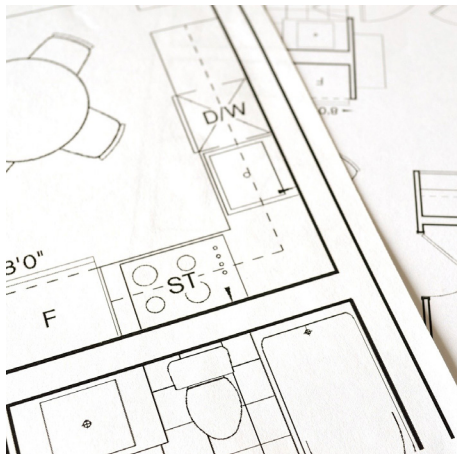


Wegwijs in stedenbouw, ruimtelijke ordening, omgeving...



Wanneer je van plan bent om te (ver)bouwen kom je er snel achter dat er heel wat stedenbouwkundige regels te volgen zijn. En dat alles moet passen in de ruimtelijke plannen die voorzien werden.

Zo moet rekening gehouden worden met de verkavelingsvoorschriften, gemeentelijk structuurplan, gewestplan,

Aan de hand van een tiental thema's/vragen brengen we je duidelijkheid in wat de ruimtelijke plannen zijn en waar je rekening mee moet houden. Wanneer is er bv. een omgevingsvergunning nodig? BouwRegister biedt ook de mogelijkheid om deze ruimtelijke plannen per gemeente te bekijken. Bij 'planinfo' kies je een gemeente en je krijgt alle mogelijke plannen voorgesteld die digitaal terug te vinden zijn.

Het aanbod van ruimtelijke plannen is afhankelijk van gemeente tot gemeente. Niet elke gemeente biedt het gemeentelijk structuurplan, RUP's, BPA's, verordeningen, ... digitaal aan.

Naast gemeentelijke plannen bestaan er ook provincieplannen. Het gaat hier om het provinciaal structuurplan en de provinciale RUP's (PRUP's)

Op gewestelijk niveau kan je op BouwRegister het gewestplan, het gewestelijk structuurplan en de gewestelijke RUP's bekijken.

Daarnaast kan je meer info vinden over het recht van voorkoop in jouw gebied.

**Bouw
Register**.be

Heb ik een omgevingsvergunning nodig ?

Hebt u plannen om te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of iets af te breken? Informeer u vooraf. Als algemene regel geldt dat u voor het bouwen, afbreken, herbouwen en verbouwen van een constructie, zowel binnen als buiten het gebouw, een omgevingsvergunning nodig hebt. Er zijn echter ook uitzonderingen.



Kort samengevat dient een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

- Het bouwen, verbouwen, herbouwen, afbreken van gebouwen of constructies.
- Onderhouds- en instandhoudingswerken die de stabiliteit van het gebouw of de constructie betreft.
- Het reliëf aanmerkelijk wijzigen door bijvoorbeeld ophogingen.
- Ontbossen of hoogstammige bomen vellen.
- Het hoofdgebruik (functie) van een gebouw wijzigen.
- Een grond permanent gebruiken voor het opslaan van afgedankt materiaal, het stallen van voertuigen, het plaatsen van caravans, tenten, ...
- Publiciteitsinrichtingen plaatsen.

- Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen.
- Recreatieve terreinen aanleggen.

Een aantal werken onder de vorige categorieën zijn toch vrijgesteld van vergunning:

- Onderhoudswerken die geen invloed hebben op de stabiliteit, bijvoorbeeld vervangen van ramen, vervangen van dakpannen, vervangen van pleisterwerk.

Let op : het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren zijn niet vrijgesteld. Ook het aanbrengen van buitenpleisterwerk op voorheen niet gepleisterde gebouwen is vergunningsplichtig.

- Plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttingsinstallaties binnen een gebouw. Door de werken mag het gebruik van het gebouw niet veranderen.

- Inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw op voorwaarde dat het gebruik van het gebouw niet wijzigt en de werken geen constructieproblemen inhouden. Dit betekent bijvoorbeeld dat men zonder vergunning geen openingen mag maken in dragende muren. Wel mag men bijvoorbeeld wanden bijplaatsen in gipskartonplaten, wanden afwerken met binnenisolatie en planchetten, de vloerbedekking wijzigen, een badkamer (her)inrichten, enz ...
- Plaatsing op het plat dak van zonnepanelen of zonneboilers, tot maximaal 1 m boven de dakrand of geïntegreerd in het hellende dakvlak.

- Plaatsen van dakvensters in het dakvlak, zonder constructieve werken in het houttimmerwerk.



Opgelet!

Vorige informatie is slechts van toepassing wanneer ze niet in strijd is met de gewestelijke of provinciale regelgeving, gemeentelijke verordeningen, algemene of bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvoorwaarden.

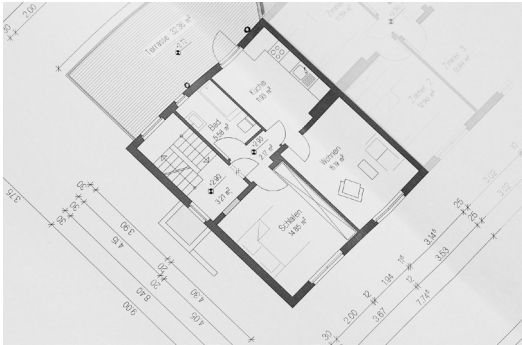
Wil je weten of uw project in aanmerking komt voor een vergunning of wat de mogelijkheden en beperkingen zijn bij een bepaald pand of perceel ? Informeer je dan bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Meldingsplicht en vrijstelling van vergunning

Met de besluiten van 1 december 2010 werd de regelgeving rond stedenbouwkundige vergunningen voor kleine werken administratief ingrijpend vereenvoudigd. Wie een kleine ingreep aan zijn woning wil doorvoeren kan dat nu sneller.

