

Voor welke verbouwwerken heb je een vergunning nodig? En hoe vraag je die aan? “Ga altijd bij de gemeente te rade”



© Shutterstock

Plan je een verbouwing, wil je een garage zetten of dat lang gedroomde poolhouse aan het zwembad aanleggen? Dan kan je best even nagaan of je al dan niet een omgevingsvergunning of meldingsplicht hebt. “De wetgeving rond omgevingsvergunningen is zeer complex”, zegt advocaat omgevingsrecht Joris Gebruers.

In de volksmond wordt het nog vaak een bouwvergunning genoemd, maar de bouwvergunning bestaat niet meer. Men spreekt nu van een omgevingsvergunning. “Terwijl je vroeger verschillende vergunningen moest aanvragen, van een stedenbouwkundige vergunning tot een verkavelingsvergunning en natuurvergunning, is dat vandaag allemaal gebundeld in één vergunning, namelijk de omgevingsvergunning. Maar dat is dan ook het enige dat vereenvoudigd is”, zegt Joris Gebruers van advocatenkantoor Circulex, gespecialiseerd in omgevings- en bestuursrecht.

Omgevingsvergunning of meldingsplicht?

“Volgens de Vlaamse codex ruimtelijke ordening moet je in principe voor alle bouwwerken in de zeer ruime zin van het woord, maar ook afbraakwerken, verplaatsbare of ondergrondse constructies, parkings, wijzigingen in de functie van het gebouw, ontbossingen en opmerkelijke reliëfwijzigingen een omgevingsvergunning aanvragen.”

De overheid stelde om het toch iets gemakkelijker te maken een lijst met uitzonderingen op waar je enkel een meldingsplicht voor hebt. "Dit gaat over verbouwingswerken waarbij niet uitgebreid wordt en geen stabiliteitswijzigingen aan de constructie gedaan worden, over het plaatsen van een tuinhuisje, carport of poolhouse kleiner dan 40 m². Let wel op de totale grootte moet kleiner zijn dan 40 m². Bouw je naast een tuinhuis ook een kippenhok of poolhouse dan moet je rekening houden met de grootte van de totaliteit aan bijgebouwen. Er zijn nog andere regels, zo moet je een bepaalde afstand van de zij- en achtergrens af blijven. En ga zo maar door. Een zwembad, omheining of muurtje in de tuin kan vallen onder de meldingsplicht of vrijstellingsregeling, waardoor er geen omgevingsvergunning nodig is."

Toch raadt de advocaat aan om altijd, bij welke werken dan ook, te rade te gaan bij de gemeentelijke omgevingsambtenaar. "Voor deze kleine werken is in principe slechts een meldingsplicht vereist, maar ze kunnen mogelijk ingaan tegen stedenbouwkundige voorschriften van een verkaveling, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg. Daarom is het belangrijk om eerst na te gaan wat deze plannen in jouw buurt voorschrijven. Dikwijls is het gewoon beter om ineens een omgevingsvergunning voor het geheel aan te vragen om mogelijke latere problemen te voorkomen."

Hoe vraag je een omgevingsvergunning aan?

"De aanvraag gebeurt digitaal via www.omgevingsloketvlaanderen.be. Daar kan je de aanvraag zelf invullen. Wanneer je werkt met een architect of landmeter, kan hij of zij de aanvraag doen. Ook werken met meldingsplicht geef je daar aan. Voor deze werken kan het college van burgemeester en schepenen binnen de dertig dagen akte nemen van de melding. Bij een weigering staat enkel beroep open bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen."

"Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet de gemeente binnen de dertig dagen laten weten of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Je hebt werken die vallen onder de vereenvoudigde procedure en dan zal er binnen een termijn van 60 dagen een beslissing vallen. Valt de aanvraag onder de gewone procedure dan volgt een openbaar onderzoek en zal de beslissing binnen de 105 of 120 dagen vallen. Tijdens het openbaar onderzoek kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon bezwaar indienen tegen de werken. Het is daarom zeker niet slecht om op voorhand al eens met de burens te babbelen. Je bent nooit verplicht om de burens op de hoogte te brengen, en je hebt hun goedkeuring niet nodig alvorens een aanvraag in te dienen. Maar zij kunnen bij het openbaar onderzoek dus wel opmerkingen en bezwaren doorgeven. Maakt je buur er een principezaak van dan kan de procedure wel eens zeer veel tijd in beslag nemen. We maakten het al eerder mee dat bij een halfopen bebouwing de buurman niet akkoord ging met een afwijkende gevelsteen. Maar ook bij de bouw van een appartement kunnen burens niet akkoord gaan door minder lichtinval, te veel inkijk en ga zo maar door. We wonen in Vlaanderen steeds dicht op elkaar en kunnen steeds minder van elkaar verdragen."

Wat als mijn vergunning wordt geweigerd?

"Wordt je omgevingsvergunningsaanvraag geweigerd? Dan kan je binnen de 30 dagen een beroep instellen bij de deputatie van de provincie. Als laatste kan je naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen gaan, maar de Raad kan enkel een vergunningsweigering van de deputatie vernietigen. Soms helpt het om de aanvraag tijdens de procedure wat aan te passen. De wetgeving is dermate complex dat een fout snel gebeurd is en daardoor procedures kunnen aanslepen. De tijden dat er een oogje dichtgeknepen werd omdat je iemand in het gemeentebestuur kent, zijn al lang voorbij. En ook met oog op later, op een mogelijke verkoop van je woning, kan je maar beter de nodige procedures volgen en de aanvragen juist doen. Ik raad trouwens ook aan dat wanneer je een nieuwe woning bouwt of een bestaande woning dermate verbouwt, je bij de vergunningsaanvraag meteen ook de buitenaanleg opneemt. Overheden zijn tegenwoordig zeer gevoelig voor verhardingen met kiezel, grind en kasseien. Vraag daarom aan je architect om de buitenaanleg en verharding duidelijk mee op te nemen in de aanvraag van een omgevingsvergunning."