

PLANINZICHT VOOR VASTGOED

PLAN INZICHT

Plannen begrijpen,
tekenen en verwerken

VOOR VASTGOED

Jonathan A. Antico
& Bart D'Herde

OWL PRESS

INLEIDING	7
1. SOORTEN PLANNEN	13
2. DATAVERWERVING	35
3. OPMETING	57
3.1 Uitrusting	59
3.2 Aandachtspunten	60
3.3 Methodiek/stappenplan	61
4. PLANOPMAAK	69
4.1 Eerst wat theorie	71
4.2 Bouwkundig tekenen	80
4.3 Tekenconventies en schaal	108
5. TEKENEN MET AUTOCAD	111
5.1 Voorbereiding	113
5.2 AutoCAD opstarten	114
5.3 Basiscommando's	125
5.4 Precisietekenen	134
5.5. Een object aanpassen	136
5.6. Layers of lagen	149
5.7. Tekeninginformatie	156
5.8. Teksten en maten	160
5.9. Hatches of arceringen	170
5.10. Blocks	174
5.11. Een afbeelding invoegen en verschalen	176
5.12. Lay-outs en plotten	185
5.13. Output	211
6. SLOT	217
7. DANKWOORD	219
8. BRONVERMELDING	221

INLEIDING

Of ze nu als beheerder, bemiddelaar of ontwikkelaar aan de slag zullen gaan, vastgoedprofessionals zullen dagelijks te maken hebben met allerlei plannen: bestaande te beheren of te verkopen gebouwen, of gebouwen die nog gebouwd moeten worden, stedenbouwkundige plannen, enz.

Dit boek heeft de volgende doelstellingen:

1. Een overzicht geven van de verschillende soorten plannen waarmee een vastgoedprofessional in aanraking kan komen;
2. Informatie halen uit digitale en analoge plannen;
3. Uitleggen wat een bouwkundig plan inhoudt en hoe het getekend wordt;
4. Aanleren hoe je zelf een plan tekent met AutoCAD.

Een vastgoedprofessional moet immers:

- Plannen kunnen lezen;
- Inzicht hebben in de informatie die verstrekt wordt door een plan;
- Die informatie correct kunnen communiceren in het kader van hun adviserende functie;
- Opportuniteiten kunnen herkennen op basis van de beschikbare plannen;
- Indien nodig de plannen kunnen verwerken en aanpassen.

Daarvoor zullen we in eerste instantie de verschillende soorten plannen overlopen, van plannen op grotere schaal tot detailplannen, en aantonen hoe we gegevens uit de plannen kunnen halen.

Vervolgens zullen we een beknopt overzicht geven van de principes van bouwkundig tekenen en van de bijbehorende tekenconventies, zodat de lezer goed begrijpt hoe een gebouw grafisch weergegeven kan worden. Door zelf een plan te tekenen, leert men immers hoe een gebouw in elkaar zit. We gaan ook kort enkele standaard bouwmethododes toelichten die vaak in de woningbouw voorkomen.

Ten slotte zullen we uitleggen hoe CAD¹-software gebruikt kan worden om eigen opmetingen uit te tekenen en te bewerken in functie van een verkoopdossier. We bekijken dus eerst wat we moeten tekenen en daarna hoe we dat moeten doen.

¹ Computer Aided Design

In de praktijk zijn het de architecten die de verschillende plannen van vastgoed-objecten tekenen: voorontwerp-, bouwaanvraag-, uitvoeringsplannen, enz. Ze doen dit traditioneel in 2D, maar steeds vaker ook in 3D met andere software zoals Revit of ArchiCAD. In alle gevallen kunnen deze plannen worden geëxporteerd naar .dwg-bestanden, die we met AutoCAD kunnen openen en bewerken.

Er bestaan tegenwoordig ook tal van eenvoudigere webtools waarmee professionals snel plannen en visualisaties kunnen opmaken, zoals Floorplanner, CubiCasa, en andere toepassingen. Daarnaast zijn AI-toepassingen aan een razendsnelle evolutie bezig. Het spreekt echter voor zich dat het gebruiksgemak en de snelheid die deze hulpmiddelen bieden gepaard gaan met een gebrek aan nauwkeurigheid en beperkte instelmogelijkheden. CAD-software heeft een hogere leercurve, maar biedt wel veel meer mogelijkheden.

Hoe kan basiskennis van CAD nu een meerwaarde vormen voor vastgoedprofessionals? We denken daarbij onder meer aan de volgende scenario's:

- In het kader van een vastgoedtransactie gebeurt het soms dat een koper of verkoper over CAD-tekeningen van het pand beschikt. De vastgoed-professional moet dan niet alleen in staat zijn om belangrijke informatie uit die bestanden te halen, maar ook om de plannen verder uit te werken voor het verkoopdossier, bijvoorbeeld presentatieplannen opmaken.
- Bij verkoop op plan moet de professional eenvoudige aanpassingen kunnen doorvoeren op vraag van een kandidaat-koper, bijvoorbeeld wanneer de architect die de plannen getekend heeft in tijdsnood zit en dus niet snel kan helpen.
- Wanneer de plannen alleen op papier beschikbaar zijn, moet de professional ze in CAD kunnen invoeren, ze op de juiste schaal zetten en ze eventueel overtekenen.

Voor vastgoedprofessionals vormt digitale tekeningen maken en de communicatie daarrond dus een hulpmiddel bij hun verkoopdossier. Het tekenen zelf is nooit een doel op zich.