Samengevat geldt de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning voor:

- vrijstaande gebouwen (tuinhuis, garage, ...) waarvan de oppervlakte samen maximaal 40m² bedraagt, reeds bestaande bijgebouwen inbegrepen.
- voor niet overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, ...) waarvan de oppervlakte samen maximaal 80m² bedraagt, reeds bestaande onoverdekte constructies inbegrepen.



De meldingsplicht is een nieuwe procedure en is mogelijk voor bepaalde werken aan de woning, zoals: openbreken van een gevel, stabiliteitswerken in de woning, aanbouwen van een garage, een veranda, ... tot maximaal 40m² per perceel.

De bouwheer meldt deze werken aan de gemeente aan de hand van een vast formulier, samen met een dossier dat vergelijkbaar is met dit bij een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Twintig dagen na het indienen van het meldingsdossier kan men met de werken beginnen. Wie een aanpassing of uitbreiding van meer dan 40m² wil realiseren, dient nog steeds een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.

Aan de regels rond medewerking van een architect wijzigt niets. Voor werken die impact hebben op de stabiliteit is steeds een architect nodig en hij zal dan voor u het aanvraag- of meldingsdossier samenstellen en ondertekenen. Ook blijft de Energieprestatieregelgeving van toepassing, waardoor eventueel een EPB-aangifte moet gebeuren.

Zowel de melding als de vrijstellingen zijn niet van toepassing als ze strijdig zijn met andere regelgeving. Bijvoorbeeld beschermde monumenten blijven genieten van hun bescherming. Bestaande lokale beperkingen van een BPA (bijzonder plan van aanleg), RUP (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) of van verkavelingsvoorschriften blijven bestaan. Zo kan een verkavelingsvergunning maximaal 40m² terras voorschrijven.

Wil je weten of deze beperkingen van kracht zijn op je perceel, raadpleeg dan de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Enkele voorbeelden:

-Je hebt nog geen vrijstaande constructie in je tuin en wil een tuinhuis plaatsen van 40m².

Je kan het tuinhuis plaatsen zonder omgevingsvergunning en zonder melding.

Je moet wel bestaande regelgeving respecteren zoals afstand van perceelsgrenzen en een maximale kroonlijsthoogte en alle bepalingen van een eventueel BPA, RUP of verkavelingsvergunning.

-Je hebt nog geen enkele aanbouw aan je woning en wil een veranda aanbouwen van 40m². Je mag je veranda bouwen zonder stedenbouwkundige vergunning, mits melding aan de gemeente. Bekijk ook of je niet onderworpen bent aan een EPB aangifte.

-Je hebt een kleine siervijver van 10m² en een tuinhuisje van 15m² in je tuin en wil een zwembad van 50m² en een poolhouse van 20m² bijplaatsen.

Je hebt geen stedenbouwkundige vergunning nodig en evenmin dien je een melding te doen want je blijft onder de normen van maximum 40m² bijgebouwen en maximum 80m² niet overdekte constructie. Je kan onmiddellijk met de werken beginnen.

Meer info en overheidslinken vind je op onze site BouwRegister.be

Informeer je bij de gemeentelijke dienst stedenbouw

Onze ruimtelijke ordening en stedenbouwreglementering zijn bijzonder complex, dus wie aankoop- of bouwplannen heeft informeert zich best zo volledig mogelijk bij de gemeentelijke dienst stedenbouw. Deze dienst is vertrouwd met de plaatselijke situatie, kent het best haar gemeentelijk ruimtelijk beleid en is tevens op de hoogte van alle plannen van de hogere overheid.

Bij de aankoop van een perceel of woning stellen zich immers tal van vragen:

-Wat is de bestemming van een perceel volgens het gewestplan? Of valt het onder een ruimtelijk uitvoeringsplan van gewest, provincie of gemeente? Kan ik er bouwen of verbouwen?



Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), is een plan waarmee de overheid (gewest, provincie of gemeente) in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Het bevat stedenbouwkundige voorschriften bepalend voor het al dan niet toekennen van omgevingsvergunningen.

-Is er nog een APA (algemeen plan van aanleg) of een BPA (bijzonder plan van aanleg) van toepassing of valt een perceel onder een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan)?

APA's en BPA's zijn bestemmingsplannen die vroeger werden opgemaakt op gemeentelijk bestuursniveau ter verfijning van het gewestplan. Ze worden niet meer opgemaakt maar blijven wel rechtsgeldig tot ze worden vervangen door een (gemeentelijk) RUP.

Bestemmingsplannen zorgen voor de verfijning op perceelniveau. Deze plannen worden gebruikt als afwegingskader bij het behandelen van omgevingsvergunningen.

-Is het perceel opgenomen in een onteigeningsplan en op welke termijn? Onteigeningsplannen worden opgemaakt om andere plannen te kunnen realiseren.

-Ligt het perceel in een goedgekeurde verkaveling en is de vergunning niet vervallen? Wat bepalen de voorschriften en wat zijn mijn bouwbeperkingen?

Verkavelingsvoorschriften hebben betrekking op: de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm, de gebruikte materialen, het aantal bouwlagen, de bestemming, ... Na een openbaar onderzoek kunnen eventueel afwijkingen worden toegestaan.

-Bestaat er een rooilijnplan en wat zijn de eventuele speciale regels?

Rooilijnplannen leggen de grens vast tussen het openbaar domein en de private eigendommen.

-Bestaan er erfdienstbaarheden, gekend bij de gemeente?

Een erfdienstbaarheid is een last die op een erf wordt gelegd tot gebruik en nut van een ander erf.

-Is er een wegtracé of zijn er hinderlijke voorzieningen gepland in de onmiddellijke omgeving?

