

NIEUW DECREET

M E T I N G A N G V A N 1 M E I 2 0 0 0

WAAROM EEN NIEUW DECREET?

Zoals u wellicht via de media hebt vernomen, trad op 1 mei 2000 het nieuwe decreet op de ruimtelijk ordening in werking. Bedoeling van dit nieuwe decreet is het moderniseren van het bestaande instrumentarium uit het beleidsdomein van de ruimtelijke ordening, het meer duidelijk maken van de rolverdeling op het vlak van ruimtelijk beleid tussen het gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau, het creëren van meer duidelijkheid op het vlak van procedures en hieraan gekoppelde termijnen én uiteraard een verbeterde dienstverlening naar de burger toe. Om deze doelstellingen

ook effectief te kunnen realiseren legt het nieuwe decreet de gemeente een aantal verplichte taken op - onder meer: opmaak van een plannen- en vergunningenregister, opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, opmaak van een register met onbebouwde percelen en organisatie van een onderzoek naar verval van verkavelingen van voor 22 december 1970 - en voert een aantal nieuwe zaken in zoals de stedenbouwkundige vergunning, de vroegere "bouwvergunning".

Gemeenten die inspanningen leveren voor een goede plaatselijke ruimtelijke ordening krijgen meer bevoegdheden met als resultaat dat de procedures voor het afleveren van een vergunning in dat geval sterk vereenvoudigd en versneld worden.

WAT IS ER VERANDERD?

Daar de wetgeving op de ruimtelijke ordening vrij complex is, lijkt het ons niet aangewezen om een volledige uiteenzetting van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening weer te geven. In wat volgt trachten we een bondige samenvatting te geven van de inhoud van het decreet met het accent op die zaken die voor u belangrijk kunnen zijn.

WANNEER IS EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VERPLICHT?

Zomaar ergens een woning of andere constructie bouwen of verbouwen kan al lang niet meer. De plicht tot het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning werd in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening opnieuw gedefinieerd. Hierna vindt u een overzicht van die werkzaamheden waarvoor u een stedenbouwkundige vergunning moet aanvragen.

□ Voor bouwwerken

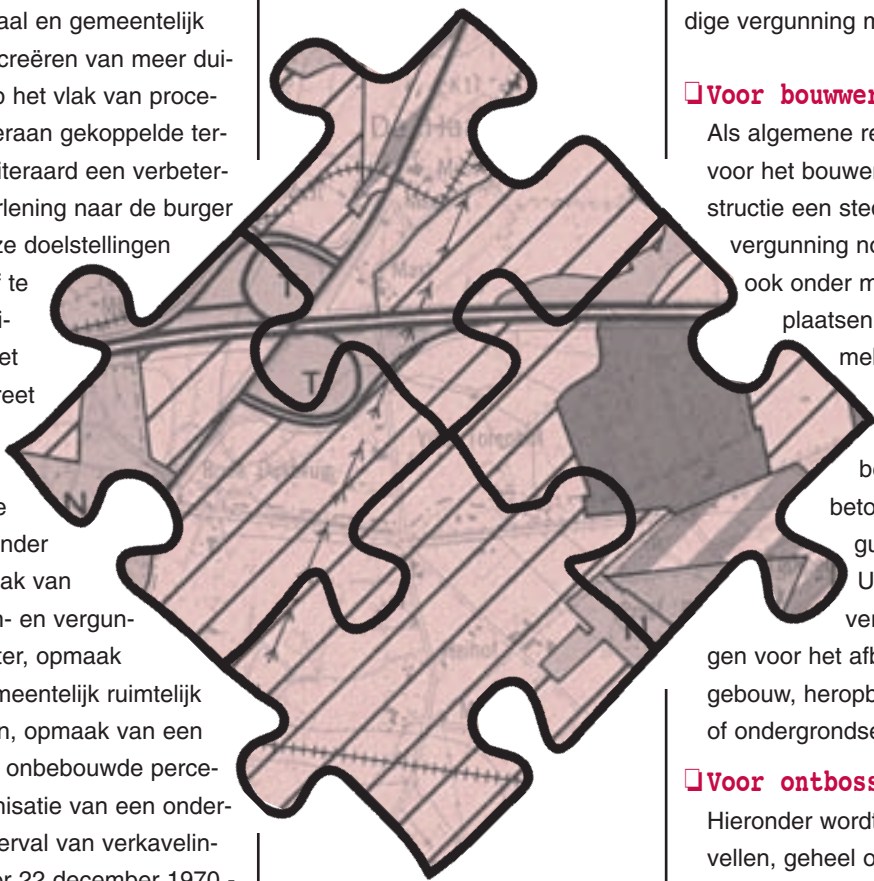
Als algemene regel geldt dat u voor het bouwen van een constructie een stedenbouwkundige vergunning nodig heeft. Zo is ook onder meer voor het plaatsen van een reclamebord, van verhardingen en van afsluitingen bestaande uit betonplaten een vergunning nodig. U moet ook een vergunning aanvragen voor het afbreken van een gebouw, heropbouwingswerken of ondergrondse constructies.

