



Agentschap
Ondernemen

informeert - adviseert - stimuleert

Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning

Stand regelgeving september 2009

Inhoud

Inhoud	2
Woord vooraf	3
1 Inleiding	4
2 Vergunningsplicht	5
2.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?	5
2.2 Afwijkingen van de vergunningsplicht.	6
2.3 Wanneer is de medewerking van een architect niet vereist?	8
3 Beoordeling van de vergunningsaanvraag	10
4 Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften	12
5 Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding	13
6 Geldigheidsduur en verval van de stedenbouwkundige vergunning	13
7 Administratieve vergunningen- en beroepsprocedure	14
7.1 Algemeen	14
7.2 De procedure in eerste aanleg	15
7.3 Het administratief beroep bij de deputatie	17
8 Raad voor vergunningsbetwistingen	21
8.1 Algemeen	21
8.2 Belangrijke elementen bij indienen van het beroep	22
10 Het stedenbouwkundig attest	23



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.

De brochure “Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning” heeft tot doel de basisregels in verband met de stedenbouwkundige vergunning, in relatie tot ondernemingen, begrijpbaar weer te geven.

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:

- ▶ De zoektocht naar een geschikte bedrijfslocatie
- ▶ Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning
- ▶ Zonevreemde bedrijven
- ▶ Gebouwd, maar niet vergund. Wat nu?
- ▶ Het planologisch attest

De verschillende publicaties vindt u op www.agentschapondernemen.be.

Advies ruimtelijke ordening op maat

Het Agentschap Ondernemen adviseert en begeleidt ondernemers bij hun aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, inzake de regelgeving ruimtelijke ordening. Deze dienstverlening gebeurt op maat en is gratis.

Agentschap Ondernemen informeert, adviseert en stimuleert

Het Agentschap Ondernemen informeert en adviseert ondernemingen rond de thema's vestiging, strategie en ontwikkeling (van start tot overname), 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.

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

© Agentschap Ondernemen

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

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 treden veel van de nieuwe regels in werking. De **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** vormt de basis voor de regelgeving ruimtelijke ordening.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening treedt gefaseerd in werking. Vergunningsaanvragen ingediend, of beroepen ingesteld vóór 1 september 2009, evenals de oude beroepsdossier bij de Vlaamse minister kunnen een andere procedure volgen. Enkele instrumenten zoals de stedenbouwkundige melding en het as-buittattest zijn pas later van kracht en zullen toegelicht worden in deze brochure van zodra duidelijkheid is rond de inhoud en de datum van inwerkingtreding. Contacteer de accountmanager RO van uw provincie met al uw vragen in verband met deze brochure.

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

Dit hoofdstuk behandelt de vergunningsplicht geldend in het Vlaams Gewest. Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen:

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

2.1 Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning nodig?

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- ▶ de hiernavolgende bouwwerken uitvoeren, met uitzondering van onderhoudswerken¹:
 - het optrekken of plaatsen van een constructie²,
 - het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
 - het afbreken, herbouwen³, verbouwen⁴ 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;
- ▶ in een gebouw het aantal woonegelegenheden 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.

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

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.

Worden als **hoofdfunctie** beschouwd:

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

Vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals 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.

2.2 Afwijkingen van de vergunningsplicht.

Vrijstelling van de stedenbouwkundige vergunningsplicht

Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende werken, handelingen en wijzigingen, die uitgevoerd mogen worden voor zover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen:

- ▶ tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen nodig voor de uitvoering van vergunde werken, voor zover deze plaatsvinden binnen de werkstrook afgebakend in de stedenbouwkundige vergunning;
- ▶ de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttingsinstallaties binnen een gebouw, voor zover ze noch een vergunningsplichtige functiewijziging, noch een wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt;
- ▶ de inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor het geschikt maken van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem, noch een vergunningsplichtige functiewijziging, noch een wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengen;
- ▶ de plaatsing van de volgende publiciteitsinrichtingen of uithangborden:
 - de bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende uithangborden, met een totale maximale oppervlakte van 4 vierkante meter;
 - publiciteitsinrichtingen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire bepalingen;
 - publiciteitsinrichtingen, aangebracht op een gebouw, 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 verkoop wordt verwijderd;