-Bestaat er een stedenbouwkundige verordening met eventuele bouwkundige normen? Stedenbouwkundige verordeningen zijn voorschriften die gelden op het hele grondgebied van de overheid die de verordening afvaardigt.

Beslist mijn gemeente zelf over mijn aanvraag ?

De gemeenten beslissen in het algemeen over het al dan niet verlenen van de meeste stedenbouwkundige vergunningen. Gemeenten met vergunningsautonomie beslissen daar zelfstandig over en in andere gemeenten is nog het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist.

Om over eigen beslissingsautonomie te beschikken dient de gemeente aan volgende vijf voorwaarden te voldoen:

Een gemeentelijke ruimtelijk structuurplan hebben opgemaakt.



Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) vormt de basis om een bewuste en samenhangende ruimtelijke visie uit te werken en een doordacht gemeentelijk stedenbouwkundig beleid te voeren, binnen de ruimere opties van gewest en provincie.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) bestaat uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte:

-In het informatief gedeelte wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur en worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten onderzocht.

-In het richtinggevend deel wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling weergegeven. De overheid zal/mag in principe van het richtinggevend deel niet afwijken.

-Het bindend gedeelte geeft een dwingend kader aan voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het bevat de essentiële maatregelen om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken.

Een structuurplan kan evenwel geen allesomvattend document zijn dat alle mogelijke aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk gebied behandelt. De gemeente kan zich focussen op een aantal strategische ruimtelijke opties en prioriteiten. Een structuurplan kan geheel of gedeeltelijk herzien worden in functie van nieuwe behoeften, nieuwe problematiek of vernieuwde beleidsaccenten.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in dienst hebben.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA) adviseert het college van burgemeester en schepenen bij het nemen van beslissingen over vergunningsaanvragen en zorgt voor een aantal procedure afhandelingen. Hij/zij moet voldoen aan de bekwaamheidsvoorwaarden uit het aanstellingsbesluit (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en oefent zijn/haar taak neutraal en onafhankelijk uit. Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar maakt deel uit van het dossier. De eigenlijke beslissingsbevoegdheid inzake vergunningen ligt wel bij het college van burgemeester en schepenen.

Beschikken over een conform verklaard plannenregister.

Het plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor de volledige gemeente alle plannen opgenomen zijn van belang voor het nemen van een vergunningsbeslissing. Het bevat de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen (en ontwerpen ervan), de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. Iedere gemeente dient over een plannenregister te beschikken.

Iedereen kan het plannenregister inkijken of tegen vergoeding een uittreksel vragen.

Het plannenregister bestaat uit drie delen: een planneninventaris, een contourenkaart en de eigenlijke plannen en verordeningen.

De planneninventaris is meestal een (digitale) tabel die een overzicht geeft van al de plannen en verordeningen die in de gemeente gelden.

De contourenkaart is een (digitale) grafische weergave van de situering van de plannen die in het register dienen te worden opgenomen.

De eigenlijke plannen zijn de originele papieren plannen met de handtekening van de goedkeurende instantie op.

Het eerste plannenregister moet conform verklaard worden door de gewestelijk steden-

bouwkundig ambtenaar. Het is belangrijk dat de gemeente het register systematisch bijhoudt. Het college van burgemeester en schepenen is hiervoor verantwoordelijk en moet nieuwe gegevens binnen een termijn van veertien dagen registreren.

Beschikken over een vastgesteld vergunningenregister.



Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceelsinformatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. Het vormt een survey-instrument dat op alle bestuurlijke niveaus nuttig is bij het ruimtelijk beleid.

Het vergunningenregister is een bestuursdocument dat burgers kunnen inzien of tegen vergoeding een uittreksel van opvragen.

Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

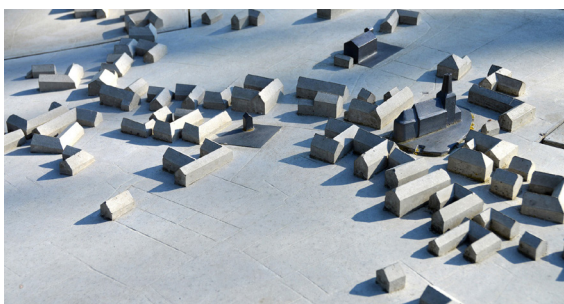
De registratiegegevens zijn niet rechtsgeldig, het is enkel de vaststelling van de bestaande toestand. De vermeldingen in het ver-

gunningenregister moeten geverifieerd kunnen worden aan de hand van de onderliggende stukken, beslissingen, aanvragen, ... Zo vormt de vermelding in het register geen geldigheidsvoorwaarde voor een omgevingsvergunning en geeft geen aanleiding tot rechten. Door de vermelding in het vergunningenregister ontstaat geen omgevingsvergunning. De gemeenten dienen desbetreffend steeds een grondig onderzoek te voeren op basis van rechtsgeldige stukken.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het ontwerp van vergunningenregister in digitale vorm. Het college van burgemeester en schepenen stelt, 75 dagen na ontvangst van het verslag van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een goedgekeurd (of aangepast) vergunningenregister vast en maakt het publiek toegankelijk.

Twee maal per jaar bezorgt de gemeente aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een digitaal afschrift van de wijzigingen die gedurende de voorbije zes maanden in het vergunningenregister aangebracht zijn.

Beschikken over een opgemaakt register van onbebouwde percelen.



Het register onbebouwde percelen is, zowel voor de gemeenten als voor de Vlaamse Overheid, een uitstekend monitorinstrument voor het woonbeleid. Het register maakt een lijst op van alle onbebouwde percelen in woongebied die in aanmerking komen voor bebouwing, geeft aan waar die percelen zich situeren en welke van die kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

Een analyse van de gegevens uit dit register kan vervolgens van nut zijn om woonprojecten te onderzoeken, gronden aan te kopen, gebieden te ordenen of te verkavelen, ...

