

RUIMTELIJKE ORDENING

Alles wat je als architect moet weten bij de
aanvraag van een omgevingsvergunning

NAV:
POCKET



RUIMTELIJKE ORDENING

Alles wat je als architect moet
weten bij de aanvraag van een
omgevingsvergunning

COLOFON

Redactie: Emma Vanderstraeten, stedenbouwkundige & ruimtelijk planner bij RAUM ADVIES

Eindredactie: Emilie Lachaert en arch. Wim Verschueren, NAV vzw

Realisatie: NAV vzw

Verantwoordelijke uitgever: NAV vzw

Publicatiedatum: februari 2023

Coverbeeld: Kristof Bellens

De auteurs en de uitgever streven naar betrouwbaarheid van de informatie opgenomen in deze uitgave, waarvoor ze evenwel niet aansprakelijk kunnen gesteld worden. Niets uit deze publicatie mag worden veeleelvoudigd of openbaar gemaakt worden door druk, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder toestemming van de uitgever.

INHOUD

1	voorwoord	6
2	Vragen vooraf	10
3	Met welke voorschriften moet je rekening houden?	12
3.1	Gewestplan	12
3.2	BPA's en APA's	14
3.3	RUP's	14
3.4	RUP's in opmaak	15
3.5	Verkevelingsvoorschriften	15
3.6	Verordeningen	15
3.7	Andere belangrijke bronnen	16
4	Waar vind je deze voorschriften?	18
4.1	Geopunt.be	18
4.2	Website van steden en gemeenten	18
4.3	Dienst stedenbouw	19
5	Welke voorschriften hebben voorrang?	20
5.1	Gewestplan en APA/BPA	20
5.2	Gewestplan en RUP	20
5.3	RUP's van verschillende overheden	20
5.4	RUP en verordening	21
5.5	RUP en verkeveling	22
5.6	Verkeveling en gewestplan/APA/BPA	22
5.7	Verordeningen van verschillende overheden	23
5.8	Verordening en verkeveling	23
6	Kan je afwijken van de voorschriften?	24
6.1	Kleine afwijkingen	25
6.2	Grote(re) afwijkingen	25

6.3	Zonevremde gebouwen	31
6.4	Zonevremde verkevelingen	38
6.5	Afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het voorschrift zelf	39
6.6	Overige afwijkingsmogelijkheden	40
7	Hoe kan je een afwijking motiveren?	44
7.1	Projectomschrijving	44
7.2	Expliciete vermelding van afwijkingen	45
7.3	Het project past in de omgeving	45
7.4	Het project past binnen de lokale visies/beleid	47
7.5	Het project zorgt voor ruimtelijk rendement	50
7.6	Wat met ongeschreven 'vuistregels'?	50
8	Wat moet je weten als je een formele aanvraag indient?	52
8.1	Welke overheid beslist over je aanvraag?	52
8.2	Een formeel dossier opmaken	58
8.3	Hoe verloopt de procedure en hoelang duurt ze?	59
8.4	Wat met een beroep?	65
9	Nawoord	68
10	De auteurs	69
11	Nuttige links	70
12	Lijsten	72
12.1	Aanvullende bestemmingen van het gewestplan	72
12.2	Wat is een ruimtelijk kwetsbaar gebied?	73
13	Trefwoordenregister	74

1 VOORWOORD

Hoe verkrijg je op een efficiënte manier een omgevingsvergunning? En op welke manier kan je de slaagkansen van je dossier vergroten? Het zijn dé vragen waar architecten in Vlaanderen van wakker liggen. De procedure om een omgevingsvergunning aan te vragen is immers tijdrovend en complex. En het vaak moeizame proces zorgt voor heel wat frustratie.

