

# het planologisch attest

Deze praktische gids is het resultaat van een samenwerking tussen Voka, Vlaams netwerk van ondernemingen, en het departement RWO van het Vlaams ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed.

## Inhoudstafel

### 02 Wat is een planologisch attest?

Hier kan u lezen in welke situaties een planologisch attest voor uw onderneming een uitkomst kan bieden. We leggen uit wat een planologisch attest nu precies is. En ook belangrijk: u leest ook wat een planologisch attest niet is.

### 02 Stappenplan: wat doen vóór de aanvraag?

Vooraleer u voor uw onderneming een planologisch attest aanvraagt, moet u zo nauwkeurig mogelijk weten welke informatie u best op welke manier meestuurt met de aanvraag.

### 03 Hoe vraagt u een planologisch attest aan?

U heeft besloten om een planologisch attest aan te vragen. Hoe gaat u dan precies tewerk?

### 03 Drie mogelijke attesten

Er zijn drie mogelijke antwoorden op uw aanvraag tot planologisch attest: een positief advies, een gedeeltelijk positief advies of een negatief advies. Wat betekenen deze antwoorden precies?

### 03 Wat doen bij een (gedeeltelijk) positief advies?

Stel dat uw aanvraag voor een planologisch attest positief of gedeeltelijk positief beantwoord werd. Wat moet u dan verder doen?

### 04 Termijnen

Hoe lang duurt het vooraleer u een antwoord heeft op uw aanvraag? En wanneer kan u dan een stedenbouwkundige vergunning aanvragen?

### 04 Coördinaten van de planologisch ambtenaren van het Vlaamse Gewest en van de experts bij uw Voka - Kamer van Koophandel

## Voorwoord

Elke onderneming heeft voldoende plaats nodig, plaats om te produceren, te innoveren, te transporteren. Dat kan bijvoorbeeld plaats zijn voor een nieuwe opslaghal, voor kantoorruimtes, voor een parking of voor toegangswegen. Zonder ruimte kan je niet ondernemen, zonder bijkomende ruimte kan je niet uitbreiden of een nieuwe onderneming opstarten.

Dat kan een probleem zijn, want Vlaanderen is klein en dichtbevolkt. De overheid streeft er daarom naar dat onze beperkte ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt en dat alle activiteiten (zoals wonen, ondernemen, sporten, ...) op die plaatsen komen waar zij het beste renderen. Dat komt ook het bedrijfsleven ten goede.

Dit streven van de overheid kan soms botsen met de ambities van bedrijven die bijvoorbeeld zonevreemd zijn of eigenlijk niet mogen uitbreiden op de plek waar zij zitten. In dat geval kan een planologisch attest een uitkomst bieden.

In deze brochure leggen we u uit wat een planologisch attest precies is, wanneer het nuttig kan zijn, hoe u het kan aanvragen en wat u er nadien mee kan doen. Deze brochure is het resultaat van een samenwerking tussen Voka en het departement RWO van het Vlaams ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed. Door samen te werken beklemtonen wij het belang van een goed overleg tussen bedrijfsleven en overheid.



Dirk Van Mechelen,  
Vlaams Minister van  
Financiën en Begroting en  
Ruimtelijke Ordening



Philippe Muylers,  
Gedelegeerd Bestuurder  
Voka, Vlaams netwerk  
van ondernemingen

## Wat is een planologisch attest?

Als u een van de volgende situaties herkent, kan een planologisch attest een uitkomst bieden:

- Uw bedrijf is (gedeeltelijk) zonevreemd en u wilt rechtszekerheid op de bestaande locatie;
- Uw bedrijf wil uitbreiden of herbouwen maar u kan geen stedenbouwkundige vergunning verkrijgen omdat de bestemming van de locatie dat niet toelaat;
- De bestemming van uw bedrijfslocatie bemoeilijkt de verlening van uw milieuvergunning.

Pas op! Het is net zo goed mogelijk dat u voor de bovenstaande problemen best een andere weg volgt dan die van het planologisch attest, afhankelijk van uw specifieke situatie. Bespreek daarom steeds eerst uw situatie en uw ideeën met de expert ruimtelijke ordening van uw Voka - Kamer van Koophandel, met de gemeente of met de gedelegeerd planologisch ambtenaar van het Vlaamse Gewest.