Niet alle gemeenten voldoen aan deze 5 vereisten.

Een tabel van ontvoogde Vlaamse gemeenten vind je op onze site BouwRegister.be

Aan welke plannen van gewest en provincie dient mijn gemeente zich te houden ?

Gewestplannen

Gewestplannen zijn bestemmingsplannen die op het einde van de jaren 1970 voor het volledige Belgische grondgebied zijn gemaakt (48 in totaal). Een gewestplan legt de algemene bestemmingen vast van de verschillende delen van het grondgebied zoals wonen, industrie, landbouw, parkgebied,...

Nu maakt men geen gewestplannen of gewestplanwijzigingen meer, maar worden deze bestemmingen vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De bestaande gewestplannen blijven wel bestaan en geldig tot ze worden vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan. Enkel waar nog geen ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, is het gewestplan nog van kracht. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vervangen zo geleidelijk aan de bestaande gewestplannen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP), is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt en kan worden opgesteld door de gemeente (RUP), de provincie (PRUP) of het gewest (GRUP).

Een **GRUP** , opgesteld door het Vlaamse Gewest kadert in de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De Vlaamse Regering kan beslissen tot opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer zij huidige planbestemmingen wil aanpassen.

Een **PRUP** , opgesteld door de provincie, kadert in de uitvoering van een Provinciaal Structuurplan. De provincie kan beslissen tot de uitvoering van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer zij planbestemmingen wil vastleggen.

Een goedgekeurd GRUP (gewest) of PRUP (provincie) bevat stedenbouwkundige voorschriften op basis waarvan al dan niet stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd en waaraan de gemeente zich dient te houden.



Op onze site BouwRegister.be vind je een overzicht van gewestelijke RUP's en provinciale RUP's per provincie.



Welke gemeentelijke plannen en voorschriften bepalen mijn aanvraag ?

APA's, BPA's en gemeentelijke RUP's

Algemene plannen van aanleg (APA's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) zijn gemeentelijke bestemmingsplannen die in het verleden gemaakt werden om het gewestplan (gewestelijk bestuursniveau) te verfijnen en meer gedetailleerde plannen uit te werken.

Sinds het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) worden de vroegere BPA's vervangen door gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Deze RUP's vertrekken steeds vanuit de visie van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De bestaande BPA's blijven wel geldig tot ze worden vervangen door een gemeentelijk RUP. Je kunt de goedgekeurde APA's, BPA's en RUP's van je gemeente steeds raadplegen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw. Vaak stelt de gemeente je ook in staat ze online te consulteren op de gemeentelijke site. Let op! Enkel de originele plannen op de gemeente zijn rechtsgeldig. Behoed je ook voor eigen (foute) interpretaties.



Verkavelingsvoorschriften en stedenbouwkundige verordeningen

Net zoals in een BPA of een RUP, worden bij een verkavelingsplan specifieke voorschriften opgenomen. Deze voorschriften geven o.a. aan op welke wijze, welke plaats, in welke vorm en in welke materialen de gebouwen (binnen de verkaveling) kunnen opgericht worden.

Indien het perceel gelegen is in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling is het aangewezen om de opgelegde verkavelingsvoorschriften te raadplegen vooraleer je start met plannen en eventueel bij de gemachtigde ambtenaar de mogelijkheden te toetsen voor een afwijking ervan.

Info verwerven – Gemeentelijk planregister

Als je wil weten of je project in een goedgekeurd plan is opgenomen raadpleeg je best het plannenregister van je gemeente. Dit is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor de volledige gemeente alle plannen worden opgenomen die van belang zijn voor het nemen van een vergunningsbeslissing. Het bevat onder meer de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen.

Iedere gemeente dient over een plannenregister te beschikken. Het is een bestuursdocument dat iedereen kan inzien of er tegen vergoeding een uittreksel van vragen. Het plannenregister bestaat uit drie gedeelten met onderlinge verwijzingen:

- 1)De planneninventaris is bij voorkeur een (digitale) tabel die een overzicht geeft van al de rechtsgeldige plannen en verordeningen in de gemeente.
- 2)De contourenkaart is bij voorkeur een (digitale) grafische weergave van al de contouren (omtrekken of situering) van plannen in de gemeente.
- 3)De eigenlijke plannen zijn de originele papieren documenten met de handtekening van de goedkeurende instantie op.

Hoe kan ik mijn mondeling verkregen informatie verzekeren ?

Mondeling verkregen informatie heeft geen juridische waarde. Wil je zekerheden op papier, dan kan je bij de gemeente een stedenbouwkundig uittreksel (met betrekking op de algemeen geldende voorschriften en bestemming) of een stedenbouwkundig attest (met betrekking op concrete werken of inplantingen) aanvragen.

Stedenbouwkundig uittreksel



Wie een volledig, schriftelijk, overzicht van de geldende stedenbouwkundige voorschriften op een perceel wil kennen, kan stedenbouwkundige inlichtingen aanvragen. Dit gebeurt met een aanvraagformulier en de gemeente rekent hiervoor een beperkte kost aan (bv. 25 euro).

Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit gegevens uit het planregister en het vergunningenregister. Het uittreksel uit het planregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed. Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt of er stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend, welke verordeningen en plannen van toepassing zijn (RUP, BPA, verkavelingvergunning), of er sprake is van erfdienstbaarheid of bouwovertradingen, of er op het goed een voorkooprecht rust, in welke inventarissen het goed is opgenomen.

Wettelijk is de verkoper van een onroerend goed in het Vlaamse Gewest verplicht de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper. Dit kan door het voorleggen van een stedenbouwkundig uittreksel. Tevens is de notaris gehouden in de verkoopakte melding te maken van het stedenbouwkundig uittreksel (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar).

