

# Milieufiche

## Stedenbouwkundige vergunning, melding en vrijstelling

Op 1 december 2010 zijn 2 nieuwe uitvoeringsbesluiten van de Codex voor de Ruimtelijke Ordening in werking getreden: het besluit over de meldingsplichtige handelingen en het besluit over handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning (meer) nodig is.

Wie een bouwkundige ingreep wil doorvoeren kan dit sinds 1 december op een snellere manier en met minder administratieve verplichtingen. In deze milieufiche geven wij u een beknopt overzicht van de belangrijkste wijzigingen en de concrete consequenties.

### Meldingsplicht

Een nieuwe categorie van bouwwerken en handelingen werd ingevoerd - naar analogie met milieuvergunningen - meldingen - die enkel bij de betrokken gemeente of stad moeten gemeld worden. Er is dus geen stedenbouwkundige vergunning meer voor nodig.

De bouwheer meldt deze werken aan de gemeente aan de hand van een vastgelegd formulier, samen met dezelfde bijlagen als nodig voor een vergunningsaanvraag. Vervolgens komt er een minimale beoordeling door de gemeente die tenslotte akte neemt van de melding. De werken kunnen worden gestart vanaf de 20ste dag na de datum van de melding. Welke werken en handelingen vallen onder deze meldingsplicht?

### Enkele voorbeelden

- Bepaalde handelingen met stabiliteitswerken aan vergunde gebouwen, die niet gepaard gaan met een functiewijziging en/of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, bijvoorbeeld: het plaatsen van een nieuw raam in een achtergevel, het vervangen van dragende balken door nieuwe dragende balken, het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren
- Bepaalde uitbreidingen van een woning, zoals het plaatsen van een bijgebouw (veranda, garage)
- Bepaalde verbouwingen of uitbreidingen van een bestaand,

industriële bedrijf dat gelegen is in een industriegebied, onder een hele reeks voorwaarden (qua grootte, hoogte, afstand, ...)

De bijkomende oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m<sup>2</sup>.

### Vrijstelling

Het bestaande vrijstellingsbesluit is volledig herschreven en het aantal vrijstellingen werd uitgebreid.

Sommige vrijstellingen zijn minder gedetailleerd vermeld, om te vermijden dat, zoals voorheen, een handeling als onterecht vergunningsplichtig werd aanzien, enkel omdat het niet letterlijk in de lijst stond.

### Enkele voorbeelden voor gebouwen andere dan woningen

- Gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet vóór de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen; (bv. opslagtanks)
- Binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken
- Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken.
- Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot max. 1 m boven de dakrand of geïntegreerd in een hellend dakvlak

## Enkele voorbeelden voor handelingen in industriegebied

Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de plaatsing van installaties en andere constructies dan gebouwen, onder hele reeks voorwaarden:

- ze staan in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid;
- ze worden opgericht binnen een straal van 30 m van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw;
- ze liggen op minstens 3 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
- ze zijn niet hoger dan 10 m;
- ze liggen niet voor de rooilijn;
- voor de inrichting, met inbegrip van de installaties of constructies, is een milieuvergunning klasse I of II verleend.
- De werken mogen niet gepaard gaan met ontbossing of aantasting van de bufferzones, mogen niet in oeverzones liggen of in zones voor ecologische infrastructuur.

## Medewerking van architect

Voor handelingen die vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunning, geldt als principe dat de medewerking van een architect niet vereist is.

Echter, bepaalde meldingsplichtige handelingen (maar niet alle) vereisen wel degelijk de medewerking van een architect.

## Stedenbouwkundige voorwaarden

Opgelet! De geplande werken of het gebouw waaraan je wilt werken mogen in geen geval strijdig zijn met de geldende voorschriften van

stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), plannen van aanleg (BPA), verkavelingsvergunningen...

Bovendien geldt het soepelere systeem van de melding nooit voor bouwwerken en handelingen aan constructies of gebouwen die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (voorbeeld: natuur- en bosgebieden). Gemeentes hebben ook steeds de mogelijkheid om zelf voor vrijgestelde handelingen toch een de meldingsplicht op te leggen (d.w.z. gemeentes mogen strenger zijn dan de algemene regels).

U ziet het, er gelden vele beperkingen. Het is dus aangeraden om vooraf de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst te raadplegen om de specifieke plaatselijke regels en situatie te vernemen.

## Andere

Verder zijn er nog een aantal actualisaties aan de Codex gebeurd, onder meer:

- De plannende overheid kan zelf de termijn vastleggen waarbinnen voorkooprecht geldt, met een maximum van 15 jaar.
- Ook wanneer een (positief) planologisch attest vervallen is (vervalt na 1 jaar), moet de overheid verdergaan met de opmaak van een RUP of BPA.
- Enkel de positieve beslissingen over vergunningsaanvragen moeten worden aangeplakt.
- Nieuwe modelformulieren voor de besluiten

## Inlichtingen

① Voor verdere info kan u steeds terecht bij Antea Group of bij uw gemeente.

De besluiten en toelichting kan u terugvinden op

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