Vanuit deze visie was het onze bedoeling om een naslagwerk te schrijven dat specifiek bedoeld is voor vastgoedprofessionals. Het legt op een toegankelijke manier uit hoe ze kunnen omgaan met plannen en hoe ze die kunnen bewerken.

1.

SOORTEN PLANNEN

Wat zijn plannen? Plannen kunnen de grafische voorstelling van de werkelijkheid zijn, maar ook de basis vormen voor het uitvoeren van een bepaald project. Hoe dan ook, het gaat steeds over de tweedimensionale weergave van een (nog uit te voeren) object.

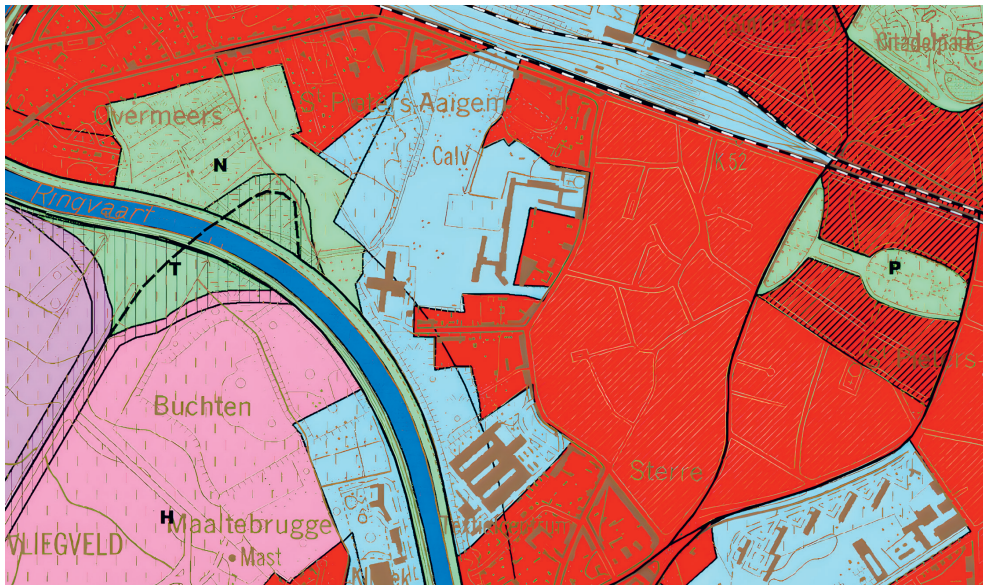
Het soort plan dat we gaan hanteren hangt van de doelstellingen en gewenste output af: waarvoor zal het plan gebruikt worden? Het antwoord op die vraag bepaalt het onderwerp, de schaal, de graad van detaillering, enz.

De meest voorkomende plannen zijn grondplannen van gebouwen. Een gebouw bevindt zich wel steeds in een bepaalde context, waarin specifieke voorschriften of randvoorwaarden van toepassing kunnen zijn. Om die reden gaan we eerst uitzoeken naar stedenbouwkundig niveau en snel een kort historisch perspectief geven.

In België dateert de wet betreffende de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van 1962. Voordat deze wet er kwam, was er geen vergunning nodig om te bouwen. De wet introduceerde ook een hiërarchie van plannen om de bestemming van gronden vast te leggen. Een voorbeeld ervan is het Gewestplan van 1972, dat aan elk stuk grond een exacte functiebestemming toekende. Tegenwoordig is het gewestplan een verouderd planningsinstrument dat enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen werd door een nieuwer plan². Het gewestplan kan nog steeds geraadpleegd worden op www.geopunt.be door de overeenkomstige laag toe te voegen (zie verder). De legende kan met een eenvoudige zoekopdracht teruggevonden worden op de Digitale Milieuvergunnings- en Vergunningenbank van de Vlaamse overheid.

De verschillende functies worden weergegeven met kleuren: rood voor wonen, paars voor industriegebied, geel voor agrarisch gebied, groen voor bos- of natuurgebied, enz. Hieronder een uittreksel van het gewestplan rond Gent met onderdeel van de legende.

² omgeving.vlaanderen.be/nl/gewestplan



Figuur 1.1. Kleuren om de functiebestemming van gronden weer te geven en uittreksel van de legende van het gewestplan

Bron: www.geopunt.be (23/03/2026) en Departement Omgeving Vlaanderen

Het gewestplan werd op gemeentelijke niveaus geïmplementeerd aan de hand van Algemene Plannen van Aanleg (APA's). Net als het gewestplan zijn ook APA's verouderde types van bestemmingsplannen. Ze bevatten de volgende informatie:

- Bestemming van grond
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Verordenende kracht

De opzet was dat elke gemeente zijn eigen APA zou opstellen, maar dit is niet gebeurd omdat er meestal sprake was van een grote overlapping met het gewestplan. Naast een APA onderscheiden we ook een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA), dat betrekking heeft op een bepaalde zone of wijk van de gemeente. BPA's blijven geldig totdat ze vervangen worden door een RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan).

Een BPA bestaat doorgaans uit drie onderdelen:

1. Een grafisch plan
2. De stedenbouwkundige voorschriften
3. Eventueel een toelichtingsnota

1. Op het plan wordt het gebied aangeduid waarop het BPA van toepassing is; aan de hand van kleuren of arceringen worden dan verschillende zones onderscheiden, bijvoorbeeld een zone voor woningen en tuinen, een zone voor open ruimten en tuinen, gemeenschapsuitrusting, enz. Dit wordt steeds door een legende toegelicht.