### Wat is het planologisch attest wél?

Het planologisch attest geeft aan of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Als het bedrijf behouden kan worden, deelt de bevoegde overheid u de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn (twee jaar) en op lange termijn (tien jaar) mee.

Het initiatief voor het aanvragen van een planologisch attest ligt bij het bedrijf. Daarin verschilt het planologisch attest van de andere instrumenten om de problemen van de zonevreemdheid op te lossen. Bij het uitreiken van een positief planologisch attest gaat de bevoegde overheid een bindend engagement aan. Ze verklaart dat ze op korte termijn een plan zal opmaken waarmee het behoud of de uitbreiding van het bedrijf rechtszekerheid kan verkrijgen. Dat plan

is een voorontwerp van een bijzonder plan van aanleg of een voorontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De bevoegde overheid zal dat plan binnen een jaar na de uitreiking van het planologisch attest voorleggen aan de bevoegde adviserende instanties (de plenaire vergadering). Wie de bevoegde overheid is, wordt bepaald door de gedelegeerd planologisch ambtenaar op basis van de inhoudelijke elementen van de volledige aanvraag. De bevoegde overheid kan de gemeente, de provincie of het Vlaamse Gewest zijn.

### Wat is het planologisch attest niet?

Een planologisch attest is geen stedenbouwkundige vergunning! Als u een positief planologisch attest heeft gekregen, kan u wel een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning indienen. Een positief planologisch attest verhoogt immers de kans op een positieve stedenbouwkundige vergunning aanzienlijk, omdat uw locatie door het planologisch attest beschouwd wordt als een geschikte locatie voor de bestemming die u er aan wil geven. Een planologisch attest dient niet voor het aanvragen van een bestemmingswijziging voor een locatie die niet grenst aan de onmiddellijke omgeving van uw huidige locatie, als u op die locatie een nieuw bedrijf wil vestigen. Het planologisch attest kan dan ook niet gebruikt worden voor vastgoedontwikkeling. Het planologisch attest vervalt bij overdracht van zakelijk recht. Als u uw bedrijf wil overdragen of verkopen, vervalt het planologisch attest dus.



## Stappenplan: wat doen vóór de aanvraag?

### Stap 1: Ga na of uw bedrijf in aanmerking komt voor een planologisch attest

Uw bedrijf komt in aanmerking voor een planologisch attest als het voldoet aan één van volgende voorwaarden:

- uw bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningplicht, krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
- uw bedrijf is een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf;
- uw bedrijf heeft een omzet geboekt van minstens 250.000 euro op basis van de BTW-aangiften over het volledige boekjaar dat aan de aanvraag vooraf gaat.

### Stap 2: Informeer eerst bij uw Voka - Kamer van Koophandel, bij de gemeente of bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar!

- Informeer naar de juiste oplossing voor uw probleem. Soms is het aanvragen van een planologisch attest niet de juiste stap naar een oplossing voor uw specifieke probleem. Een planologisch attest heeft immers enkel zin als de overheid het maken of wijzigen van een bestemmend plan moet overwegen om tegemoet te komen aan uw vraag naar rechtszekerheid, uitbreiding, herbouw of de aanvraag van de milieuvergunning. Het loont dus de moeite om eerst navraag te doen bij de expert ruimtelijke ordening van uw Voka - Kamer van Koophandel, bij de dienst Ruimtelijke Ordening van uw gemeente of bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar van het Vlaamse Gewest. Er kan bijvoorbeeld al een oplossing in de maak zijn en infor-

meer of dit in een plenaire vergadering is geweest. Als uw bedrijf niet volledig vergund is, kan u best eerst advies inwinnen bij de gemeente voordat u een architect inschakelt.

