

Omgevingsvergunning: Vrijstaande bijgebouwen



U wilt een vrijstaand bijgebouw plaatsen bij uw woning, zoals bijvoorbeeld een tuinhuis, garage, poolhouse, schuurtje of serre? Dan heeft u in principe altijd een omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning) nodig, maar in sommige gevallen geldt een vrijstelling. In dat geval kunt u de werken uitvoeren zonder voorafgaande procedures.



Informeer ook altijd bij uw gemeente

Let op: Deze pagina bevat enkel algemene informatie. De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

OP DEZE PAGINA

[Een omgevingsvergunning aanvragen](#)

[Wat na de aanvraag](#)

[Contact](#)

Een omgevingsvergunning aanvragen

1 [Ga eerst na of u een vergunning nodig heeft](#)

In principe heeft u voor een vrijstaand bijgebouw **altijd een vergunning nodig**. Maar onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht.

Ga na of uw project voldoet aan de **voorwaarden voor een vrijstelling**.

[Voorwaarden voor een vrijstelling van de vergunningsplicht](#)

- Het gaat om een maximum van 40 vierkante meter vrijstaande bijgebouwen per woning. De reeds bestaande vrijstaande bijgebouwen moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte. Aangebouwde bijgebouwen moeten niet meegeteld worden.

- Het vrijstaande bijgebouw
 - is niet hoger dan 3,5 meter
 - wordt volledig opgetrokken binnen een straal van 30 meter van de woning
 - blijft in de zijtuin minstens 3 meter van de perceelsgrens en in de achtertuin minstens 1 meter van de perceelsgrens of het wordt gebouwd tegen een bestaande scheidingsmuur, mits deze scheidingsmuur zelf niet gewijzigd wordt
 - wordt niet opgetrokken in:
 - ruimtelijk kwetsbaar gebied.
 - de 5 meter brede strook vanaf de bovenste rand van het talud van waterlopen;
 - de erfdiensbaarheidszone langs grachten van algemeen belang;
 - een afgebakende oeverzone.
- Het project is niet strijdig met:
 - voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA), gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of minder dan 15 jaar oude verkavelingsvergunning, tenzij de gemeente dit plan of de vergunning heeft opgenomen in een lijst waarbinnen de Vlaamse vrijstellingsregeling voorrang krijgt op de voorschriften van het plan.
 - stedenbouwkundige verordeningen van gewest, provincie of gemeente. Merk op dat de gewestelijke verordening rond hemelwater vaak oplegt dat u gebouwen en verhardingen enkel kan oprichten als u een infiltratievoorziening voor hemelwater aanlegt.
 - uitdrukkelijke voorwaarden van de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen.
 - andere wetgeving, zoals:
 - erfdiensbaarheden (wegen, waterwegen, spoorwegen)
 - burgerlijk wetboek (lichten en zichten, gemene muur, ...)
 - natuurwetgeving
- De gemeente
 - heeft de vrijstelling voor de ingreep in kwestie niet vergunningsplichtig gemaakt.
 - heeft geen bijkomende voorwaarden opgelegd.

Voldoet uw project niet aan al deze voorwaarden? Dan moet u een vergunning aanvragen.

Erfgoedwaarden?

Let op: In onderstaande situaties mogen vrijgestelde werken enkel uitgevoerd worden na het verkrijgen van een machtiging van het agentschap Onroerend Erfgoed:

- op percelen met beschermde monumenten,
- in beschermde cultuurhistorische landschappen of aangeduide erfgoedlandschappen,
- in beschermde stads- en dorpsgezichten,
- in beschermde archeologische monumenten.

^ Voorbeeld

Iemand wil in zijn achtertuin een vrijstaand tuinhuis plaatsen. Momenteel staat er al een serre van 15 m². Het vrijstellingsbesluit maakt het mogelijk om zonder stedenbouwkundige vergunning én zonder melding een tuinhuis te bouwen dat 25m² groot is (want 15 + 25 = 40) en lager dan 3,5 meter, mits aan alle voorwaarden uit de checklist vrijstellingen voldaan is.

2 Kijk na of de medewerking van een architect verplicht is ^

Als de werken vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht, dan is de medewerking van een architect niet verplicht.

Als de werken niet vrijgesteld zijn, dan is in principe altijd de medewerking van een **architect** verplicht. Echter, onder voorwaarden (zie hieronder) zijn volgende uitbreidingen of aanbouwen aan een woning **vrijgesteld** van de medewerking van een architect:

^ Voorwaarden voor vrijstelling van medewerking van een architect

- Het gaat om een van de volgende bijgebouwen vrijstaand van de woning:
 - een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil of een voliëre;
 - een tuinhuisje, een bergplaats, een garage of een carport;
 - een veranda of een soortgelijke constructie die bestaat uit minstens 75 % glas of doorzichtig materiaal of een overdekt terras;
 - een technische cabine.

- een serre
- de uitbreiding heeft een maximumoppervlakte van 40 vierkante meter per gebouw of constructie,
- de kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 meter en de nokhoogte tot 4,50 meter.
- de ingrepen brengen noch de oplossing van een constructieprobleem met zich mee, noch wijzigen ze de stabiliteit van het gebouw.