Wettelijk is de verkoper van een onroerend goed in het Vlaamse Gewest verplicht de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper. Dit kan door het voorleggen van een stedenbouwkundig uittreksel. Tevens is de notaris gehouden in de verkoopakte melding te maken van het stedenbouwkundig uittreksel (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar).

Stedenbouwkundig attest



Wanneer je wilt bouwen of verbouwen kan het in sommige gevallen nuttig zijn op voorhand na te gaan of je bouwproject voor een vergunning in aanmerking komt. Deze informatie kan je verkrijgen met het stedenbouwkundig attest. Hierin verklaar je hoe je wil bouwen en hoe het gebouw 'ingeplant' zal zijn in de omgeving.

Het stedenbouwkundig attest geeft weer of een bouwproject, op basis van een opgemaakt schetsontwerp, in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning. Het gaat dan om de bestemming, de bouwwijze, de inplanting en de bouwhoogte van het gebouw dat op een perceel gerealiseerd kan of mag worden. Het is gedetailleerder dan een stedenbouwkundig uittreksel omdat een uittreksel alleen de bestemming van de grond betreft.

stemming van de grond betreft.

De bevindingen ervan kunnen bij je aanvraag tot een omgevingsvergunning niet worden gewijzigd en bieden je 2 jaar lang rechtszekerheid .

Een attest is geen omgevingsvergunning en geeft je niet het recht met werken te starten.

Om een stedenbouwkundig attest aan te vragen hoef je geen eigenaar van de betrokken grond of pand te zijn, en heb je evenmin een architect nodig.

Voor particulieren is bijna in alle gevallen de gemeente bevoegd voor het afleveren van het attest.

Aanvragen van een stedenbouwkundig attest is niet gratis. De opmaak en behandeling vraagt veel werk .

Recht van voorkoop

De vraag naar grond is steeds groter dan het aanbod. Die grondschaarste maakt dat in Vlaanderen het grondgebruik wordt onderworpen aan overheidsreglementering. Deze beschikt over verschillende middelen en procedures om onroerende goederen te verwerven en te beheren. Zo beschikt de Vlaamse overheid naast de ingrijpende onteigeningsprocedure in verschillende gevallen over een voorkooprecht op daarmee belaste percelen. Deze voorkooprechten leveren een bijdrage in de verwezenlijking van het algemeen belang (openbaar nut).



Bij de verkoop van de belaste percelen creëren ze een voorrangrecht voor de begunstigden. Bij de verkoop van onroerend goed is de notaris verplicht na te gaan of er een voorkooprecht op het goed rust. Dit betekent dat voor bepaalde eigendommen de verkoop aan derden pas mogelijk is, nadat de overheid haar voorkooprecht niet heeft uitgeoefend.

De Vlaamse overheid heeft in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop'. Als de overheid dit recht uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper. Rechten van voorkoop zijn voor de overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomein. Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn onder meer: het natuurbehoud, de ruilverkaveling, de ruimtelijke ordening, het woonbeleid, het waterbeleid, de scheepvaart, ...



In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigden van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

Om deze voorkooprechten correct te kunnen uitoefenen moeten sinds 1 augustus 2007 alle decretale rechten van voorkoop en het inroepen van de decretale koopplicht gemeld worden op een centraal Meldpunt bij de Vlaamse Grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Het gaat hier enkel over de decretale rechten van voorkoop en niet over de contractuele rechten van voorkoop.

Hoe begrijp ik overheidsplannen ?

Elke kaart of ruimtelijk plan is bij de eerste indruk een onbekend kleurenpallet. Toch heeft elk kleurtje of schakering ervan zijn eigen betekenis met een planologische en juridische waarde. De eerste basisplannen na de wetgeving stedenbouw (1962 & 1970) waren de gewestplannen. Logisch werden de kleurfuncties, zeg maar legende, ervan overgenomen in bijna alle ondergeschikte en latere uitvoeringsplannen. Als belangrijkste functies onderscheiden we: wonen, industrie, dienstverlening, landbouw en recreatie. Verkeer wordt beschouwd als een belangrijke, maar afgeleide functie.

De landmeter-expert uw eerste deskundige hulp

Bij de aankoop van een bouwperceel of woning stellen zich heel wat juridische en technische vragen die een deskundig antwoord vereisen om een veilige beslissing te nemen. Laat je tijdig bijstaan. Men denkt dan aan een makelaar, architect, notaris, ... Maar er zijn tal van aandachtspunten waarvoor zij niet bevoegd zijn. Zijn kennis inzake vastgoed, zijn technische vaardigheden, de hem wettelijk vastgelegde bevoegdheden en zijn onpartijdigheid maken van de landmeter-expert een ideale adviseur die u bijstaat vanaf het eerste moment.

We zetten enkele aspecten op een rijtje:

Heeft de eigendom de grenzen en oppervlakte zoals zichtbaar op het terrein?



Het is van groot belang dat de koper weet wat hij koopt. Om achteraf discussies te vermijden, dient van het perceel een opmetingsplan aanwezig te zijn, waarbij de juridische eigendomsgrenzen worden bepaald. Alleen een landmeter-expert mag de plannen opmaken en ondertekenen die deel uitmaken van een notariële akte (aankoop, verkoop, splitsing of overdracht).

De landmeter dient rekening te houden met de juridische en stedenbouwkundige aspecten die aanwezig kunnen zijn op een goed, zoals onder andere erfdiensbaarheden, zakelijke rechten en ondergrondse rechten.