- Weet precies wat u wil aanvragen. Misschien ziet u verschillende ruimtelijke oplossingen voor uw bedrijf. Om uw aanvraagdossier zo goed mogelijk samen te stellen en om te vermijden dat u verschillende aanvragen moet indienen, is het nuttig om de verschillende mogelijkheden

den vooraf met de gedelegeerd planologisch ambtenaar van het Vlaamse Gewest te overleggen. Hij kan u adviseren over hoe uw aanvraag het meeste kans maakt op een vlotte verwerking. De gedelegeerd planologisch ambtenaar zal van u verwachten dat u grondig nadenkt over de ruimtebehoeften van uw bedrijf, niet alleen op korte termijn (twee jaar) maar ook op lange termijn (tien jaar). U doet er uiteraard goed aan om zowel wat betreft de korte termijn als de lange termijn een zo realistisch mogelijk aanvraag in te dienen.

---

## Hoe vraagt u een planologisch attest aan?

Het formulier voor de aanvraag van een planologisch attest vindt u op de website [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) of bij de dienst ruimtelijke ordening van uw gemeente. Bij het aanvraagformulier moet u verschillende documenten en gegevens voegen, zoals een lijst met de eigenaars van de aanpalende percelen, een eensluidend verklaard uittreksel uit het kadastraal plan, een plan waarop de bestaande toestand van uw perceel is weergegeven, een aantal foto's van het terrein en zijn omgeving, ... U moet ook een ruimtelijk-economische beschrijving van uw bedrijf toevoegen, waarin u uw bedrijf positioneert binnen zijn economische sector.

Daarbij moeten ook nog documenten gevoegd worden die de ruimtelijke behoeften van uw bedrijf weergeven en onderbouwen, zowel op korte termijn (twee jaar) als op lange termijn (tien jaar). De gedetailleerde opgave van bij te voegen documenten vindt u ook op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) of bij uw gemeente. Dit dossier moet de bevoegde overheid en de eigenaars van de aanpalende percelen in staat stellen om zich een goed beeld te vormen van uw aanvraag. Het is evident dat de behandeling van uw aanvraag vlotter verloopt als deze volledig en helder is.

---

## Drie mogelijke attesten

Nadat uw aanvraag ontvankelijk is verklaard, volgt een procedure met drie mogelijke planologische attesten als resultaat: een positief, een gedeeltelijk positief of een negatief. De overheid spreekt zich hierbij zowel uit over de bestaande toestand van uw bedrijf als over de door u voorgestelde uitbreidingen op korte en lange termijn. U krijgt een **positief planologisch attest** als de bevoegde overheid niet alleen belangrijke delen van de bestaande toestand van uw bedrijf wenst te behouden maar bovendien instemt met de uitbreidingen op korte en op lange termijn die u voorstelde. Aan een positief planologisch attest kunnen wel voorwaarden of beperkingen verbonden zijn, waar u rekening mee moet houden. Met het afleveren van een positief attest engageert de bevoegde overheid zich ertoe dat ze binnen een periode van een jaar een voorontwerp van plan van aanleg of een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan zal voorleggen aan de adviserende instanties. Een **gedeeltelijk positief planologisch attest** krijgt u als de bevoegde overheid niet met alle aspecten van uw aanvraag instemt. Het kan zijn dat ze maar ten dele instemt met de bestaande toe-

stand, of dat ze slechts delen van de door u voorgestelde uitbreidingen op korte of op lange termijn wenselijk acht. De overheid zal binnen een jaar een voorontwerp van plan van aanleg of een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken, voor de delen van uw aanvraag waar het attest mee instemt. Een **negatief planologisch attest** krijgt u als uw bedrijf niet op zijn huidige locatie behouden kan blijven of als de opgelegde voorwaarden zo streng zijn dat uw bedrijf alleen binnen het huidige bestemmingsplan verder kan werken. Het attest zal dan voorwaarden bevatten waarmee u rekening moet houden als u nog verder op de bestaande locatie wil blijven werken. Als u een negatief planologisch attest heeft gekregen, zal er geen plan worden opgemaakt om het bedrijf zone-eigen te maken. De constructies en de bedrijfsactiviteiten waarvoor u in het verleden een stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen worden niet in vraag gesteld. Het is beter om te overwegen of het nog aangewezen is om uw nieuwe bedrijfsinvesteringen op de huidige locatie te maken.