Niet enkel bij architectenbureaus maar ook bij de stedenbouwkundige diensten nemen die frustraties over aanvragen van omgevingsvergunningen toe. Beiden voelen de groeiende druk. Hoog tijd dus om actie te ondernemen! Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) zet volop in op een beter begrip en een gestroomlijnde werking tussen de vergunningverlenende overheid en architecten. Het doel? Samen werken aan een vlotter vergunningstraject, dat iedereen tijd en kosten bespaart.

Inzetten op kennis

Kennis over de regelgeving stedenbouw en de principes van goede ruimtelijke ordening is hierbij een cruciaal element. Met deze pocket wil NAV samen met specialiste ruimtelijke ordening Emma Vanderstraeten (RAUM ADVIES) architecten de nodige kennis aanreiken en helpen om een goed samengesteld en onderbouwd dossier in te dienen.

Zo vergroten we de slaagkansen van elk dossier en streven we naar een maximaal rendement van de geleverde inspanningen, zowel bij de aanvragers als bij de stedenbouwkundige diensten. Een bevattelijk, degelijk onderbouwd én volledig dossier vergemakkelijkt de behandeling ervan en weerstaat beter mogelijke beroepsprocedures.

Handige leidraad

Je volgt deze pocket als een toegankelijke leidraad, een handige tool die je begeleidt zodra een bouwheer je contacteert over een concreet project. Met welke voorschriften moet je rekening houden? Waar vind je die? Welke hebben voorrang? Belangrijk: wanneer en hoe kan je afwijken van de voorschriften? En nog belangrijker: op welke manier kan je die afwijking goed motiveren? Je leest ook meer over de formele indiening van een dossier, met name over de procedure en de timing.

We kozen bewust voor een begrijpelijke en praktische aanpak die je door het kluwen aan regels leidt. Weinig voorkomende uitzonderingen in de regelgeving vermelden we dus niet, maar we geven je wel de nodige links naar gespecialiseerde bronnen. Zo biedt deze pocket een heel complete, makkelijk leesbare basis voor architecten.

Belang van een goede ruimtelijke ordening

Deze pocket is een kleine - maar waardevolle - radar in het grotere verhaal van ruimtelijke ordening. Het belang van een goede ruimtelijke ordening neemt toe, en een eenduidig ruimtelijk beleid is daarbij broodnodig. We staan immers voor grote maatschappelijke uitdagingen, waarbij de ontwerpkraft van architecten erg belangrijk is om creatieve en duurzame oplossingen uit te werken.

Zo is er het dossier van de bouwshift. We weten dat we in onze dichtbevolkte regio heel zorgvuldig en doordacht moeten omspringen met ruimte. Anders, compacter en slimmer bouwen is de boodschap. Een optimaal gebruik van de schaarse ruimte dringt zich op en daarom moeten we meer inzetten op kwalitatieve verdichting in steden en dorpen, mét ruimte voor publiek groen.

De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wil de verdere inname van ruimte tegen 2040 naar 0 ha per dag herleiden. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is een van de speerpunten binnen die visie bij het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid. Dit houdt in dat we meer moeten doen met het al ingenomen ruimtebeslag.

Concreet betekent dit meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. De overheid definieerde hierbij vier strategieën: intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

Voorbeeldprojecten

Een collectie voorbeeldprojecten inspireert architecten en opdrachtgevers om hiermee aan de slag te gaan.
Zie omgeving.vlaanderen.be



Voorbeeldproject Ruimtelijk Rendement - Groen Steenbrugge Brugge - Architecten Groep III - Foto: Marc Sourbron

De strategische visie BRV introduceert tien kernkwaliteiten als kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving. Die dragen bij tot kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen. En ze vormen een handige kapstok om met verschillende partijen (bewoners, gebruikers, architecten, overheid...) samen te werken aan een kwaliteitsvolle leefomgeving.

De 10 kernkwaliteiten van de omgeving

Werken aan een kwaliteitsvolle leefomgeving?

Deze webpagina helpt je om ermee aan de slag te gaan.

