbouwkundig uittreksel kan afgegeven worden op het gemeentehuis, bezorgd worden per gewone brief of (indien de gemeente die mogelijkheid voorziet) elektronisch worden ingediend, in voorkomend geval aan de hand van een modelformulier. Het stedenbouwkundig uittreksel wordt afgegeven binnen een termijn van dertig dagen.

11.2. Stedenbouwkundig attest

Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt aangevraagd (per beveiligde zending) bij en afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

De adviesprocedure, termijnen en rechtskracht van de adviezen zijn dezelfde als deze die gelden binnen de vergunningenprocedure.

Het stedenbouwkundig attest wordt binnen een ordetermijn van 75 dagen na de ontvangst van de aanvraag afgegeven. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- ▶ geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de verkavelingsvoorschriften;
- ▶ de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- ▶ het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

11.3. Projectvergaderingen

Personen die instaan voor de ontwikkeling en verwezenlijking van belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering met het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan en de adviesverlenende instanties. Het verzoek tot organisatie van een projectvergadering kan niet worden geweigerd, als het project aan de voorwaarden voldoet.

De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties, de bespreking van de nodig of nuttig geachte projectbijsturingen.

Een project is een belangrijk bouw- of verkavelingsproject indien voldaan is aan ten minste één van de hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag is onderworpen aan het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° het project behoort tot één van de projectcategorieën onderworpen aan milieueffectrapportage;
- 3° de in het kader van het project op te richten constructies hebben een totaal volume van meer dan 2000 m³, een totale vloeroppervlakte van meer dan 500 m² of een totale lengte van meer dan 200 m;
- 4° over de aanvraag moeten minstens twee externe adviezen ingewonnen worden (bv. van het Agentschap Wegen en Verkeer en van het Agentschap voor Natuur en Bos).

De aanvraag voor een projectvergadering gebeurt in tweevoud per beveiligde zending bij het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan (voor de reguliere procedure het schepencollege). De overheid kan bijkomende exemplaren eisen,

om de nodige adviezen in te winnen. Een realistische projectstudie moet worden toegevoegd.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan staat in voor de organisatie van een vergadering met alle betrokken besturen en instanties. De vergadering wordt binnen een ordetermin van 14 tot 30 dagen na het verzenden van de uitnodiging gehouden.

In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, dan worden bij de projectvergadering ook volgende instanties betrokken:

- ▶ het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning;
- ▶ de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties.

Alle besturen en instanties geven uiterlijk op het moment van de projectvergadering schriftelijk of mondeling in een met redenen omkleed advies ten minste aan:

- 1° welke van de in de projectstudie behandelde onderdelen en varianten naar hun oordeel passen in de regelgeving en hun beleid of adviespraktijk;
- 2° welke onderdelen en varianten bedenkingen oproepen;
- 3° welke aanpassingen en aanvullingen zich redelijkerwijs opdringen met het oog op een vlotte administratieve afhandeling van de vergunnings- en adviesaanvragen;
- 4° welk tijds kader vooropgesteld wordt voor de administratieve afhandeling van de vergunnings- en adviesaanvragen.

In voorkomend geval wordt op de projectvergadering getracht om tegenstrijdigheden in standpunten weg te werken. Een schriftelijk verslag waarin de diverse randvoorwaarden en modaliteiten worden samengebracht, wordt opgesteld .

Het verslag wordt door het vergunningverlenende bestuursorgaan aan alle betrokken partijen bezorgd binnen een ordetermin van 30 dagen na de projectvergadering. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de projectvergadering, en moeten binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag bezorgd worden aan het vergunningverlenend bestuursorgaan.





Contact

www.agentschapondernemen.be

info@agentschapondernemen.be

Bel gratis 0800 20 555

Agentschap Ondernemen

Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel

**Agentschap Ondernemen
Antwerpen**

Lange Lozanastraat 223 bus 4
2018 Antwerpen

**Agentschap Ondernemen
Limburg**

Kempische Steenweg 305 bus 201
3500 Hasselt

**Agentschap Ondernemen
Oost-Vlaanderen**

Seminariestraat 2
9000 Gent

**Agentschap Ondernemen
Vlaams-Brabant**

VAC Dirk Bouts - Diestsepoort 6 bus 31
3000 Leuven

**Agentschap Ondernemen
West-Vlaanderen**

Jan Breydellaan 107
8200 Sint-Andries/Brugge