

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 plannenregister en het vergunningenregister. Het uittreksel uit het plannenregister 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).

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.

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 .