Het is immers niet vanzelfsprekend dat bestaande afsluitingen in de vorm van een haag, draadafsluiting, houten of betonnen platen, ... op de perceelsgrens werden geplaatst. Hagen kunnen zich immers op 50 cm van de perceelsgrens bevinden, conform het veldwetboek. Andere afsluitingen kunnen privaat gezet zijn, dus zich op één perceel bevinden in plaats van op de perceelsgrens.

De gegevens van het kadaster zijn niet rechtsgeldig voor het bewijzen van eigendom. Het kadaster heeft niet tot doel om grenzen vast te leggen. De plannen zijn op een te kleine schaal om er nauwkeurige informatie uit te halen. Landmeterplannen (en grenspalen) zijn er wel om perceelsgrenzen vast te leggen.

Als er geen degelijk plan bij de verkoopakte van je bouwgrond zit, doe je er dus goed aan een landmeter-expert aan te spreken. Ook als de grensmarkeringen zijn aangebracht of er wel een plan bij de verkoopakte zit, kan het geen kwaad om het perceel te laten nameten. Het is al meer dan eens gebeurd dat grenspalen verplaatst werden of dat een het plannetje van de buur fouten bevat.

Waardebepaling – Betaal ik niet te veel?

Of het nu gaat om de aankoop, verkoop of erfenis van een onroerend goed, om de waarde van je woning te berekenen, kan je zelf een gokje wagen of een beroep doen op een professionele schatter. Een schatting is niet enkel bedoeld om je huis of bouwperceel aan de juiste prijs te kopen. Ook je bank vraagt een waardebeoordeling van het onroerend goed vooraleer je lening goed te keuren.

Als beëdigd schatter is de landmeter-expert de ideale persoon voor de waardebeoordeling van vastgoed.

In die functie maakt hij schattingen bij verdelingen (echtscheiding, erfenis), hypothecaire leningen, giften, onteigeningen en bij de verkoop of aankoop van een onroerend goed.

Door zijn kennis inzake vastgoed en vastgoedrecht en niet op zijn minst vanuit de hem door de wetgever opgelegde onpartijdigheid is

de landmeter-expert de ideale waardemeter. Bij een schatting heeft u een goed beeld op de correcte prijs van het goed.



Stedenbouw – verplichtingen en beperkingen!

Bij de aankoop van een perceel is het van belang zekerheid te verwerven dat er wel degelijk op gebouwd mag worden.

Soms is het zelfs gewenst om een inschatting aan de overheid te vragen omtrent een bepaald project voordat men een omgevingsvergunning aanvraagt. Die inschatting kan worden geleverd in de vorm van een stedenbouwkundig attest. De kennis en technische vaardigheden van de landmeter-expert staan hem toe de aanvraag van een stedenbouwkundig attest op te stellen. Tevens om de mogelijkheden van een aanvraag te analyseren in het kader van de regelgeving, geldende stedenbouwkundige plannen en eventueel eerder afgeleverde vergunningen.

Met zijn kennis is de landmeter-expert een goede gesprekspartner om in onderhandeling met de gemeente uw wensen en uw project te verdedigen. Hij staat klaar voor uw stedenbouwkundig dossier en zal u assisteren en alle formaliteiten vervullen bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest, vanaf de opmeting.

Waar mag ik wel of niet (ver)bouwen op mijn perceel?

De inplanting van het gebouw op het perceel staat aangeduid op de plannen die worden ingediend om een omgevingsvergunning te bekommen. De inplanting van de bouw is onderhevig aan de bouwvoorschriften.

Bij de start van een bouw kan de landmeter-expert de inplanting van een gebouw doen. De inplanting wordt gebaseerd op een tekening aangeleverd door de architect of door de opdrachtgever. Op het perceel worden de hoekpunten en/of de aslijnen van het nieuwe gebouw uitgezet.

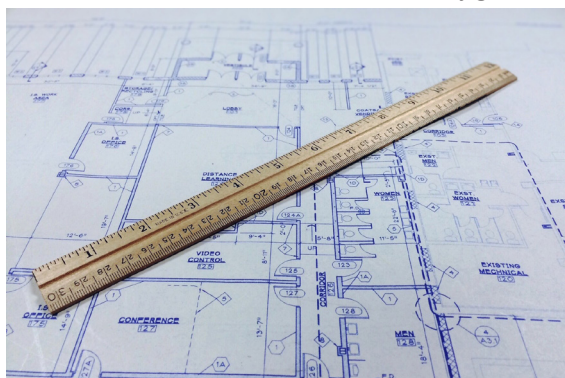
Wat is de staat en wat omvat het onroerend goed op het moment van mijn aankoop?

In een plaatsbeschrijving legt de landmeter nauwkeurig en volledig de staat van een onroerend goed vast. Materialen en gebreken worden hierin zorgvuldig omschreven. Bij een expertise kent u de technische mankementen en welke juridische of stedenbouwkundige bezwaren er kunnen zijn.

Er wordt almaar meer een plaatsbeschrijving opgemaakt bij het ondertekenen van een compromis om latere discussies te voorkomen. Waren bepaalde toestellen of installaties nu inbegrepen bij de verkoop of niet? Worden bepaalde noodzakelijke werken of kosten opgenomen als ten laste van de verkoper of gecompenseerd?

Gemene muur of niet? Welke vergoeding?

Elke eigenaar van een erf dat paalt aan een muur heeft het recht om die muur geheel of ten dele gemeen te maken. Daarbij moet hij een vergoeding betalen ter waarde van de helft van het deel dat hij gemeen wil maken. Die vergoeding wordt berekend op basis van de bouw-



waarde, inclusief de funderingen en de eventuele grondwaarde. De muurovername moet ter registratie worden aangeboden. Om tegenstelbaar te zijn ten aanzien van derden kan de muurovername worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij de opmaak van de stukken is de medewerking van een landmeter-expert wettelijk verplicht zodra er ook maar enig plan of schets aan te pas komt. Er is geen tussenkomst van een notaris nodig. De bedenking dient gemaakt of een gemene muur om bouwtechnische redenen de beste oplossing is.

