

## Indienen stedenbouwkundig dossier

Vanaf 23 februari 2017 dienen professionelen (architecten, landmeters, ...) hun stedenbouwkundig dossier digitaal in te dienen via het Omgevingsloket. ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)).

Volgende zaken kan u bij ons nog indienen (na afspraak):

- aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
- stedenbouwkundige melding
- aanvraag tot verkaveling of verkavelingswijziging
- aanvraag tot stedenbouwkundig attest
- aanvraag tot planologisch attest
- aangepaste plannen van een bestaand dossier

### Wanneer heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig?

De algemene regel stelt dat wanneer u werken uitvoert (bv. verbouwen, slopen, graven, kappen van bomen,...) een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

De Vlaamse Regering heeft een aantal werken vrijgesteld van vergunning (cf. vrijstellingenbesluit). Deze vrijstellingen gelden enkel als er geen strijdigheid is met:

- een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP kern Nijlen, RUP zonevrije woningen, RUP zonevrije recreatie)
- een bijzonder plan van aanleg
- verkavelingsvoorschriften

U kan bij ons Team Dienstverlening steeds navragen of de werken die u wenst te doen niet vergunningsplichtig zijn.

### Wanneer heeft u een stedenbouwkundige melding nodig?

Voor de aanbouw van bijgebouwen aan de woning zoals een veranda of een uitbreiding op het gelijkvloers wordt de vergunningsplicht onder voorwaarden vervangen door een meldingsplicht.

Er geldt een maximum van 40 vierkante meter aangebouwde bijgebouwen per woning. De bestaande aangebouwde bijgebouwen, zoals veranda's en bijkeukens moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

De meldingsplicht geldt enkel voor aangebouwde bijgebouwen die:

- niet hoger zijn dan 4 meter, gemeten vanaf de grond
- de functie van de woning en het aantal wooneenheden niet wijzigt
- in de zijtuin minstens 3 meter van de perceelsgrens blijven
- in de achtertuin minstens 2 meter van de perceelsgrens blijven
- tegen een aanpalend gebouw gebouwd, mogen ze tot op de perceelsgrens reiken, voor zover de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De bouwdiepte van het bijgebouw mag de bouwdiepte van het aanpalend gebouw niet overschrijden.

**Medewerking architect:** als voor de verbouwing constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn (zoals bijvoorbeeld het maken van nieuwe gevelopeningen, of openingen in dragende muren) dan moet een architect betrokken zijn bij de opstelling van het meldingsdossier.

Wij raden u aan eerst na te vragen of de werken die u gepland heeft voldoen aan de voorwaarden van meldingsplicht.

Wat is dit?  
Hoe aanvragen?  
Wat meebrengen?  
Regelgeving

## Wat is dit?

### Wat is een stedenbouwkundig attest?

Wenst u te weten of er gebouwd kan worden op een perceel, dan kan u een stedenbouwkundig attest aanvragen.

Een stedenbouwkundig attest wordt onder andere aangevraagd:

- wanneer het vorige stedenbouwkundig attest vervallen is (geldigheid van 2 jaar)
- om te bevestigen dat een perceel grond als bouwgrond mag verkocht worden

Een stedenbouwkundig attest is geen stedenbouwkundige vergunning, en de erop vermelde informatie inzake bestemming en de opgelegde voorwaarden blijft slechts twee jaar geldig te rekenen vanaf de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen.

### Wanneer is een verkavelingsvergunning nodig?

Wanneer u een stuk grond wil verdelen in meerdere loten om minstens 1 van die loten te verkopen als bouwgrond, dan heeft u een verkavelingsvergunning nodig.

### Wanneer is een kapvergunning nodig?

Voor het vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, die geen deel uitmaken van een bos, is een stedenbouwkundige vergunning verplicht.

Een hoogstammige boom is elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van minimum 1 meter heeft.

Het vellen van hoogstammige bomen is vrijgesteld van vergunning onder de volgende voorwaarden:

- de bomen niet tot een bos behoren
- de bomen in woongebied, agrarisch gebied of industriegebied staan
- de bomen niet in woonparkgebied staan
- de bomen op maximaal 15 meter van een vergunde woning staan.

Gelieve steeds te informeren of u vrijgesteld bent van vergunning of u toch een kapvergunning nodig heeft.

## Hoe aanvragen?

### Procedure (vergunning)

Als u constructieve werken uitvoert (plaatsen van een steunbalk, vervangen van het dakgebinte,...) is de medewerking van een architect vereist.

Voor opmaak van plannen kunt u beroep doen op een architect, bouwkundig tekenaar en/of landmeter.

Sommige werken kan u zelf ook aanvragen (eenvoudige dossiersamenstelling). Voorbeeld van dergelijke werken: het wijzigen van de voorgevel, bestemmingswijziging van garage naar bureau, ...

### Procedure (melding)

U kan een meldingsdossier zelf indienen (zonder medewerking van architect) indien de werken niet constructief zijn en dit als de uitbreiding van de woning kleiner is dan 40 m<sup>2</sup>.

Van zodra er constructieve werken moeten uitgevoerd worden (plaatsen van een steunbalk, ...) is de medewerking van een architect verplicht.

Een melding kan u nog steeds analoog indienen, maar mag ook digitaal via het Omgevingsloket. Vanaf 1 januari 2018 is dit verplicht digitaal in te dienen.

### Procedure (stedenbouwkundig attest)

Om een stedenbouwkundig attest aan te vragen, heeft u geen architect nodig. U hoeft ook geen eigenaar van de betrokken grond te zijn.

Meestal wordt een stedenbouwkundig attest aangevraagd door een landmeter om de juiste breedte en diepte van het perceel en de bouwmogelijkheden te bepalen.

Een stedenbouwkundig attest wordt nog steeds analoog aangevraagd.

### **Procedure (verkaveling)**

Een verkavelingsdossier of verkavelingswijziging wordt bijna hoofdzakelijk door landmeters ingediend.

Van zodra het dossier volledig is, wordt er binnen een periode van 150 dagen een beslissing genomen omtrent het dossier.

Verkavelingsvoorwaarden (grondafstand, aansluiting nutsvoorzieningen, ...) worden opgelegd in de verkavelingsvergunning of verkavelingswijziging.

Er wordt een attest afgeleverd dat de gronden mogen verkocht worden als bouwgrond, van zodra aan alle verkavelingsvoorwaarden is voldaan.

## **Wat meebrengen?**

Om te weten wat er juist ingediend moet worden (dossiersamenstelling), neemt u best contact op met ons Team Dienstverlening. Zij zullen u meedelen in hoeveel exemplaren een dossier (stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest, meldingsdossier en verkavelingsvergunning/verkavelingswijziging) ingediend moet worden.

Een stedenbouwkundige aanvraag met architect moet u momenteel al digitaal via het Omgevingsloket indienen. Vanaf 1 januari 2018 is dit verplicht voor alle dossiers (normenboek voor de digitale dossiersamenstelling).

## **Regelgeving**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt de wetgeving rond meldingsplichtige werken via een uitvoeringsbesluit.

Normenboek voor de digitale dossiersamenstelling.