- de volgende zaken bij vergunde gebouwen:
- fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak, behalve op (voorlopig) beschermde monumenten, in (voorlopig) beschermde landschappen, ankerplaatsen, erfgoedlandschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologische monumenten of zones en op gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- dakvlakvensters in het dakvlak tot een maximum van 20 % van de oppervlakte van het dakvlak;
- het kaleien of pleisteren van gevels;
- het aanbrengen van steenstrips op een gevel;
- het aanbrengen van een waterwerende en isolerende afdekking op blinde zijgevels;
- het plaatsen van uitklapbare of uitrolbare zonneschermen aan ramen. Die zonneschermen mogen zich niet bevinden boven het openbaar domein;
- het plaatsen van voorzetrolluiken;
- het omvormen van een plat dak tot extensief groendak met lage begroeiing;
- ▶ de plaatsing van de volgende ondergrondse installaties:
 - bij vergunde gebouwen op minstens één meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, een ondergrondse regenwaterreservoir, een septische put, een bezinkput, een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie, een infiltratiebed en/of een ondergrondse brandstoftank voor de verwarming van het gebouw;
 - de ondergrondse aansluitingen van gebouwen op het openbare water-, gas-, elektriciteits-, telefoon- en rioleringsnetwerk;
 - de vervanging van ondergrondse brandstoftanks bij een vergund brandstoffenverdeelstation, voor zover de totale capaciteit van de tanks niet toeneemt en voor zover deze tanks niet gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- ▶ de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - het betreft geen kleine elementen en constructies met enige waarde zoals: fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnepalen, hekkens, omheiningsmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, orangerieën, priëlen, ijskelders;
 - het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
 - de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 vierkante meter.
- ▶ het vellen van hoogstammige bomen, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - ze maken geen deel uit van een bos;
 - ze zijn gelegen in een woongebied, een industriegebied, of een daarmee vergelijkbaar gebied;
 - ze bevinden zich op huiskavels van een vergunde woning of vergund bedrijfsgebouw, maar niet op de grens met het openbaar domein;
 - ze zijn gelegen binnen een straal van maximaal 15 meter rondom de vergunde woning of het bedrijfsgebouw;
- ▶ het slopen of verwijderen van zaken wanneer voor het bouwen of plaatsen ervan geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.
- ▶ het doorvoeren van kleine, technische aanpassingen aan bestaande waterzuiveringsinstallaties, aan installaties voor de productie en verdeling van drinkwater, elektriciteit of aardgas, voor zover die wijziging niet gepaard gaat met een capaciteitsverhoging, met het oprichten of uitbreiden van gebouwen, met het aanleggen of uitbreiden van bovengrondse bekkens of bovengrondse tanks of met het verkleinen van de bestaande groenbuffers ten opzichte van de aanpalende eigendommen;

- ▶ de tijdelijke plaatsing van tenten, stellingen, tribunes of kramen bij manifestaties of feestelijkheden, voor zover die plaatsing een maximale duur van 8 weken per jaar niet overschrijdt;
- ▶ de plaatsing, in industriegebied in de ruime zin, van installaties en constructies, mits aan al volgende voorwaarden voldaan is:
 - ze staan in functie van de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid;
 - ze gaan niet gepaard met een ontbossing;
 - ze hebben geen betrekking op de oprichting of verbouwing van gebouwen;
 - ze zijn gelegen op minstens 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
 - ze zijn niet hoger dan 10 meter;
 - ze zijn niet gelegen voor de rooilijn;
 - voor de inrichting is een milieuvergunning klasse I of II verleend, en de installaties of constructies zijn in het aanvraagdossier van de milieuvergunning vermeld;

Inzake beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische sites geldt een apart systeem van toelatingen.

2.3 Wanneer is de medewerking van een architect niet vereist?

Een aantal bouwwerken

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.

Lokale vergunningsplicht

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de handelingen waarvoor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een vergunning voorschrijft terwijl de decreten en besluiten met betrekking tot de ruimtelijke ordening een dergelijke vergunning niet vereisen.

Technische werken

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de hiernavolgende handelingen, voor zover het geen gebouwen betreft:

- ▶ 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, dagbouwminen 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.