Zie omgeving.vlaanderen.be



Niet enkel het optimaal gebruik van ruimte maar ook andere maatschappelijke thema's spelen een rol bij een goede ruimtelijke ordening. Zo zijn er de klimaatuitdagingen, het woonvraagstuk, de prangende energieproblematiek, de mobiliteitsissues, de zoektocht naar meer duurzame oplossingen in elke stap van een (ver)bouwproces, circulair bouwen, het belang van meer ontharding, de waterproblematiek,...

Uitdagingen voor architecten

Daarnaast kampen zowel architecten als de overheid momenteel met eigen uitdagingen op het vlak van ruimtelijke ordening. Architecten merken dat opdrachtgevers mondig zijn en dat de publieke interesse en opinie toeneemt. Er zijn steeds meer externe partijen rond de architect die een rol spelen in het (ver)bouwproces, en dus ook het vergunningsproces. En er is de veelheid aan regels uit verschillende andere beleidsdomeinen. Zo moet je naast de stedenbouwkundige voorschriften ook rekening houden met erfgoed, energieprestatie en ventilatie, sloop, asbest, archeologie, milieu, ...

Ontdek in deze pocket alles wat jij als architect moet weten over stedenbouw!



Veel leesplezier,

Arch. Wim Verschueren

Adviseur studiedienst NAV



2 VRAGEN VOORAF

Vooraleer we van start gaan, hebben we twee vragen voor jou:

Is er een architect nodig voor het project?

Voor sommige projecten hoef je geen architect in te schakelen, en kan de particulier zelf de aanvraag opstellen en indienen. Een overzicht van deze projecten vind je in de lijst van werken waar geen architect voor nodig is. Maar je kan als architect uiteraard ook bij deze werken de particulier begeleiden.

Is er een omgevingsvergunning nodig?

Je gaat er het best van uit dat je een omgevingsvergunning nodig hebt als je werken wil uitvoeren. Uitzonderlijk is er enkel een meldingsplicht of zelfs een vrijstelling van vergunning. Bij een meldingsplicht dien je een dossier in en volg je een verkorte procedure vooraleer je de werken kan uitvoeren. Bij een vrijstelling kan je meteen starten met bouwen.

Je kan op het omgevingsloket nagaan of jouw project vrijgesteld is van een vergunningplicht of van een meldingsplicht.

Een melding kan alleen onder bepaalde voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat de geplande werken niet afwijken van de voorschriften van de verkaveling, het RUP of BPA. In deze pocket word je wegwijs gemaakt in deze voorschriften, kom je te weten hoe je ze kan opzoeken en op welke manier je project mag afwijken.

Twee keer "ja" geantwoord op de bovenstaande vragen? Dan is deze pocket jouw startpunt voor stedenbouwkundige vragen!

Enkel stedenbouw

De pocket focust uitsluitend op het stedenbouwkundige luik van de omgevingsvergunning. Voor informatie over milieu, kleinhandel en vegetatiewijzigingen kan je terecht op het omgevingsloket.

Zie omgevingsloketvlaanderen.be

Ook de webcast 'ABC van milieu voor architecten' (2022) van NAV biedt je hierover nuttige informatie. Je kan deze cursus nog steeds online bekijken.

Zie vitruviusacademy.be



Erfgoedwaarden

Plan je werken aan een erfgoedpand of in een beschermd landschap? Dan is het mogelijk dat je een toelating nodig hebt van het Agentschap Onroerend Erfgoed, ook al heb je geen omgevingsvergunning nodig.

Zie onroerenderfgoed.be

Op het geoportaal kan je nagaan of het projectgebied erfgoedwaarden heeft. Je kan zoeken op plaats, adres of perceelnummer.