Ook het plaatsen van een niet-gestapelde, verplaatsbare voorgesamonteerde of modulaire constructie, met een maximale oppervlakte van 50 vierkante meter en een maximale hoogte van 3,5 meter is vrijgesteld van de medewerking van een architect.

Voldoet uw project niet aan al deze voorwaarden? Dan moet u een **architect inschakelen**.

3 Vraag de vergunning aan ^

Voldoet uw project aan alle voorwaarden voor een vrijstelling van vergunning (zie hoger) dan kunt u zonder verdere procedures aan de werken beginnen.

Voldoet uw project niet aan de voorwaarden voor een vrijstelling, dan moet u een **omgevingsvergunning aanvragen**. De wet voorziet een **'gewone' procedure (met openbaar onderzoek)** en een **'vereenvoudigde' procedure (zonder openbaar onderzoek)**. De gemeente kan u informeren over welke procedure van toepassing is voor uw aanvraag en tot welke overheid u de aanvraag moet richten (gemeente, provincie of Vlaams gewest). Zij kan u ook informeren over de eventueel verschuldigde [dossier-taks](#).

De **samenstelling van het aanvraagdossier** kan variëren. Is de medewerking van een architect verplicht, dan is de samenstelling anders dan wanneer de medewerking van een architect niet verplicht is.

^ Als de medewerking van een architect niet verplicht is: eenvoudige dossiersamenstelling

Als de medewerking van een architect niet verplicht is volstaat de eenvoudige dossiersamenstelling. U kunt de aanvraag dan doen door aan te melden in het digitale loket en te kiezen voor **'Snelinvoer' → 'tuinhuis', 'garage of carport', 'serre' of 'poolhouse'**.

Let wel: dit kan enkel wanneer bovendien:

- de functie van het gebouw niet gewijzigd wordt (bv: Een woning blijft een woning)
- het aantal woonegelegenheden hetzelfde blijft.
- er geen verschillende ingrepen gecombineerd worden.

Voldoet uw project niet aan deze voorwaarden, dan is een aanvraag of melding via de snelinvoer niet mogelijk. U moet dan de aanvraag doen door aan te melden in het digitale loket en te kiezen voor **'Een nieuw project starten'** → **'aanvraag omgevingsproject'**.

Meer informatie over indienen via de snelinvoer vindt u in de [Handleiding voor de Snelinvoer van het omgevingsloket PDF](#)

Aanvragen op papier

Als de medewerking van een architect niet verplicht is, kunt u ook kiezen voor een aanvraag op papier. Let wel: deze procedure is qua dossiersamenstelling minder eenvoudig dan het digitale snel-invoer loket. [Hier leest u meer info over indienen op papier.](#)

^ Als de medewerking van een architect wel verplicht is: volledige dossiersamenstelling

Als de medewerking van een architect wel verplicht is, dan is een volledige dossiersamenstelling nodig. U moet de aanvraag dan doen door aan te melden in het digitale loket en te kiezen voor **'Een nieuw project starten'** → **'aanvraag omgevingsproject'**. Uw architect kan u hierbij helpen.

U kunt uw aanvraag voorbereiden met volgende documenten. Het digitale loket volgt dit stramien: [Dossiersamenstelling voor een aanvraag.](#)

Als de medewerking van een architect verplicht is, is het niet mogelijk een aanvraag op papier te doen. Dit moet gebeuren via het digitale loket.

Wat na de aanvraag

Binnen de dertig dagen na het indienen van de aanvraag krijgt u bericht over de **volledigheid en ontvankelijkheid** van de aanvraag. U verneemt dan ook of de aanvraag onderworpen moet worden aan een **openbaar onderzoek**.

U kunt een **beslissing** verwachten binnen de drie (procedure zonder openbaar onderzoek) tot zes maanden (procedure met openbaar onderzoek). Deze termijnen zijn richtinggevend, niet bindend.

^ **Positieve beslissing: vergunning verleend**

Als de vergunning werd verleend moet de **beslissing met een affiche aangeplakt** worden. Contacteer de gemeente met betrekking tot de tekst van de affiche. Er mag **pas gestart** worden vanaf de **35ste dag na de aanplakking**. Tijdens deze periode kunnen derden [beroep aantekenen tegen de beslissing](#).

^ **Negatieve beslissing: vergunning geweigerd**

Bij een **weigering van de vergunning** heeft u dertig dagen de tijd om [beroep in te dienen tegen de beslissing](#). U kunt ook overwegen om een **aangepaste aanvraag** in te dienen. Doe dit zeker in overleg met de gemeente.

Als de vergunning werd geweigerd, moet in bepaalde gevallen ook een affiche aangeplakt worden. Contacteer de gemeente voor de tekst van de affiche.

Deel deze pagina [f](#) [X](#) [in](#) [D](#)

Contact

Onderwerp	Instantie
Algemene en inhoudelijke vragen (over uw dossier, beslissingen, procedures, voorwaarden,...)	Contacteer de bevoegde overheid
Problemen met aanmelden	Bel gratis naar 1700 (elke werkdag van 9 tot 19u)
Problemen tijdens het aanvragen in het Omgevingsloket.	Tel: 078/78.78.54 Mail: helpdesk.omgevingsvergunning@vlaanderen.be 