Terreinaanlegwerken

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

- ▶ 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;
- ▶ 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.

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 woongelegenheden 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.

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 een plan van aanleg

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van een plan van aanleg, 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 plan van aanleg die betrekking hebben op de inrichting en het beheer van het gebied.

Een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg is vergelijkbaar met een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding, indien deze vermeld wordt in de concordantietabel (zie hieronder) 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.

Bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg	(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.

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.

6 Geldigheidsduur en verval van de stedenbouwkundige vergunning

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

Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt in elk van de volgende gevallen:

- ▶ de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning gestart;
- ▶ de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- ▶ de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

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.

7 Administratieve vergunningen- en beroepsprocedure

7.1 Algemeen

Vóór de inwerkingtreding van de wijziging van het decreet ruimtelijke ordening en van de Codex ruimtelijke ordening op 1 september 2009, liepen er twee procedures door elkaar. De oude procedure was geldig in de niet-ontvoogde gemeenten; de nieuwe procedure in de ontvoogde gemeenten. Echter, sinds 1 september 2009 geldt een gelijkaardige reguliere vergunningsprocedure in zowel de ontvoogde als niet-ontvoogde gemeenten. Deze nieuwe procedure is in grote lijnen overgenomen van de vroegere regeling voor ontvoogde gemeenten. Waar nodig, wordt binnen deze reguliere procedure het onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten. De bijzondere procedure (voor handelingen van algemeen belang of aanvragen ingediend door publieke of semipublieke rechtspersonen) en de procedure van de verkavelingsvergunning worden in deze brochure 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 stedenbouwkundig 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 on line volgen op www.ruimtelijkeordering.be (Vergunningen > stedenbouwkundige vergunningen > Lijst van gemeenten die volledig autonoom vergunningen mogen afhandelen).

Vanaf 1 september 2009 dient bij het nemen van een beslissing over de vergunningsaanvraag onmiddellijk toepassing te worden gemaakt van **de inhoudelijke regels van het nieuwe vergunningenbeleid**, ongeacht de datum waarop het aanvraagdossier is ingediend. **Wat de procedure betreft**, treedt het nieuwe vergunningensysteem getrapd in werking. Vergunningsbeslissingen (in eerste administratieve aanleg of in administratief beroep) die genomen worden vanaf 1 september 2009, maar op grond van een dossier dat ingediend werd vóór 1 september 2009, komen in beginsel eveneens op grond van het oude systeem tot stand. Maar zij volgen wel de nieuwe regelingen inzake bekendmaking en uitvoerbaarheid. Ook is de nieuwe (administratieve of jurisdictionele) beroepsprocedure van toepassing. De overgangsregeling, welke nog relevant is ná 1 september 2009, wordt hieronder samengevat. Dit verschil tussen procedureel recht (getrapte inwerkingtreding) en materieel recht (onmiddellijke inwerkingtreding) is belangrijk.

Voorwerp	Actie	Oud decreet	Nieuwe Codex
Administratieve beroepen (reguliere procedure)			
Beroep ingediend < 01/09/2009 (en nog geen beslissing op 01/09/09)	Behandeling	x	
	Bekendmaking, uitvoering, beroep		x
Beroep tegen collegebeslissingen die vóór 01/09/2009 zijn genomen	Behandeling	x	
	Bekendmaking, uitvoering, beroep		x
Beroep ingediend > 01/09/2009	Behandeling, bekendmaking, uitvoering, beroep		x
Administratieve beroepen (oude beroepsdossiers Vlaamse minister)			
Beroep ingediend < 01/09/2009 (en nog geen beslissing op 01/09/2009)	Behandeling, bekendmaking, uitvoering, beroep	x	
Beroep tegen beslissingen college of deputatie die vóór 01/09/2009 zijn genomen	Behandeling, bekendmaking, uitvoering, beroep	x	

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.

In onderstaande tekst wordt de nieuwe administratieve vergunningen- en beroepsprocedure toegelicht. In het schema op p. 20 wordt de nieuwe procedure samengevat.

7.2 De 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.

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 stedenbouwkundig ambtenaar** – na een preadvies 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 ordetermin 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 'beperkte' 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.

