

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.