Het is van belang bij aanbouwen de gekozen oplossing goed vast te leggen of in geval van aankoop de juiste hoedanigheid van een scheidingsmuur te kennen. Ook hier zorgt de landmeter-expert voor de juridische zekerheid (opmaak en registratie) en eventueel juiste waardebeoordeling bij overname.

Berust er geen erfdiensbaarheid op mijn aankoop?

Erfdiensbaarheden durven nogal eens aanleiding geven tot problemen tussen burens. De eigenaar van het 'lijdend erf' ziet de erfdiensbaarheid liefst minimaal benut of zelfs ongebruikt blijven, de eigenaar van het 'heersend erf' heeft er meestal baat bij de erfdiensbaarheid te behouden.

Je kan als nieuwe eigenaar een erfdiensbaarheid niet teniet doen. Ze mag evenmin worden verzwamd.

Veelal staan erfdiensbaarheden vermeld in de authentieke akte. Als koper is het toch belangrijk het vastgoed aandachtig te bestuderen! Zijn er zichtbare paden over het perceel die naar een buur kunnen leiden, hekjes in de afsluiting, nutsvoorzieningen, aflopen, (ondergrondse) waterlopen, gezamenlijk grondwatergewin, ...

Ook hier kan de landmeter-expert door zijn beroepskennis en ervaring hulp bieden en voorkomen dat je een goed aankoopt waarvan je de lasten niet kende.

De landmeter-expert als makelaar in vastgoed.

De landmeter-expert mag ook optreden als vastgoedmakelaar. Hij dient zijn activiteit als vastgoedmakelaar wel vooraf te melden bij de Federale Raad van de landmeter-expert.

Bij de uitoefening van deze activiteiten moet de landmeter-expert de plichtenleer van de vastgoedmakelaar naleven. De controle op het naleven van deze regels wordt echter uitgevoerd door de Federale Raad van het Beroep van de landmeter-expert en niet door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Verjaring kan in je nadeel spelen.

De verkrijgende verjaring is een middel om, door verloop van een zekere tijd en onder de voorwaarden die de wet bepaalt, een goed te verkrijgen. Dit geldt voor alle onroerende goederen en rechten die daarop betrekking hebben (bv erfdiensbaarheden).

De verkrijgende verjaring speelt o.a. wanneer je buur een onroerend goed zonder titel bezit, bijvoorbeeld omwille van een onduidelijkheid of onnauwkeurigheid in het kadaster waardoor hij een ruimer perceel inneemt dan hij in werkelijkheid bezit. Of bijvoorbeeld indien de landmeter-expert ten onrechte voor het perceel van je buur een grens heeft bepaald die over de grens van uw (toekomstig) eigendom is komen te liggen. Hij zou dan later die strook

kunnen opeisen, mits de wettelijke voorwaarden en oordeel van de rechter.

Laat door een landmeter-expert een opmetingsplan opmaken dat deel uitmaakt van de eigendomsakte en toets dit aan de werkelijke zichtbare toestand. Meldt eventuele onduidelijkheden of afwijkingen aan de verlijdende notaris en vraag om verduidelijking of rechtzetting.

Raadpleeg tijdig een landmeter-expert!

De zoektocht naar een grens is vaak een bron van conflicten. De landmeter-expert is de enige vakspecialist die wettelijk beëdigd en bevoegd is om het onroerend goed af te palen. Hij komt tussen in: de bepaling en afpaling van grenzen, de vestiging van erfdiensbaarheden, de regeling van gemene muren en overnames, de splitsing van onroerende goederen (verkavelingen), het bepalen van de rooilijn en het opmaken van het perceelsplan en inplantingsplan van een gebouw.

Vastgoed kan slechts worden geïdentificeerd met zijn ligging en zijn afmetingen. De landmeter-expert meet het vastgoed nauwkeurig op en beschrijft het bij eigendomsoverdracht, uitvoering van bouwwerken (nieuw en verbouwingen), projecten binnen de ruimtelijke ordening, controle van te koop aangeboden eigendommen, ...

ZOEK EEN LANDMETER-EXPERT VIA ONZE SITE bouwregister.be



Bij de aankoop van een bouwperceel of woning stellen zich heel wat juridische en technische vragen die een deskundig antwoord vereisen om een veilige beslissing te nemen. Laat je tijdig bijstaan! De landmeter-expert zijn kennis inzake vastgoed, zijn technische vaardigheden, de hem wettelijk vastgelegde bevoegdheden en zijn onpartijdigheid maken van hem een ideale adviseur die u bijstaat vanaf het eerste moment.

Welke grafische informatie stelt de overheid ter beschikking ?

Stedenbouwkundige voorschriften worden deels vastgelegd in grafische plannen. Perceels- en eigendomsgrenzen worden bepaald door metingsplannen.

Bij de aankoop van een bouwperceel of woning wil men zo goed mogelijk de omgeving inschatten. Dit zijn: de inplanting van aanpalende gebouwen of woningen, de geplande private of openbare werken, de voorschriften van het gewestplan en andere stedenbouwkundige plannen, de kans op wateroverlast of overstromingsgevaar, de lawaaihinder van verkeer of industrie, de aanwezigheid van bedrijfsterreinen, de grondstabiliteit of kans op grondverschuivingen, bosjes of groen in de buurt, haltes openbaar vervoer, ...

Wie de omgeving van een toekomstige aankoop verkent doet dit eerst ter plaatse, maar informeert ook andere bronnen. Men neemt er graag een omgevingsplannetje of indien mogelijk een luchtfoto extra bij. Deze gegevens worden ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid via haar GEOPUNT site.