De burgemeester (of zijn gemachtigde) zorgen ervoor dat de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende 30 dagen wordt aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Die aanplakking moet gebeuren binnen de 10 dagen te rekenen vanaf de datum van beslissing (dus niet van verzending).

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.

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.

7.3 Het administratief beroep bij de deputatie

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
Gewestelijk stedenbouwkundig 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' aanvraagdossier (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
Procesbekwame 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.

Wat de **gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar** betreft, is voor niet-ontvoogde gemeenten dus niet langer voorzien in een schorsingsmogelijkheid (waarna de minister de vergunning al of niet vernietigt). Voortaan zal de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een regulier administratief beroep kunnen aantekenen.

Wat de **procesbekwame vereniging** betreft kan het bestaan van een duurzame en effectieve werking onder meer worden bewezen aan de hand van feitelijke elementen (bv. verslagen van werkzaamheden, publicaties) of een erkenning van de duurzame werking door de overheid (bv. subsidiëring).

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 **dossierts** 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 beroepschrift. 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 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 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.

De burgemeester (of zijn gemachtigde) zorgen er ook nu voor dat de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende 30 dagen wordt aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Die aanplakking moet gebeuren binnen de 10 dagen te rekenen vanaf de datum van beslissing (dus niet van verzending).

Uitvoering van de vergunning

Ten vroegste de 36e dag na de dag van de aanplakking van de vergunningsbeslissing in beroep mogen de werken aanvatten. 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 vergunningsverlening: administratieve procedure

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 vervalt termijn** 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
 - ➔ wachtermijn van 35 dagen voor starten van de werken, ingaand vanaf eerste dag aanplakking



Administratie beroep instellen bij de deputatie van de provincie door:

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

8 Raad voor vergunningsbetwistingen

8.1 Algemeen

De **dubbele beroepstrap** is helemaal afgeschaft. 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 vanaf 1 september 2009 niet meer bij de Raad van State, maar wel bij de Raad voor vergunningsbetwistingen (hierna de Raad) zijn, zij het dat tegen uitspraken van de Raad nog cassatieberoep mogelijk is bij de Raad van State.

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-buittattest;
- ▶ **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 **vernietigingsbevoegheid** 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.

Het beroep bij de Raad werkt **niet schorsend** ten aanzien van de bestreden beslissing.

8.2 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-buittest, 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 dertig 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.

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.

9 Cassatieberoep bij de Raad van State

Tegen uitspraken van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan cassatieberoep worden aangetekend bij de Raad van State. Elke partij die bij de procedure voor de Raad van vergunningsbetwistingen 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.

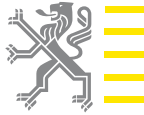
10 Het stedenbouwkundig attest

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 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

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.



Agentschap Ondernemen

Koning Albert II-laan 35 bus 12

1030 Brussel

T 02 553 37 05 | Fax 02 553 38 69

info@agentschapondernemen.be

Contacteer de accountmanagers ruimtelijke
ordening in uw provincie:

Agentschap Ondernemen Antwerpen

Lange Lozanastraat 223 bus 4

2018 Antwerpen

T 03 260 87 00 | Fax 03 260 87 07

annemie.noordman@agentschapondernemen.be

Agentschap Ondernemen Limburg

Kempische Steenweg 305 bus 201

3500 Hasselt

T 011 29 20 00 | Fax 011 29 20 01

natalie.raets@agentschapondernemen.be

Agentschap Ondernemen Oost-Vlaanderen

Seminariestraat 2

9000 Gent

T 09 267 40 00 | Fax 09 267 40 60

claudia.degryze@agentschapondernemen.be

stefaan.baeteman@agentschapondernemen.be

Agentschap Ondernemen Vlaams-Brabant

Philipssite 5 - Ubicenter 3^e verdieping

3001 Leuven

T 016 31 10 50 | Fax 016 31 10 51

ellen.vandongen@agentschapondernemen.be

Agentschap Ondernemen West-Vlaanderen

Jan Breydellaan 107

8200 Sint-Andries/Brugge

T 050 32 50 00 | Fax 050 32 50 01

veronique.demets@agentschapondernemen.be