□ Voor ontbossing

Hieronder wordt verstaan het vellen, geheel of gedeeltelijk, van een bos, waardoor dit bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven.

□ Voor het vellen van alleenstaande, in groeps- of lijnverband voorkomende hoogstammige bomen.

Als hoogstammige boom wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven



*We raden u aan om
altijd eerst
contact op te nemen
met de gemeentelijke dienst
ruimtelijke ordening
vóór dat u
met de werkzaamheden
start.*

het maaiveld een stamontrek van 1 meter heeft.

❑ **Voor aanmerkelijke reliëfwijzigingen.**

Hiervoor wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of de functie van het terrein wijzigt.

❑ **Voor het gewoon gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor:**

- opslag van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen of afval,
- parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
- plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen gebruikt worden,
- plaatsen van verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel voor publicitaire doeleinden.

❑ **Voor gebruikswijzigingen**

Dit houdt in het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie. Voorbeelden zijn het permanent bewonen van een gebouw in recreatiegebied en het in agrarisch gebied gebruiken van een hoeve als woning voor een niet-landbouwer.

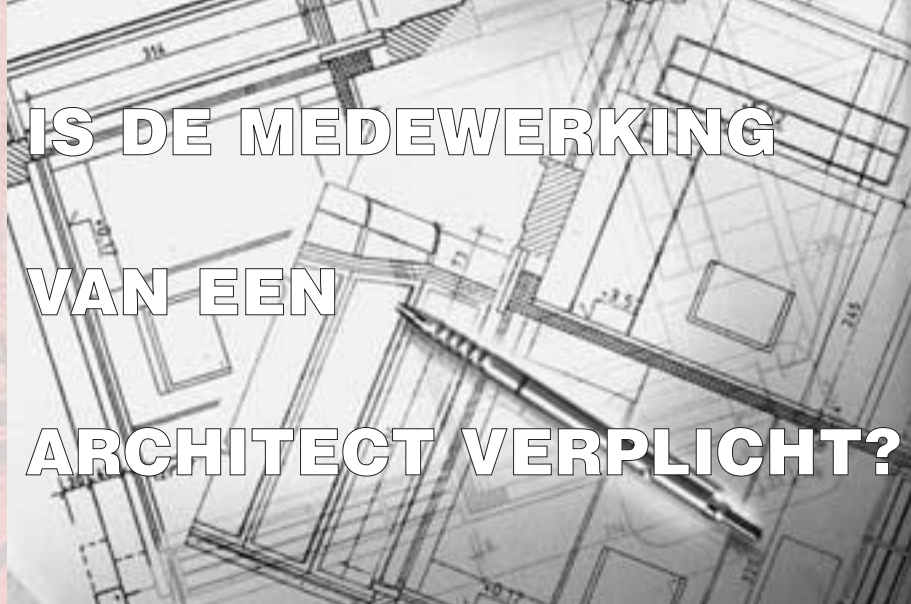
❑ **Voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw.**

❑ **Voor het plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.**

❑ **Voor het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen.**

Hieronder wordt onder meer de aanleg van een tennisveld en zwembad verstaan.

• ***Naast het hierboven vermelde overzicht kan de gemeente via een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een stedenbouwkundige vergunning verplicht stellen voor andere werken dan deze hierboven vermeld.*** •



IS DE MEDEWERKING VAN EEN ARCHITECT VERPLICHT?

Aangezien sommige werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, vrij klein zijn of in feite weinig met "bouwen" te maken hebben, is het niet altijd nodig om beroep op een architect te doen. Hierna volgen een aantal gevallen waarin de medewerking van een architect niet verplicht is.

❑ **Voor verbouwingen binnen een gebouw.**

Deze werken mogen geen wijziging van het gebruik of van de bestemming met zich meebrengen. Ook het aantal woongelegenheden en het architectonisch kader van het gebouw mogen niet gewijzigd worden.

Voor sommige binnenverbouwingen hebt u niet eens een stedenbouwkundige vergunning nodig. Meer hierover in het volgende hoofdstuk.

