

AANVRAGEN VAN EEN BOUWVERGUNNING (NU STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING)
HOE GA IK TEWERK?

Samenstellen van het aanvraagdossier

In heel wat gevallen is de medewerking van een architect vereist voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Die architect zorgt dan in uw plaats dat het aanvraagdossier alle nodige documenten en plannen bevat. Als aanvrager moet u dan enkel die documenten ondertekenen.

Is de medewerking van een architect niet vereist? Dan mag u zelf het aanvraagdossier samenstellen.

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de hiernavolgende werken, handelingen of wijzigingen:

1° de verbouwing- en inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschikt making van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;

2° de werkzaamheden of 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;
- verluchting- luchtbehandeling, 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;

3° de volgende bouwwerken:

- een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil of een volière;
- een tuinhuisje, een bergplaats, een garage of een carport;
- een serre;
- een veranda of overdekt terras;

met een maximumoppervlakte van 30 vierkante meter per gebouw of constructie, een kroonlijsthoogte die beperkt is tot 3 meter en een nokhoogte tot 4,50 meter. Als aan een bestaand gebouw wordt aangebouwd, dan mogen de bouwwerken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van de aanpalende gebouwen wijzigen;

4° de volgende werken of handelingen:

- het plaatsen van antennes;
- het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, opritten of parkeerplaatsen;
- het aanleggen of wijzigen van siervijvers, op minstens een meter afstand van de perceelsgrenzen;
- het draineren van gronden;
- het plaatsen van onder- en bovengrondse gas-, brandstof- of stookolietanks;
- het aanleggen of wijzigen van een zwembad met een totale oppervlakte van maximum 150 vierkante meter in de open lucht, op minstens twee meter afstand van de perceelsgrenzen en gebouwen;

5° het plaatsen van een scheidingsmuur of een afsluiting;

6° het plaatsen van sleufsilos of plastiëktunnels;

7° het plaatsen van een mestzak met een maximumvolume van 2000 kubieke meter;

8° het plaatsen van een ingegraven watervoorraad of drinkplaats voor vee;

9° het plaatsen van een niet overdekt terras aan een horecazaak;

10° het oprichten van bijenstallen of bijenkorven;

11° het slopen of verwijderen van vrijstaande gebouwen en constructies;

12° het slopen of verwijderen van zaken die vallen onder de overige bepalingen van dit artikel.

Behandeling van de aanvraag in eerste aanleg

Wat moet uw dossier bevatten voor een normale stedenbouwkundige vergunning conform art 2 van het besluit van de Vlaamse regering:

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken in viervoud:

1° een ingevuld aanvraagformulier, waarvan het model opgenomen is als bijlage 1 bij dit besluit;

2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, gevouwen tot A4-formaat (21 cm x 29,7 cm), en met minstens:

a) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/1000 met minstens:

- de schaal en de noordpijl;
- de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de naam van die weg;
- de belangrijkste afmetingen van het goed zelf;
- het bovenaanzicht van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de aanduiding van de bestaande, te behouden of te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;
- als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdiensbaarheden;
- de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;

b) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:

- de gebruikte schaal;
- de plattegronden van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;
- de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de te gebruiken materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter met vermelding van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;
- de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

3° minstens drie verschillende, genummerde foto's van de plaats waar de geplande werken zullen worden uitgevoerd;

4° als ze vereist is, de ingevulde vragenlijst van het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

Als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning alleen strekt tot het slopen, dan geeft het in artikel 3, 2°, a), bedoelde plan bovendien de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na het slopen weer. De in artikel 3, 2°, b), bedoelde tekeningen zijn niet vereist voor dergelijke aanvragen. De aanvrager vermeldt op de plannen of in een nota de redenen waarom tot het slopen wordt overgegaan.

Als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning het verbouwen van een bestaand gebouw inhoudt, dan geven de in artikel 3, 2°, b), bedoelde tekeningen duidelijk het onderscheid weer tussen de te behouden onderdelen en constructie-elementen, die welke te slopen of te verwijderen zijn, en de nieuwe onderdelen en constructie-elementen.

Extra in te dienen dossierstukken

Om volledig te zijn, moet het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in elk van de hierna vermelde gevallen een extra exemplaar van de in hoofdstuk II, III, IV en V eventueel gevraagde nota, de tekeningen en de foto's bevatten, als:

1° het goed geheel of gedeeltelijk in een agrarisch gebied in de ruime zin is gelegen;

2° het goed aan een bestaande of aan te leggen provincie- of gewestweg ligt;

3° het goed als monument is beschermd of als het binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht of binnen een beschermd landschap ligt, ofwel als een dergelijk ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare goederen bestaat;

4° de werken plaatsvinden aan of binnen een voorlopig of definitief beschermd archeologisch goed;

5° de aanvraag strekt tot het ontbossen van een goed, zoals bedoeld in artikel 90 van het Bosdecreet.