---

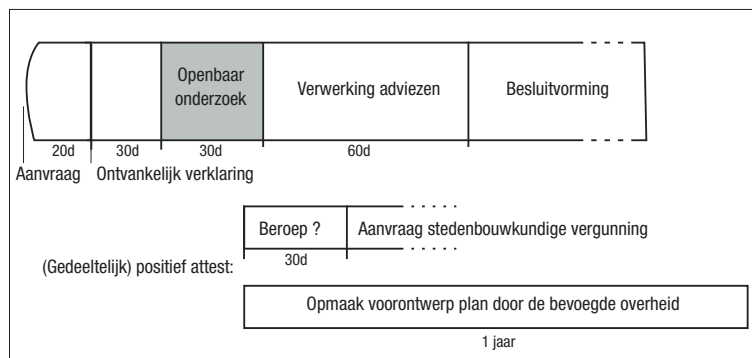
## Wat doen na de aflevering van een (gedeeltelijk) positief attest?

U heeft een positief of gedeeltelijk positief attest gekregen? U wacht in dat geval best nog dertig dagen voordat u een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Als de gedelegeerd planologisch ambtenaar het attest ontvangt, heeft hij immers nog dertig dagen om beroep aan te tekenen tegen het afgeleverde attest. Als hij dat doet, dan wordt het attest

voor zestig dagen geschorst. Binnen die zestig dagen moet de minister beslissen of het beroep terecht was. Als de minister beslist dat het beroep wordt ingewilligd, dan zal de bevoegde overheid op basis van het oorspronkelijk ingediende dossier een nieuwe beslissing nemen over uw aanvraag.

## Termijnen

U stuurt een aanvraag voor een planologisch attest naar de gedelegeerd planologisch ambtenaar van het Vlaamse Gewest.



### Overzicht van de termijnen voor de aanvraag van een planologisch attest

Uiterlijk twintig dagen nadat de gedelegeerd planologisch ambtenaar uw aanvraag heeft ontvangen, krijgt u bericht of uw dossier volledig en ontvankelijk is. Is uw dossier niet in orde, dan vraagt de gedelegeerd planologisch ambtenaar u om het in orde te brengen.

Als uw dossier volledig en ontvankelijk is, oordeelt de gedelegeerd planologisch ambtenaar welke overheid bevoegd is: de gemeente, de provincie of het Vlaamse Gewest. Hij stuurt de aanvraag onmiddellijk door naar de bevoegde overheid en brengt u hiervan op de hoogte.

Uiterlijk twintig dagen nadat de bevoegde overheid uw dossier heeft ontvangen, start ze het openbaar onderzoek op. Let wel: als het gewest bevoegd is, dan start het gewest het openbaar onderzoek uiterlijk binnen veertig dagen op.

Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen. De geformuleerde adviezen, bezwaren en opmerkingen worden gebundeld door de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro, Procoro, Vlacoro). De commissie brengt zelf ook een advies uit, uiterlijk zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

Op basis van de gegevens uit uw dossier en de gebundelde adviezen neemt de bevoegde overheid een beslissing. Ze is hierbij niet gebonden aan een vaste termijn. Als u vier maanden na het einde van het openbaar onderzoek nog geen bericht heeft gekregen, kan u het best contact opnemen met die overheid.

Ten slotte wacht u na het verkrijgen van een positief planologisch attest best nog dertig dagen om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Uiterlijk een jaar later zal de overheid de goedkeuringsprocedure voor het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan opstarten.

## CONTACT

**Planologische attesten**  
**Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid**  
**en Onroerend erfgoed**

### Ruimtelijke planning

Phoenixgebouw  
 Koning Albert II-laan 19 bus 11  
 1210 Brussel  
 tel. 02 553 83 79  
 fax 02 553 83 85

### De experts in uw

**Voka - Kamer Van Koophandel zijn:**

Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland  
 Rik Menten  
 tel. 03 232 22 19

Kamer van Koophandel Halle-Vilvoorde en Leuven  
 Lieven Dehandschutter  
 tel. 016 22 26 89

Kamer van Koophandel Kempen en Mechelen  
 Eddy Bellens  
 tel. 014 22 28 28

Kamer van Koophandel Limburg  
 Jeroen Bloemen  
 tel. 011 56 02 20

Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen  
 Katrien Moens  
 tel. 052 33 98 33

Kamer van Koophandel West-Vlaanderen  
 Bernard Maenhout  
 tel. 050 33 36 96