

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGSPLICHT

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat ingrepen die impact hebben op de ruimtelijke ordening vergunningsplichtig zijn. De Vlaamse Regering heeft een aantal van deze ingrepen bij besluit van 1 december 2010 vrijgesteld van de vergunningsplicht. Zij heeft ook voor een aantal ingrepen de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Let op: vrijstelling en melding gelden slechts onder een aantal voorwaarden. Bovendien kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen voor vrijgestelde ingrepen een meldingsplicht opleggen en voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren. In geval van twijfel: win informatie in bij de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening.

Welke weg volgt een dossier bij melding?

De gemeente heeft 20 dagen de tijd om na te gaan of het ingediende dossier inderdaad onder de meldingsplicht valt. Zonder bericht mag men na 20 dagen met de werken beginnen.

Welke weg volgt een dossier bij een vergunningsaanvraag?

Dit hangt af van de locatie van de aanvraag. Meestal kan de gemeente (het schepencollege) snel en zelfstandig een beslissing over de aanvraag nemen. Soms is een openbaar onderzoek nodig. Tijdens dat onderzoek kunnen omwonenden bezwaar indienen. Soms moeten ook adviezen van andere administraties worden ingewonnen. Stel bijvoorbeeld dat het perceel paalt aan een spoorweg, dan zal de gemeente het advies van de NMBS inwinnen. De gemeente zal dan de aanvraag beoordelen, rekening houdend met: de eventuele bezwaren, de eventuele adviezen, de voorschriften van gewestplan, bijzonder plan van aanleg en/of verkaveling, de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inblik, bouwdiepte, terreinbezetting, ...), de goede plaatselijke ordening.

Vergeet niet voor de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan aan de straat aan te plakken dat de vergunning is afgegeven. Een afschrift van de vergunning en van het dossier moet op het bouwterrein aanwezig zijn. Let op: provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen strengere regels opleggen. Informeer steeds bij uw gemeente.

Een haag plaatsen - is een vergunning nodig?

Voor het planten van hagen is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig. Deze zaak wordt geregeld in het veldwetboek. "Art. 35. Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve

meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant." Mits akkoord van beide eigenaars mogen hagen ook op de perceelsgrens worden geplant.

Een afsluiting plaatsen - is een vergunning nodig?

Voor het plaatsen van afsluitingen is in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig, behalve voor: afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin; open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin; gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin; Om vrijgesteld te kunnen worden moeten de afsluitingen: minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn, niet in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen.

Mits akkoord van beide eigenaars mogen afsluitingen op de perceelsgrens worden opgericht. Als er geen akkoord is, mogen ze tot op de uiterste grens van de eigendom worden geplaatst.

Opgelet: een draadafsluiting die met klimop of een andere klimplant wordt begroeid wordt als een levende haag beschouwd en kan dus slechts op een halve meter van de perceelsgrens, tenzij mits akkoord van beide eigenaars. Indien geen vergunning nodig dan kan men gewoon met de plaatsing beginnen. Wel een vergunning nodig? Gebruik dan het aanvraagformulier eenvoudige dossiersamenstelling. Let op: provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen strengere regels opleggen. Informeer steeds bij uw gemeente.

Werken aan en rond de woning – losstaande bijgebouwen in de tuin

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken. Er geldt onder voorwaarden een vrijstelling van vergunning voor het optrekken van vrijstaande bijgebouwen in de zij- en/of achtertuin. Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, serre... Er geldt een maximum van 40 m² oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. Let op: ook reeds bestaande losstaande bijgebouwen worden hierbij gerekend. De vrijstelling geldt enkel als de losstaande bijgebouwen een hoogte van 3 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw), maximaal 30 meter van de woning opgetrokken worden, in de zijtuin 3 meter van de perceelsgrens blijven, in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen. De vrijstelling geldt niet als de losstaande bijgebouwen opgetrokken worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen.