Figuur 1.2. BPA Sint-Baafskouter

Bron: Stad Gent

2. De stedenbouwkundige voorschriften zijn een tekstdocument dat onder meer de volgende artikels bevat:

- Algemene bepalingen
- Bestemmingsvoorschriften
- Bouwvoorschriften

Vooral dit laatste biedt de interessantste informatie, zoals de voorschriften voor de gevelhoogte, de diepte van de gebouwen, gevelmaterialen, dakvorm, enz.

In sommige gevallen worden de voorschriften niet apart, maar op het grafisch plan zelf weergegeven aan de hand van een tabel: op bovenstaand BPA in Gent worden bouwlijnen, perceelsbreedte, bouwdiepte, terreinbezetting, dakvorm, materialen, ... aangeduid in functie van de bestemming. Zone 4 bijvoorbeeld, 'zone voor gesloten bebouwing', heeft een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdieping; de dakhelling is vrij te kiezen tussen 30° en 50°.

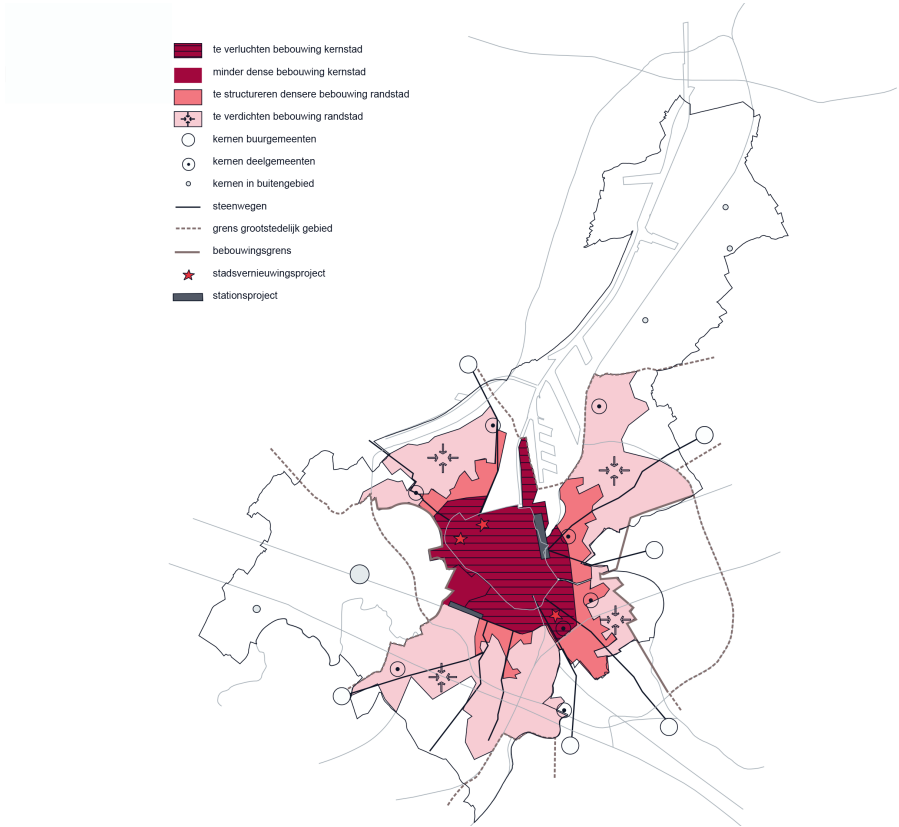
Kotm 2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Bestemming		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom		Rijw. eigendom	
1	Zone voor open bebouwing	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Zone voor geïsoleerde bebouwing	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	Zone voor half-open bebouwing	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	Zone voor gemiddelde bebouwing	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5	Zone voor handel en diensten	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	Zone voor logistiek	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7	Zone voor niet-kleinhandel ambachtelijke bedrijven	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	Zone voor recreatieve nut	O	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9	Zone voor openbaar nut	O	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	Zone voor openbaar nut, multifunctioneel	O	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11	Zone voor wonen en kanten	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	Zone voor woonwijken	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13	Zone voor wonen	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14	Zone voor andere en speciale woonwijken	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	Zone voor andere woonwijken	W	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	Zone voor openbaar park	O	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Figuur 1.3. Idem als figuur 1.2

Dit betekent dat een BPA niet alleen beperkingen oplegt, maar ook rechten geeft, bijvoorbeeld het recht om tot een bepaalde bouwdiepte te bouwen.

Een correcte interpretatie van een nog geldig BPA laat de vastgoedprofessional dus toe om het potentieel van een huis correct in te schatten. Ook handig om te weten is dat bij BPA's ouder dan 15 jaar afwijkingen zijn toegelaten. Dit is mogelijk door het decreet van 8 december 2017 dat toelaat om af te wijken van de voorschriften op het plan, zonder onderscheid tussen tekstuele en grafische voorschriften³.

In de jaren 90 evolueerde deze eerder statische benadering van ruimte naar de zogenaamde structuurplanning. Ruimtelijke Structuurplannen doen geen uitspraken over concrete percelen, maar bieden een dynamische en strategische visie voor een gebied: heel Vlaanderen, de provincies, de grondgebieden van elke gemeente⁴. Ze bevatten altijd een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte en worden regelmatig geëvalueerd en bijgestuurd. Zo kunnen verschillende structuren onderscheid worden: wonen, groen, verkeer, economie, cultuur/recreatie en landschap.