Zie geo.onroerenderfgoed.be



3 MET WELKE VOORSCHRIFTEN MOET JE REKENING HOUDEN?

Er zijn verschillende plannen en instrumenten die bindende voorschriften bevatten, en waaraan je project moet voldoen om een vergunning te kunnen krijgen. Natuurlijk zijn er ook tal van mogelijkheden om af te wijken. Deze worden besproken in het hoofdstuk 'Kan je afwijken van de voorschriften?' (pg. 24). Hier gaan we dieper in op de voorschriften waarmee je rekening moet houden bij het uitwerken van een ontwerp.

3.1 Gewestplan

De gewestplannen zijn opgemaakt in de jaren 1970. Elke locatie in België heeft een gewestplanbestemming, tenzij dat gewestplan is vervangen door een RUP of ruimtelijk uitvoeringsplan. De RUP's komen later in dit hoofdstuk aan bod.

Een gewestplan bestaat uit algemene voorschriften over de toegelaten bestemming en soms ook aanvullende voorschriften. Ze kunnen worden toegelicht door omzendbrieven.

3.1.1 Toegelaten functies vind je in de algemene voorschriften

Het zogenaamde Inrichtingsbesluit (KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen) bevat voorschriften die gelden voor alle gewestplannen. Ze bepalen welke functies er toegelaten zijn (een woning, kantoor, landbouwbedrijf, ...).

Voor eenzelfde bestemming, zoals woongebied, natuurgebied, industriegebied, recreatiegebied, enzovoort gelden overal in België dezelfde algemene regels en mogelijkheden tot afwijkingen.

Voorbeeld – “woongebied” volgens het gewestplan

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Als een pand een functie heeft die niet overeenkomt met de toegelaten bestemming volgens het gewestplan, dan is het pand zonevreemd. In het hoofdstuk 'Kan je afwijken van de voorschriften?' (pg. 24) hebben we het over zonevreemde gebouwen. Het gaat bijvoorbeeld om een particuliere woning in agrarisch gebied, een logies in natuurgebied, een kantoor in een industriegebied, ...

3.1.2 Mogelijke extra regels lees je in aanvullende voorschriften

Gewestplannen bevatten vooral bestemmingsvoorschriften die bepalen welke functies er toegelaten zijn. Soms bevatten ze aanvullende voorschriften, die ook andere elementen regelen. Zo legt het Gewestplan Antwerpen voor bepaalde woongebieden voorschriften over de hoogte van gebouwen op.

3.1.3 Meer duiding staat in omzendbrieven

Omzendbrieven verduidelijken hoe de Vlaamse overheid de gewestplannen interpreteert. Je leest er bijvoorbeeld in welke gebieden een bedrijfswoning/conciërgewoning is toegelaten, welke functies er toegelaten zijn in industriegebied, hoe breed een bufferstrook bij industriegebied moet zijn enzovoort.

Gewestplan

Ben je op zoek naar meer gedetailleerde informatie over het gewestplan?

Zie omgeving.vlaanderen.be



Ligt je projectgebied in woongebied en heb je verder weinig houvast? In het hoofdstuk 'Hoe kan je een afwijking motiveren?' (pg. 44) leggen we uit hoe je hiermee als architect kan omgaan.

Ontwikkeling in woonuitbreidingsgebied

De gewestplannen hebben in de jaren 1970 aan elke vierkante meter grond een bestemming gegeven. Een van die bestemmingen was 'woonuitbreidingsgebied' (voortaan WUG). Op plan zijn deze wit ingekleurd met rode vierkante arcering.

De huidige wetgeving voor de ontwikkeling van WUG's is complex. Er is ook nieuwe wetgeving op til die de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het zal niet langer mogelijk zijn om groepswoonbouw te realiseren, principiële akkoorden te verkrijgen of een globale verkavelingsaanvraag te doen. Het is wel nog steeds mogelijk om een WUG te ontwikkelen wanneer de gemeenteraad een "vrijgavebesluit" heeft genomen. De exacte procedure moet nog worden uitgewerkt. Momenteel weten we wel dat dit

vrijgavebesluit gebeurt op initiatief van het college en dat er nadien binnen één jaar een RUP moet worden opgemaakt. Voor sociale woonorganisaties gebeuren er geen grote wijzigingen.