Voorbeeld: *Mevrouw X wil in haar achtertuin een vrijstaand tuinhuis plaatsen. Momenteel heeft ze al een serre van 15 m² staan. Het vrijstellingsbesluit maakt het voor haar mogelijk om zonder stedenbouwkundige vergunning én zonder melding een tuinhuis te bouwen dat 25m² groot is (want 15 + 25 = 40). Naast de maximale oppervlakte moet ze ook rekening houden met een maximale hoogte van 3 meter en de hierboven vermelde afstanden tot de perceelsgrens.*

Een terras plaatsen - is een vergunning nodig?

Deze tekst behandelt de klassieke terrassen in de tuin, en gaat niet over dakterrassen! De aanleg van verhardingen is in principe vergunningsplichtig. De Vlaamse Regering heeft een aantal verhardingen rond de woning vrijgesteld van de vergunningsplicht. De strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de woning zijn vrijgesteld van vergunning. Er is onder voorwaarden een vrijstelling van vergunning mogelijk voor niet overdekte constructies tot maximaal 80 m² per goed in zijtuin en achtertuin. Al bestaande niet overdekte constructies, zoals terrassen, siervijvers en zwembaden, moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte. Om vrijgesteld te kunnen worden moeten de niet overdekte constructies: 1 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven, minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn, niet in een kwetsbaar gebied liggen, niet in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen. De aanleg van een terras mag niet strijdig zijn met: lokale plannen (gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg), voorschriften van verkavelingsvergunningen. Uitzondering: de gemeente kan een lijst maken met plannen en verkavelingsvergunningen waarbinnen de vrijstellingsregeling wel geldt, ook al is dit strijdig met de plannen of verkavelingsvoorschriften in kwestie.

Voorbeeld Familie Y heeft al een kleine siervijver van 35m². Ze willen nu een terras van 45 m² aanleggen. Vermits $35 + 45 = 80$ kunnen ze het terras aanleggen zonder vergunning.

Voor het aanleggen van een terras is nooit een architect nodig, ook niet als een stedenbouwkundige vergunning wel verplicht is. Gaat het om een terras bij een woongebouw, dan gebruikt u het aanvraagformulier eenvoudige dossiersamenstelling. In de andere gevallen wordt het dossier samengesteld volgens de dossiersamenstelling technische werken.

Een siervijver plaatsen - is een vergunning nodig?

Een siervijver valt onder voorwaarden van een vrijstelling van vergunning voor niet overdekte constructies tot maximaal 80 m² per goed in zijtuin en achtertuin. Al bestaande niet overdekte constructies, zoals terrassen, siervijvers en zwembaden moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte. Om vrijgesteld te kunnen worden moeten de niet overdekte constructies: 1 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven, volledig binnen 30 meter van de woning gelegen zijn, niet in een kwetsbaar gebied liggen, niet in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen. De bouw van een siervijver mag niet strijdig zijn met: lokale plannen (gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg), voorschriften van verkavelingsvergunningen. Uitzondering: de gemeente kan een lijst maken met plannen en verkavelingsvergunningen waarbinnen de vrijstellingsregeling wel geldt, ook al is dit strijdig met de plannen of verkavelingsvoorschriften in kwestie.

Voorbeeld Familie Z heeft al een kleine siervijver van 15m² en een terras van 20 m². Ze willen nu de siervijver uitbreiden met 45m². Vermits $15 + 20 + 45 = 80$ kunnen ze de siervijver aanleggen zonder vergunning.

Een architect is nodig als de siervijver dichter dan 1 meter van de perceelsgrens ligt. Welk aanvraagformulier gebruiken?

* Geen vergunning en geen architect nodig: Geen aanvraagformulier nodig. U kunt gewoon met de plaatsing beginnen.

* Wel een vergunning nodig en geen architect: gebruik het aanvraagformulier eenvoudige dossiersamenstelling.

* Wel een architect nodig: het dossier wordt samengesteld volgens de uitgebreide dossiersamenstelling. De architect zal dit normaal gezien doen.