Figuur 1.4. Ruimtelijk Structuurplan Gent: de gewenste woonstructuur
Bron: Stad Gent

De Ruimtelijke Structuurplannen worden omgezet in concrete regels aan de hand van Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP), die bestemmingscategorieën en verordenende voorschriften bepalen; ook deze worden opgemaakt door verschillende overheidsniveaus:

- Vlaamse Gewest
- Provincies
- Gemeenten

Vooral deze laatste zijn van betekenis voor de vastgoedprofessional om de geldende voorschriften terug te vinden. De voorschriften zijn zowel toelichtend (ze geven context en visie aan) als verordenend, d.w.z. ze leggen een kader van effectieve 'spelregels' op bijvoorbeeld de bestemming van een zone. De concrete plannen worden altijd aangevuld met toelichtingsnota's. In deze nota wordt de concrete bedoeling van de beleidsmaker uitgelegd en vertaald naar concrete maatregelen.

3 omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/wetwijzer/afwijken-van-bijzondere-plannen-van-aanleg-bpas-vcro-artikel-4491

4 omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijke-structuurplannen

Tegenwoordig gaat de evolutie nog een stap verder: structuurplanning wordt vervangen door beleidsplanning, zie het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, met een nog strategischer en selectiever karakter om sneller te kunnen inspelen op uitdagingen zoals klimaatverandering en ontharding⁵. Het BRV is dus de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en bepaalt de krijtlijnen voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen tijdens de komende decennia.

Kort samengevat is het doel om minder bijkomende ruimte in beslag te nemen en meer te ontwikkelen binnen het bestaand bebouwd weefsel. Een groot verschil met het huidige beleid is dat het BRV steeds meer zal bepalen wat als goede ruimtelijke ordening geldt; dit betekent dat in de voorontwerpfase de ruimtelijke argumentatie zwaarder zal wegen dan loutere conformiteit met de regels. Ontwikkelingsplannen zullen dus goed onderbouwd moeten worden. Momenteel bevindt het BRV zich in de conceptfase en zou het van kracht worden vanaf 2027.

Gronden in België zijn ingedeeld in percelen. Elk perceel wordt eenduidig geïdentificeerd aan de hand van kadastrale gegevens. Het kadaster is het register waarmee de overheid (Federale Overheidsdienst Financiën) onroerende goederen identificeert voor belastingdoeleinden. Elk perceel wordt aangeduid aan de hand van drie kenmerken: afdeling, sectie en perceelnummer.

Sinds de digitalisering van het kadaster en de overgang naar CADGIS draagt elk perceel een zogenaamde CaPaKey⁶-code. CadGIS⁷ is de toepassing van de FOD Financiën waarmee het kadaster gratis online kan geraadpleegd worden. De CaPaKey is een unieke code waarmee elk perceel eenduidig kan bepaald worden. Op de website eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/ kunnen we ofwel zoeken naar adres, ofwel naar CaPaKey.



Bijvoorbeeld het gebouw gelegen aan de V. Vaerwyckweg 1 in Gent heeft de volgende CaPaKey: 44809I0306/00K000:

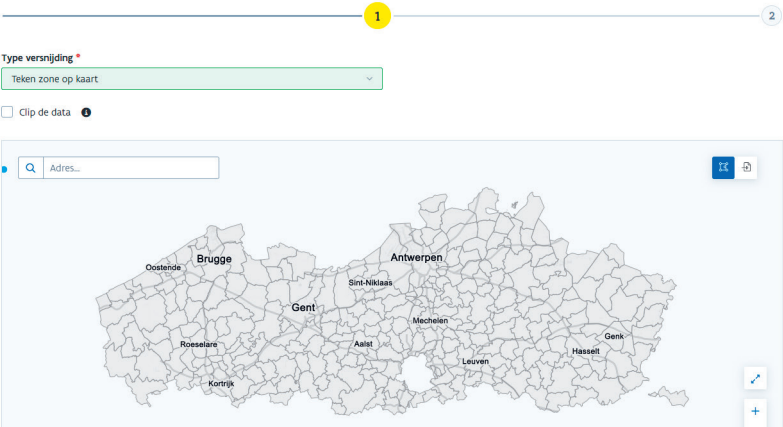
- De eerste vijf tekens geven de afdeling weer; de code 44809 komt overeen met afdeling 9;
- De I geeft de sectie weer;
- 306K is het perceelnummer.
- Het perceel heeft als kadastrale gegevens: 9de afdeling, sectie I, nummer 306 K.

Het is ook mogelijk om via de website van Vlaanderen de percelen op .dxf-formaat aan te vragen⁸. Dit gebeurt via de functie GRBcad, waar GRB staat voor Grootchalig ReferentieBestand, en digitale topografische referentiekaart van Vlaanderen. Scan de QR-code om de website te bezoeken, toegankelijk na aanmelding met ID-kaart.



We klikken op de downloadknop om op de zoekpagina te landen:

Configureer: GRBcad



Figuur 1.5. Website GRBcad
Bron: download.vlaanderen.be/product/131

5 omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2024-11/FAQ_beleidsplanning_20241126.pdf
6 Staat voor Cadastral Parcel Key.
7 GIS staat voor Geografisch InformatieSysteem.