AGIV

De voornaamste aanbieder van grafische data in Vlaanderen is het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, het AGIV. Steeds meer data wordt zo voor iedereen toegankelijk.

GIS staat voor Geografisch Informatie Systeem.



Een GIS koppelt kaarten en data aan elkaar en laat toe de kaarten en de data te bevragen.

Het meest gebruikte GIS-project binnen de gemeente toont de stedenbouwkundige vergunningen, de waterlopen en buurtwegen, het gewestplan, de monumenten, en vele andere data boven op het GRB, de nieuwe grootschalige basiskaart van Vlaanderen, die het kadastrale plan vervangt.

GRB

Het Grootschalig Referentiebestand (GRB) is een databank met grootschalige gegevens zoals gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en kunstwerken. Het GRB werd voor elke Vlaamse gemeente op dezelfde manier aange-

maakt met behulp van landmeetkundige opmetingen en luchtfoto's. Het GRB vormt een geografische basis waarop gebruikers andere gegevens kunnen enten.

GEOPUNT is de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie.

Het portaal biedt een ruim aanbod aan data, diensten en toepassingen en richt zich naar een breed en divers publiek. Van burgers op zoek naar een geschikte bouwgrond tot de GIS-coördinator of het studie bureau.

Je vindt er kaarten van de administratieve percelen, het Gewestplan, kaarten betreffende de overstromingsgevoelige gebieden, Biologische waarderingskaarten, ...

Geopunt is eenvoudig te gebruiken en toont alle data in 1 loket. Je kan snel van achtergrond veranderen en datalagen zichtbaar maken. Je kan opzoeken op adres en op kadastraal nummer.

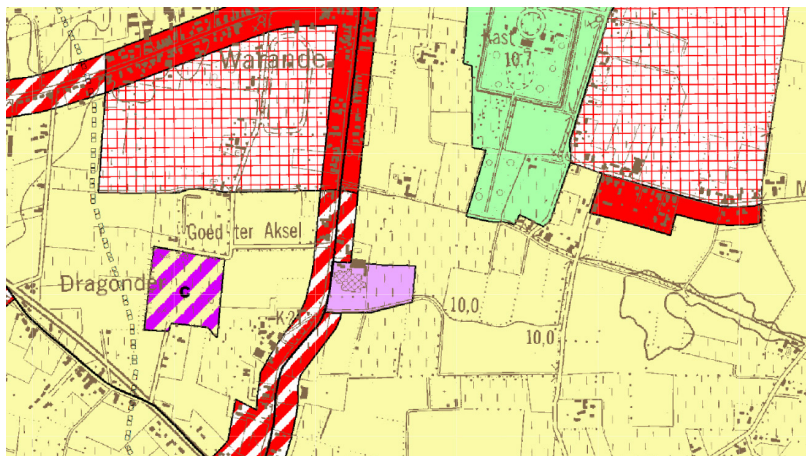
Over alle data is metadata (data over data) beschikbaar, alsook een duidelijke legende. Een aanrader!

Op Geopunt vind je ook kant-en-klare kaarttoepassingen over een thema. Zo hoef je niet meer zelf te zoeken naar beschikbare kaarten over een onderwerp.

www.geopunt.be

GEOPORTAAL GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE PLANNEN EN VERORDENINGEN

Voor info over stedenbouwkundige plannen kan je terecht op het geoportaal gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen. Via deze webtoepassing 'gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen' verzamelt de Vlaamse overheid alle ruimtelijke plannen en verordeningen opgemaakt door het Vlaams Gewest.



Je vindt informatie over:

- de gewestplannen (vastgesteld in de periode 1976-2002)
- de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (vastgesteld in de periode 2003 tot nu)
- de gewestelijke verordeningen

In een latere fase kunnen ook ruimtelijke plannen en verordeningen opgemaakt door provincie- en gemeentebesturen via deze applicatie toegankelijk gemaakt worden.

De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende

kracht. Om uitsluitel te krijgen over de juridische planningscontext van een bepaald perceel of gebied moet je contact opnemen met de stedenbouwkundige dienst van het betreffende gemeentebestuur.

Je kan zoeken op plaats, adres of perceelnummer en je krijgt het resultaat eerst op een algemene contourenkaart gepresenteerd. Vanuit het resultaatvenster kan je dan meer gedetailleerde cartografische en tekstuele informatie opvragen. Waar er overlap is tussen gewestelijke RUP en gewestplannen, worden de laatste soort plannen nog steeds getoond. De gebruiker moet dus de juiste interpretatie van de informatie doen.

Via een praktische handleiding, kom je heel snel te weten hoe je een plaats kan bevragen.

Geoportaal gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen!

INFO UIT DEZE BROCHURE

- Heb ik een omgevingsvergunning nodig?
- Voor welke kleine werken heb ik vrijstelling of volstaat melding ervan?
- Waar informeer ik mij het snelst en volledigst?
- Beslist mijn gemeente zelf over mijn aanvraag?
- Aan welke plannen van gewest en provincie dient mijn gemeente zicht te houden?
- Welke gemeentelijke plannen bepalen mijn aanvraag?
- Hoe begrijp ik de kleurkaarten van mijn overheidsplannen?
- Hoe kan ik mijn mondeling verkregen informatie verzekeren?
- Berust een recht van voorkoop op mijn aankoop?
- De landmeter-expert uw eerste deskundige hulp
- Welke grafische informatie stelt de overheid ter beschikking?

Bouw
Register.be

DE GEMEENTELIJKE DIENST OMGEVING

(Stedenbouw) (Ruimtelijke ordening)

De gemeentelijke dienst stedenbouw blijft steeds je belangrijkste en officiële infobron. Neem zeker nog contact op met de stedenbouwkundige ambtenaar van je gemeente ter bevestiging van je eerste info.