Volledigheidscontrole

Hebt u uw dossier aan het loket afgegeven? Als het dossier volledig is, krijgt u dadelijk een ontvangstbewijs.

Hebt u het dossier aangetekend opgestuurd? Binnen vijf dagen na ontvangst zendt de gemeente u met een aangetekende brief een ontvangstbewijs of deelt ze u op dezelfde wijze mee dat uw dossier niet volledig is.

Openbaar onderzoek

Voor sommige aanvragen wordt een openbaar onderzoek georganiseerd om na te gaan of er burgers zijn die bezwaren hebben tegen uw project. **De volledige procedure is uitgewerkt in een besluit van de Vlaamse Regering, 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen**

Het schepencollege zal zich moeten uitspreken over die bezwaren. Hebben de klagers gelijk of niet? Bezwaren leiden dus niet automatisch tot een weigering van uw aanvraag.

Adviezen inwinnen

Soms moet de gemeente adviezen inwinnen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Vroeger moest bijna elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor advies naar de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (vroeger de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw). Alleen binnen bijzondere plannen van aanleg en verkavelingen kon de gemeente zelf zonder dit advies beslissingen nemen.

Tegenwoordig zijn al vele aanvragen (ongeveer 4 aanvragen op 5) vrijgesteld van dit advies. De gemeente kan geen vergunning geven als het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar negatief is. Wanneer de ambtenaar geen advies heeft uitgebracht binnen vijftig dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag, dan mag de gemeente aan de adviesvereiste voorbijgaan en zelfstandig beslissen. De ambtenaar kan deze adviestermijn gemotiveerd verlengen met een termijn die maximaal vijftig dagen bedraagt (dus tot 100 dagen), mits hij de aanvrager en de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte brengt voor het verstrijken ervan.

Beslissing van het schepencollege

De gemeente zal uw 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, inkijk, bouwdiepte, terreinbezetting, ...)
- de watertoets.

Hierna krijgt u de beslissing van het schepencollege. Het decreet bepaalt dat u deze beslissing krijgt binnen 75 dagen. Deze termijn wordt met 50 dagen verlengd indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gebruik maakt van de mogelijkheid om zijn adviseringstermijn te verlengen. Dit zijn slechts

termijnen van orde. Dat betekent dat het schepencollege ook nadien nog geldige beslissingen kan nemen. In de praktijk hangt de behandelingstermijn vaak af van de complexiteit van het dossier. Als er geen openbaar onderzoek en geen adviezen nodig zijn, slagen veel gemeenten erin om u in minder dan 75 dagen een beslissing te bezorgen. Maar bij complexere procedures kan het langer duren. Als de 75 (of 125) dagen verstreken zijn zonder beslissing, dan kunt u wel in beroep gaan bij de deputatie van de provincie.

Wordt uw aanvraag geweigerd, dan kunt u ook in beroep gaan bij de deputatie.

Krijgt u een stedenbouwkundige vergunning, dan kunt u beginnen te bouwen, op voorwaarde dat u binnen 25 dagen geen brief van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gekregen hebt, waarmee hij de vergunning schorst. Die ambtenaar heeft immers de taak om na te gaan of de gemeente alle wetten en reglementen wel heeft gerespecteerd.

Wordt uw vergunning geschorst, dan moet u wachten! Binnen 40 dagen na kennisgeving kan uw vergunning, zo nodig, door de minister vernietigd worden. Heeft de vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven en mag u beginnen te bouwen.

Beroep bij de deputatie

U kunt als aanvrager binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de deputatie. Als het schepencollege geen beslissing heeft genomen binnen 75 (of 125) dagen vanaf de datum van het ontvangstbewijs kunt u eveneens in beroep gaan.

Uzelf of uw raadsman, het schepencollege of zijn gemachtigde, en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden op hun verzoek door de deputatie gehoord. Als een partij gehoord wil worden, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de deputatie wordt aan u, aan het college en aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Als een hoorzitting wordt gehouden, wordt die termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroep bij de minister

Als de termijn van 60 of 75 dagen verstreken is, kan de **aanvrager** bij de Vlaamse minister in beroep gaan zolang de deputatie geen beslissing heeft genomen, . Dit beroep wordt aangetekend verzonden naar de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening, per adres afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Koning Albert II-laan 19 bus 10, 1210 Brussel.

Begin van de werken

U moet het schepencollege met een aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de vergunde werkzaamheden of handelingen, ten minste acht dagen voor u met de werken begint.

Vergeet ook niet voor u met de werken begint en tijdens de hele duur ervan aan de straat aan te plakken dat de vergunning is afgegeven.

Een afschrift van de vergunning en van de goedgekeurde bouwplannen moet steeds op het bouwterrein aanwezig zijn

Met dit stuk hoopt de plaatselijke open VLD u wat bijgebracht te hebben in verband met het aanvragen van een Stedenbouwkundige vergunning. Wij staan altijd open om u verder te informeren wanneer er nog bijkomende vragen reizen.

JFP