3.2 BPA's en APA's

Een BPA of bijzonder plan van aanleg is een gedetailleerd plan opgemaakt door een stad of gemeente voor een afgebakend deel van hun grondgebied. Een APA of algemeen plan van aanleg is, kort samengevat, een BPA maar dan voor het volledige grondgebied van een stad of gemeente. De meest bekende APA's zijn die van stad Roeselare en gemeente Lochristi. Een BPA en APA moet in principe het **gewestplan verfijnen** en de voorschriften van het gewestplan **detailleren**.

Een perceel gelegen in woongebied volgens het gewestplan kan door een BPA gedetailleerd worden, bijvoorbeeld met voorschriften over de diepte van de voortuinstrook, voorschriften over de toegelaten bouwdiepte en hoogte, voorschriften over de toegelaten materialen enzovoort. In tegenstelling tot de gewestplannen, die vaak enkel de toegelaten functie vastleggen, hebben BPA's een zeer hoge detailleringsgraad.

Uitzonderlijk kon een BPA afwijken van het gewestplan. Een voorbeeld hiervan is een BPA dat eengezinswoningen toelaat in agrarisch gebied. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden om af te wijken van het BPA (zie hoofdstuk 'Kan je afwijken van de van de voorschriften – 'Oude BPA's' op pg. 30).

BPA's worden niet meer opgemaakt sinds 1996, toen het Planningsdecreet in werking trad. Sindsdien worden er enkel nog RUP's opgemaakt.

3.3 RUP's

In een RUP of ruimtelijk uitvoeringsplan vind je heel wat voorschriften waaraan je project moet voldoen om een vergunning te kunnen krijgen. Er bestaan gewestelijke, provinciale en gemeentelijke RUP's, verwijzend naar de overheid die het plan opmaakte. Een RUP **vervangt** het gewestplan en kan er dus van afwijken, in tegenstelling tot een BPA.

In een RUP lees je in de bestemmingsvoorschriften welke functies er toegelaten zijn op een bepaalde plek. Inrichtingsvoorschriften en beheersvoorschriften verduidelijken zaken zoals de bouwhoogte- en diepte, de inplanting, de toegelaten typologie enzovoort.

3.4 RUP's in opmaak

Hou tijdens je ontwerpproces ook rekening met RUP's waaraan de overheid werkt, maar die nog niet de hele procedure doorlopen hebben. Een RUP dat voorlopig werd vastgesteld, heeft ook een impact op jouw project. Als je project afwijkt van het voorlopig vastgestelde RUP, kan de overheid je project immers al weigeren.

De voorlopige vaststelling gebeurt via een beslissing van de gemeenteraad in geval van een gemeentelijk RUP. Je kan deze beslissingen raadplegen op de website van de stad of gemeente. Nadien wordt een openbaar onderzoek georganiseerd en gebeurt een definitieve vaststelling.

Wil je meer weten over de opmaak van een RUP? Neem dan een kijkje bij de nuttige links op het einde van de pocket.

3.5 Verkavelingsvoorschriften

Een verkavelingsvergunning heeft een dubbel karakter:

- **Vergunnen:** de vergunning laat toe om werken uit te voeren, zoals de aanleg van wegenis en de opdeling van een terrein in loten.
- **Verordenen:** de verkavelingsvergunning heeft ook een verordenend karakter, aangezien ze voorschriften bevat waaraan een latere vergunningsaanvraag, zoals de bouw van de woningen, moet voldoen.

Let op, een verkavelingsvergunning kan vervallen en bijgevolg niet langer geldig zijn. Je kan dit navragen bij de dienst stedenbouw.