❑ **Voor werken aan de buitenvlakken van een gebouw.**

Hieronder wordt verstaan:

- het aanbrengen, wijzigen of dichtmaken van raam- en deuropeningen,
- het aanbrengen van een gevelsteen,
- het aanbrengen van dakvensters in het dakvlak,
- het aanbrengen van een aantal in omvang beperkte dakuitbouwen (max. 1/10 van de dakoppervlakte).

Voorwaarde is wel dat deze werken geen verandering van bestemming of gebruik met zich meebrengen en dat het aantal woongelegenheden en het architectonisch karakter van het gebouw niet gewijzigd worden.

❑ **Voor kleine bijgebouwtjes bij een woning.**

Hieronder wordt verstaan:

- een hok voor dieren, duiventil of voliëre,

- een tuinhuisje, bergplaats, garage of carport,

- een serre,

- een veranda of overdekt terras.

Voorwaarde is dat deze aangebouwd worden aan de woning of binnen een straal van 30 meter buiten de uiterste grenzen van de woning, een maximumoppervlakte van 21 vierkante meter, een kroonlijsthoogte die beperkt is tot 2,5 meter en een nokhoogte tot 3 meter hebben.

❑ **Voor afsluitingen.**

Een scheidingsmuur in baksteen-metselwerk of niet in betonblokken of betonplaten uitgevoerde afsluitingen met een maximumhoogte van 2,6 meter tussen twee eigendommen.

❑ **Aanhorigheden bij een woning.**

Hieronder wordt verstaan:

- oprichten van een antenne voor zover deze niet meer dan 4 meter boven het gebouw uitsteekt,
- aanleggen, wijzigen van verhardingen, opritten en dergelijke,
- aanleggen of wijzigen van niet meer dan 1 tennisveld,
- aanleggen of wijzigen van een zwembad in open lucht met een totale oppervlakte van maximum 150 m²,
Voorwaarde is dat deze werken gebeuren binnen een straal van 30 meter buiten de uiterste grenzen van de woning.

Wanneer ?

is geen stedenbouwkundige vergunning nodig?

Hierna vindt u een opsomming

van werkzaamheden

waarvoor geen stedenbouwkundige

vergunning is vereist,

mits ze niet strijdig zijn

met de geldende reglementeringen

zoals bijvoorbeeld

stedenbouwkundige verordeningen

of verkavelingsverordeningen

en voorschriften van

verkavelingsvergunningen.

Voor bepaalde tijdelijke werken.

Het kan hier bijvoorbeeld gaan over het plaatsen van werfkranen of de tijdelijke opslag van grond voor zover deze plaatsvinden binnen de werkstrook afgebakend in de stedenbouwkundige vergunning.

Voor bepaalde technische installaties.

Hieronder wordt onder meer verstaan het plaatsen van sanitaire, elektrische en verwarmingsinstallaties voor zover ze geen wijziging van het aantal wooneenheden met zich meebrengen.

Voor bepaalde binnenverbouwingen.

Het betreft inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw voor zover deze noch de oplossing van een constructieprobleem, noch een vergunningsplichtige functiewijziging of een wijziging van het aantal wooneenheden met zich meebrengen.

Voor de plaatsing van volgende publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Hieronder wordt verstaan:

- bevestiging aan gebouw van maximum één niet verlicht of niet lichtgevend bord van maximum 1 m²,
- publiciteitsinrichtingen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire bepalingen,
- publiciteitsinrichtingen die enkel informatie van de overheid bevatten,
- door de overheid beschikbaar gestelde borden voor socio-culturele en politieke affichage,
- publiciteitsborden van maximum 1 m² voor bekendmaking verkoop of verhuur van gebouw of grond.

Voor de plaatsing op het dak van:

- dakvensters, zonnepanelen, zonneboilers tot een maximum van 20 % van het dakvlak,
- zonnepanelen en zonneboilers op een plat dak.

Voor bepaalde verhardingen in de tuin.

Het betreft de aanleg van volgende verhardingen binnen 30 meter van vergunde woongebouwen en niet in ophoging:

- strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar een gebouw,
- tuinpaden in de zij- en achtertuinstrook,
- terrassen van maximum 50 m² voor zover niet gelegen in de voortuinstrook en indien minimum 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd.

Voor bepaalde ondergrondse constructies.

Het gaat hier bijvoorbeeld om een ondergronds regenwaterreservoir, een septische put of een ondergrondse brandstoftank voor huishoudelijk gebruik.

Voor sommige afbraakwerken.