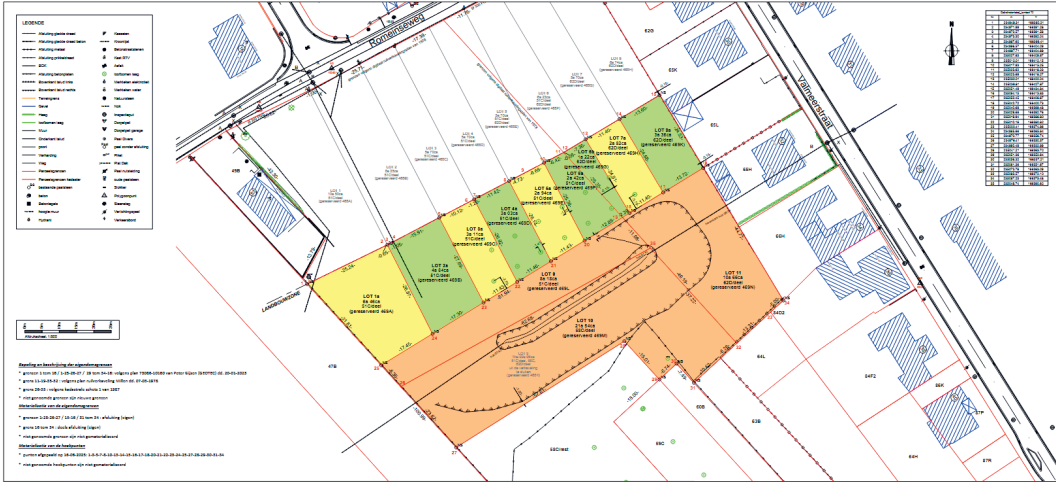
8 Dxf-bestanden (Drawing Exchange Format) zijn universele bestanden die kunnen gebruikt worden om tekeningen uit te wisselen tussen verschillende programma's.

Daar kunnen we eerst het type versnijding bepalen (zone op kaart tekenen, gemeente of kaartblad) en dan het adres zoeken.

Het geselecteerd bestand zal achteraf naar het opgegeven e-mailadres verstuurd worden. Let op: de perceelsgrenzen zijn nooit 100% nauwkeurig maar steeds indicatief. Voor een correcte weergave van een perceel dient men steeds een landmeter te contacteren.

Hoe worden onroerende goederen eigenlijk kadastraal geïdentificeerd? We onderscheiden postkadastratie en prekadastratie. Bij postkadastratie wordt het kadaster pas na het verlijden van de akte op de hoogte gebracht van een wijziging aan een perceel. Deze werkwijze heeft als nadeel dat ze inconsistente informatie oplevert en niet efficiënt is. Bij prekadastratie wordt het kadaster betrokken bij de identificatie vóór het verlijden van de akte. Hiervoor wordt een landmeter ingeschakeld die een afpalingsplan of grensbepaling zal opmaken. Het kadaster (dat zoals gezegd een onderdeel is van de Federale Overheidsdienst Financiën) zal het plan onderzoeken en een identificatienummer toekennen aan het nieuwe of gewijzigde perceel. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij de splitsing van percelen, de oprichting van appartementen⁹ en bij grenswijzigingen. De prekadastratie is vandaag verplicht bij de creatie van nieuwe kavels¹⁰.

Op een afpalingsplan wordt de exacte grenslijn tussen twee aangrenzende eigendommen vastgelegd (afpaling) en gevisualiseerd. Afpalingsplannen tonen dus hoe een bepaald gebied is verkaveld en geven aan welke zones bestemd zijn voor bouwen, groen, openbaar domein, enz. Een afpalingsplan kan dus gebruikt worden als onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