3.6 Verordeningen

Een verordening kan worden opgemaakt door de gemeente, de provincie of het gewest. Het instrument heeft enorm aan belang gewonnen, omdat het inhoudelijk quasi dezelfde mogelijkheden heeft als een RUP en heel wat sneller kan worden opgemaakt dan een RUP. De procedure voor de opmaak van een RUP neemt immers gauw 3 tot zelfs 4 jaar in beslag.

Gewestelijke verordeningen

De meest bekende verordeningen zijn die over hemelwater en toegankelijkheid.

Provinciale verordeningen

De provinciale verordeningen spelen in op thema's die voor het hele grondgebied van de provincie belangrijk zijn. In West-Vlaanderen zijn er bijvoorbeeld voorschriften van

toepassing bij de overwelving van een gracht. In Oost-Vlaanderen is er een verordening over weekendverblijven.

Voor een overzicht van de provinciale verordeningen kan je terecht op de websites van de provincies.

Gemeentelijke verordeningen

Heel wat steden en gemeenten hebben een stedenbouwkundige verordening, ook gekend onder andere namen zoals de bouwcode (stad Antwerpen), het algemeen bouwreglement (stad Gent) enzovoort. In dit instrument is de visie van de stad vertaald in concrete voorschriften. Zo'n gemeentelijke of stedelijke verordening geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente of stad. Een stad of gemeente kan zo eigen accenten leggen in haar stedenbouwkundig beleid.

Zo kan een stad of gemeente strenger zijn op vlak van de vergunnings- en meldingsplicht. Stad Gent nam bijvoorbeeld in haar algemeen bouwreglement op dat elke functiewijziging naar horeca vergunningsplichtig is, ook wanneer het slechts een nevenbestemming is.

De Vlaamse regering werkt aan een decreetwijziging waardoor een lokaal bestuur niet langer strenger kan zijn omtrent vergunnings- en meldingsplichtige werken.

3.7 Andere belangrijke bronnen

Regelgeving ruimtelijke ordening

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of VCRO is het basisdocument voor de wetgeving ruimtelijke ordening. De VCRO omschrijft onder andere op welke manier een vergunningsaanvraag wordt beoordeeld, wanneer je kan afwijken en wanneer niet. Ook de basisrechten voor zonevreemde constructies vind je terug in de VCRO.

Sommige wetsartikels werden verder verduidelijkt via een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering.

VCRO

Ben je op zoek naar de volledige Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)?
Zie codex.vlaanderen.be



Uitvoeringsbesluiten

Ben je op zoek naar de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Regering?
Zie omgeving.vlaanderen.be



Regelgeving over de omgevingsvergunning

De procedure is sinds de omgevingsvergunning niet langer terug te vinden in de VCRO, maar in nieuwe wetgeving, namelijk het decreet en besluit over de omgevingsvergunning. Deze wetgeving bepaalt hoe het indienen van een formele aanvraag verloopt, bij welke overheid dit moet gebeuren, welke instanties advies geven, ...

Lees meer hierover in het hoofdstuk 'Wat moet je weten voordat je een formele aanvraag indient?' op pg. 52.

Wetgeving

Ben je op zoek naar een overzicht van de regelgeving over de omgevingsvergunning?
Zie omgevingsloketvlaanderen.be



Sectorale plannen

Er bestaat ook heel wat sectorale wetgeving die een impact heeft op je project. We denken aan rooilijn- en onteigeningsplannen, brandwetgeving, wetgeving over natuur en bos (inkleuring als VEN-, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied), de bescherming van het pand als monument, toegankelijkheid, de watertoetskaarten (overstromingsgevoelig?), het bescheiden woonaanbod enzovoort (zie ook artikel 4.3.1 §1 VCRO).

Deze sectorale wetgeving valt jammer genoeg buiten de scope van de pocket, maar heeft in veel gevallen toch een grote impact. Je informeert je dus het best goed over de sectorale wetgeving.