Voorwaarde is dat de grondoppervlakte minder dan 100 m² bedraagt en het geen gebouwen of constructies betreft die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voor lichte afsluitingen zoals:

- houten of kunststof palen met prikkel- of schrikeldraad,
- afsluiting van maximum 2 meter hoog bestaande uit betonnen of metalen palen en draad en één betonplaat van maximum 40 cm hoog,
- voortuinmuurtjes in metselwerk met een maximum hoogte van 50 cm,
- smeedijzeren poorten met een maximum hoogte van 2 meter.

Voor volgende zaken in een landbouwgebied:

- tijdelijke plastieltunnels met een maximum hoogte van 2,5 meter voor de teelt van landbouwgewassen,
- hagelnetten of antivogelnetten,
- constructies ter ondersteuning van de gewassen.

❑ Voor normale tuinuitrusting:

- één houten tuinhuisje of één houten hok voor dieren of één houten duiventil met een nokhoogte van maximum 3 meter en een oppervlakte van maximum 6 m², opgericht tegen een bestaande vergunde muur of op minstens 1 meter van de perceelsgrens,
- één volière of één serre met een nokhoogte van maximum 3 meter en een oppervlakte van maximum 10 m², opgericht tegen een bestaande vergunde muur of op minstens 1 meter van de perceelsgrens,
- siervijvers met aanhorigheden met een maximum oppervlakte van 30 m².
- rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, brievenbussen, barbecues.

❑ Voor bijenkorven voor zover niet gelegen in een woongebied.

❑ Voor het vellen van bepaalde bomen.

Hiervoor moet voldaan worden aan volgende vereisten:

- ze maken geen deel uit van een bos, zoals bedoeld in het bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten,
- ze zijn gelegen in woon- of industriegebied en niet in een woonparkgebied,
- ze bevinden zich op huiskavels van een vergunde woning of bedrijfsgebouw,
- ze bevinden zich niet op de grens met het openbaar domein,
- ze zijn gelegen binnen een straal van maximum 15 meter rondom de woning of bedrijfsgebouw.

Er is eveneens geen stedenbouwkundige vergunning vereist als er geveld wordt omwille van acuut gevaar en mits voorafgaandelijke schriftelijke instemming van Bosbeheer.



❑ Voor bepaalde zend- en ontvangstinstallaties

Er is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor de plaatsing op hoogspanningsmasten of bestaande pylonen.

❑ Voor het gebruiken van een grond.

Het betreft het in de onmiddellijke omgeving (= ruimte gelegen binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het woongebouw) van een vergund gebouw opslaan van allerlei materialen zoals bijvoorbeeld brandhout, afvalcontainers, vuilnisbakken, composthopen... met een totaal maximum volume van 10m³, niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Ook is geen vergunning vereist voor het in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld een woonwagen, kampeerwagen of tent.

❑ Voor het slopen of verwijderen van sommige zaken.

Het gaat over die zaken die zonder stedenbouwkundige vergunning mogen worden opgericht.

❑ Voor instandhoudings- en onderhoudswerken.

Het betreft werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Voorbeelden zijn het vervangen van ramen, het vervangen van pleisterwerken, het herstellen van kapotte verhardingen.

Werken die betrekking hebben op constructieve elementen van het gebouw zoals bv. het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak of het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met de recuperatie van de bestaande stenen vallen hier **NIET** onder.

BLIJFT MIJN GROND IN DE TOEKOMST OOK NOG BOUWGROND?

Ook een niet onbelangrijke bepaling in het decreet is dat - aangezien de toestand inzake de rechtskracht van oude verkavelingen vaak onduidelijk is - een vermoeden van verval wordt ingebouwd voor verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970. Om dit verval tegen te gaan, is het nodig dat de eigenaars van onbebouwde percelen, gelegen in een vergunde niet vervallen verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970 zich door middel van een aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs - binnen een termijn van 90 dagen na de inwerkingtreding van het decreet - melden bij het College van burgemeester en schepenen.

De gemeente nam reeds het initiatief om de personen, die volgens de beschikbare gegevens van het kadaster, eigenaar zijn van 1 of meer onbebouwde percelen - gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970 - aan te schrijven. Zij kunnen een formulier invullen (een eenvoudig aangetekende brief is eveneens voldoende) en dit vóór het verstrijken van hogervermelde termijn, bij voorkeur aangetekend of tegen ontvangstbewijs (eventueel via de loketdiensten), terug aan de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening te bezorgen. Mocht u vanwege het gemeentebestuur geen bericht ontvangen hebben en toch van oordeel zijn dat ook uw perceel onder deze regeling valt, dan kunt u altijd contact opnemen met de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening, tel. 03/380.13.97 om alsnog een meldingsformulier in te vullen.