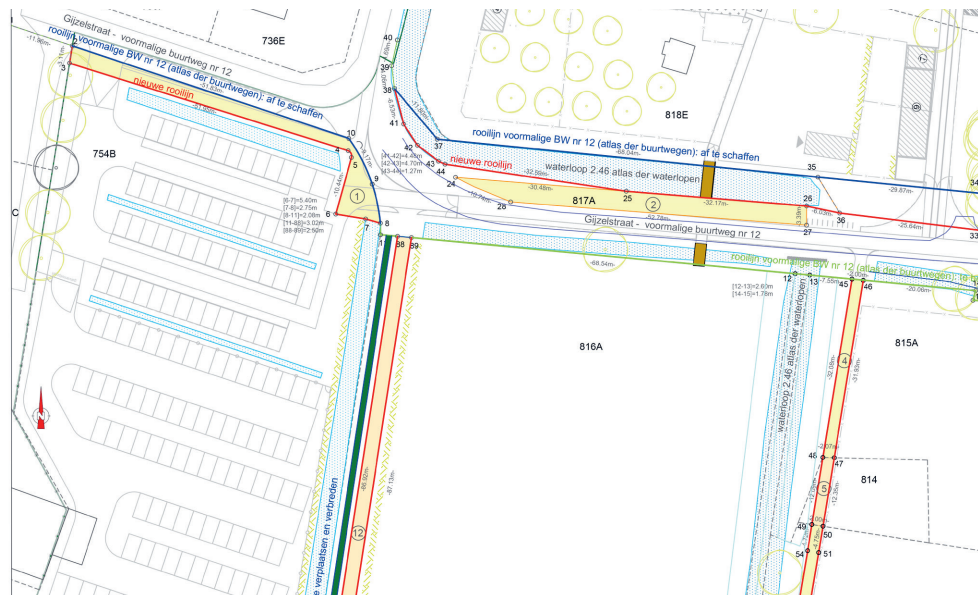


Figuur 1.6. Voorbeeld van een afpalingsplan
Bron: notaris.be

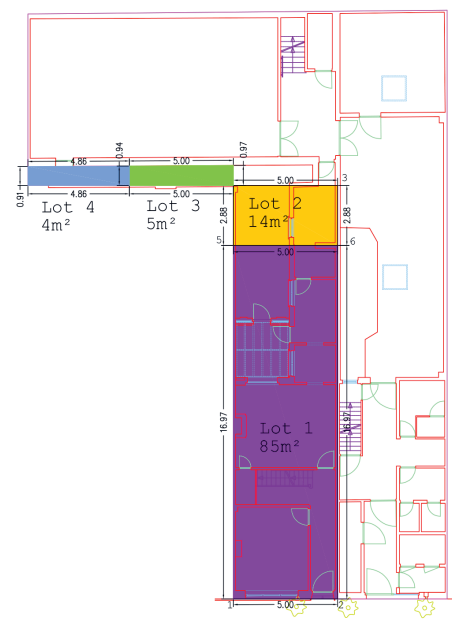
Percelen zijn dus kadastraal geregistreerde stukken grond of water met één eigenaar. De grens tussen percelen en openbare grond (de straat) wordt aangegeven door de rooilijn. De rooilijn bepaalt de grens tussen privéterrein en de publieke ruimte. Rooilijnen kunnen door de gemeente echter gewijzigd worden. Hiervoor zullen rooilijnplannen opgemaakt worden. Een vaak voorkomend gevolg bij bestaande gebouwen is dan ook dat bij het verbreden van wegen een deel van het gebouw plots op openbaar terrein komt te liggen. Bij sloop en heropbouw moet het nieuwe gebouw binnen de aangepaste rooilijn worden geplaatst.

9 Bij het opstellen van een basisakte voor een gebouw heeft elk appartement een eigen kadastraal nummer nodig voor de verkoop.

10 www.elfri.be/bestuursrechtelijke-beschrijving-van-appartementen-in-de-kadastrale-documentatie



Figuur 1.7. Voorbeeld van een rooilijnplan
Bron: Stad Gent, Departement Publieke Ruimte



Figuur 1.8. Prekadastratieplan
Bron: Werner Barbé

Het instrument of document bij uitstek van de vastgoedprofessional zijn wel de architectuurplannen. Afhankelijk van de eindgebruiker (opdrachtgever, stedenbouwkundige dienst, aannemer, ...) kunnen we verschillende soorten documenten onderscheiden:

- voorlopig voorontwerp (eerste schets voor de opdrachtgever), eventueel met 3D-voorstellingen;
- definitief voorontwerp;
- plan bouwaanvraag (voor het bekomen van de Omgevingsvergunning);
- aanbestedingsplan (om offertes te vragen van aannemers);
- uitvoeringsplan (met info over stabiliteit en technieken);
- plan as-built (bij een Post-Interventie Dossier).

Bij het opmaken van het voorontwerp zal de architect naast de plannen eventueel ook schetsen of 3D-modellen gebruiken om het ontwerp toe te lichten. Zeker in het geval van ontwikkeling kunnen beelden ervan (mits toelating) gebruikt worden als onderdeel van het verkoopdossier.



Figuur 1.9. Voorbeelden van interieursimulaties, renderings
Bron: eigen materiaal Bart D'Herde

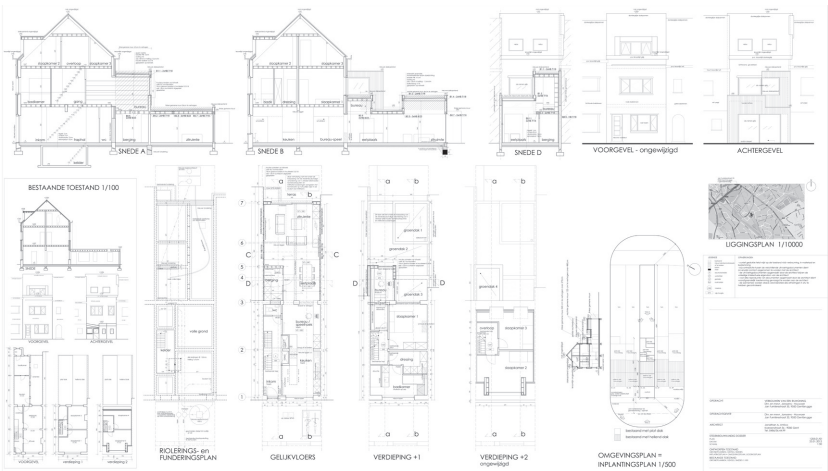
Bij de bouwaanvraagplannen onderscheiden we:

1. Aanvragen voor nieuwbouw
2. Aanvragen voor verbouwingen
3. Regularisatieaanvragen

Vóór de invoering van het Omgevingsloket moest elk bouwaanvraagdossier op papier ingediend worden bij de gemeente. Om de volledigheid van het dossier te controleren werd een aanstiplijst gebruikt waarbij de volgende onderdelen moesten worden afgevinkt:

- Vergunningsaanvraagformulier
- Beschrijvende nota
- Liggingsplan
- Omgevingsplan
- Inplantingsplan
- Terreinprofiel
- Tekeningen op grotere schaal van de uit te voeren werken (grondplannen, gevels, snedes, ...)
- Minstens zes kleurenfoto's
- Statistisch formulier
- Enz.

De tekeningen op grotere schaal waren meestal één groot plan met alle deeltekeningen en rechtsonder een titelblad met administratieve informatie.



Figuur 1.10. Voorbeeld van een grootformaat architectuurplan
Bron: eigen materiaal

Vóór 2017 moesten bouwvergunningen, milieuvergunningen en verkavelingsvergunningen apart ingediend worden. Vanaf februari 2017 werden ze geïntegreerd in één enkele procedure en digitale aanvraag: de omgevingsvergunning.

Sinds 2018 worden alle aanvragen digitaal ingediend bij het zogenoemde Omgevingsloket.

Aanvragen voor verbouwingen moeten steeds twee sets plannen omvatten:

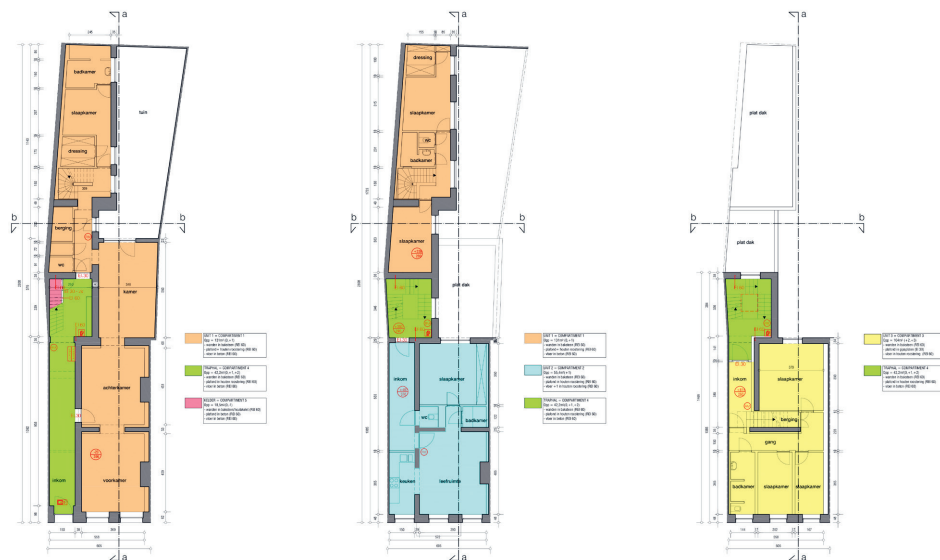
- Bestaande (oude) toestand
- Ontworpen (nieuwe) toestand

In het geval van regularisaties worden drie sets plannen ingediend, naargelang de omstandigheden:

- Vergunde toestand
- Bestaande toestand
- Nieuwe toestand

Meestal gaat het om een huis met een bouwmisdrijf dat geregulariseerd moet worden voor verkoop. In dat geval zullen de bestaande en nieuwe toestand gelijk zijn. Maar het kan ook gebeuren dat sommige werken helemaal zonder vergunning worden uitgevoerd en dat er een pv wordt opgesteld tijdens de werken. De gemeente zal eisen om zo snel mogelijk een regularisatie in te dienen. In dat geval komt de bestaande toestand overeen met de feitelijke situatie op het moment van de vaststelling, en de nieuwe toestand met het gewenste eindresultaat.

Indien het niet gaat om een eengezinswoning, maar om een meergezinswoning of een publiek toegankelijk gebouw, dan zal de dienst Stedenbouw advies vragen aan de brandweer. Hiervoor wordt een aparte set plannen gevraagd met aanduiding van de compartimentering en brandpreventiemiddelen (nooduitgangen, haspels, branddeuren, enz.).



Figuur 1.11. Voorbeeld van plan voor de brandweer met compartimentering

Bron: eigen materiaal

Om het dossier correct in te dienen moeten de normen voor digitale aanvragen voor een omgevingsvergunning nageleefd worden, het zgn. 'normenboek'. De normenboeken variëren naargelang het type aanvraag. Scan de QR-code om ze te bekijken.



Deze normen schrijven o.a. voor dat elke tekening als een afzonderlijk bestand aangeleverd moet worden en dat ook elke toestand (vergund/bestaand/nieuw) een aparte tekening is. Ook de naamgeving is niet vrijblijvend, maar moet de volgende codificatie volgen:

BA_[Voorwerp-ID]_[Tekeningsoort]_[Toestand]_[Volgnummer]_[Vrije tekst].

Een plan van het gelijkvloers in vergunde toestand zal dan als volgt benoemd worden:

BA_ID_P_V_o2_GV,

waarbij de P staat voor tekeningsoort Plan, de V voor Vergunde toestand en GV voor gelijkvloers.

Een voorgevel in bestaande toestand:

BA_ID_G_B_o3_voorgevel.

Een doorsnede in ontworpen toestand:

BA_ID_S_N_o1_AA.

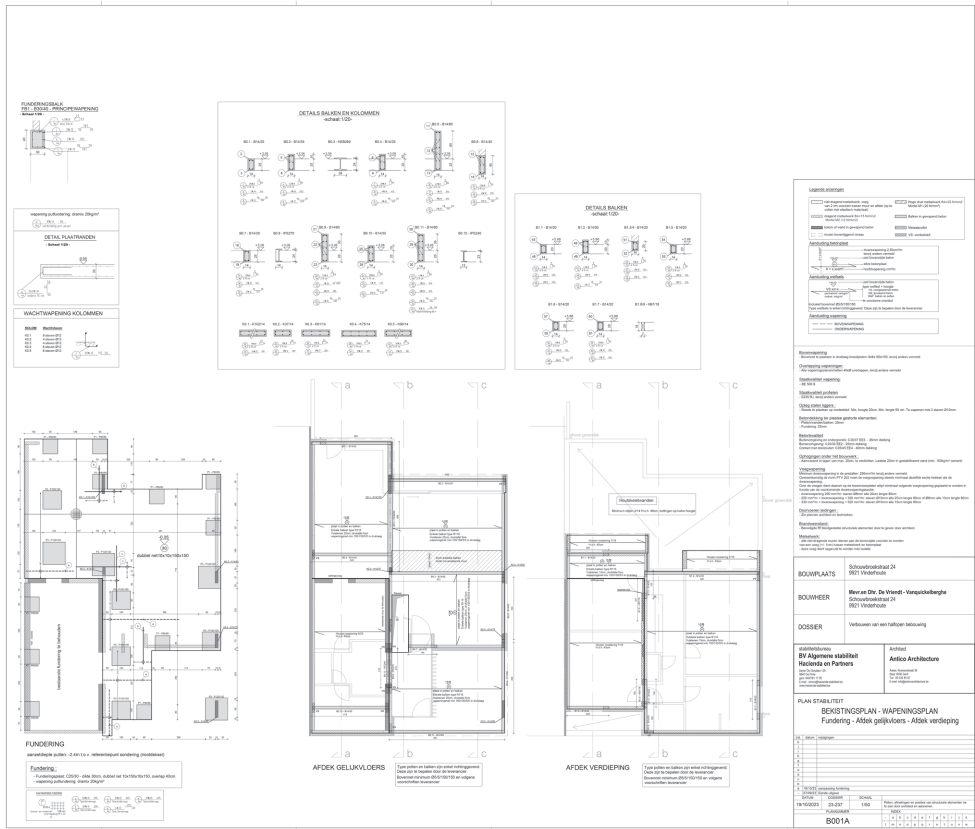
We onderscheiden verder de I van Inplantingsplan, de T van Terreinprofiel, L van legende, F van foto, enz. Het Omgevingsloket laat dan toe om de vergunningsaanvraag digitaal te tekenen.

Na het verkrijgen van de vergunning zal de architect het aanbestedingsdossier beginnen op te stellen. Doel van het dossier is om prijsoffertes te ontvangen van aannemers voor de uitvoering van de werken. Om de offertes correct te vergelijken zullen de werken zo nauwkeurig mogelijk beschreven moeten worden, zodat er achteraf geen discussies zijn over de aangeboden prestaties. Een aanbestedingsdossier bestaat hoofdzakelijk uit:

1. Grafische documenten (plannen);
2. Lastenboeken (schriftelijke beschrijving van de uit te voeren werken);
3. Meetstaten (numerieke beschrijving van de uit te voeren werken).

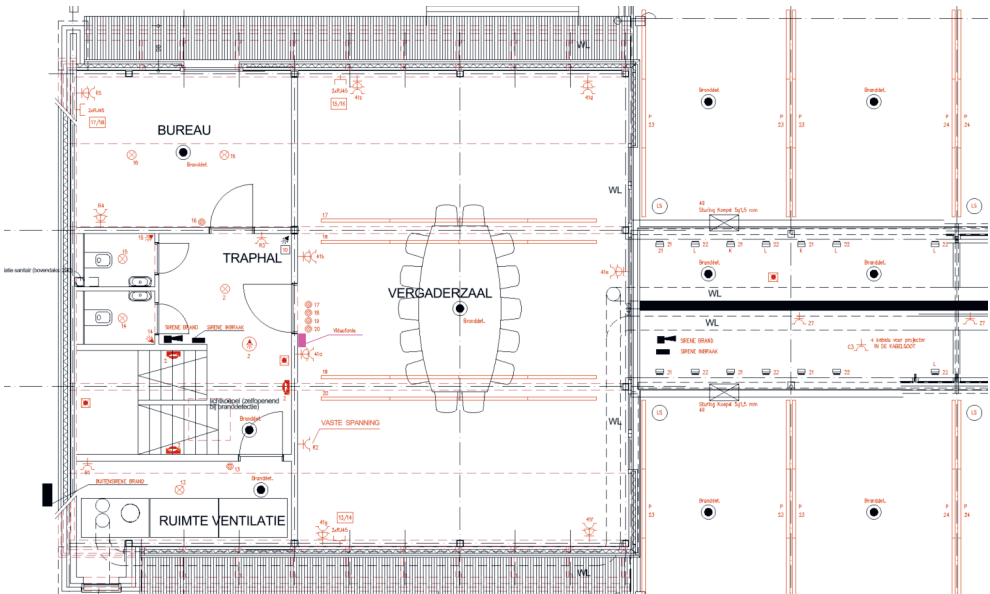
Voor kleinere werken of verbouwingen kan soms een tussenoplossing gebruikt worden: de beschrijvende meetstaat. Hierbij wordt bij een bepaald type werk niet alleen de hoeveelheid vermeld, maar ook een korte beschrijving van de uit te voeren werken.

Bij het opstellen van het aanbestedingsdossier van projecten waarbij constructieve elementen voorzien zijn, zal de architect een beroep doen op de studie van een stabiliteitsingenieur. Dit document geeft de structuur van het gebouw weer en is uiterst interessant als de koper wil verbouwen en wil weten welke muren dragend zijn of welke dragende elementen gebruikt zijn.



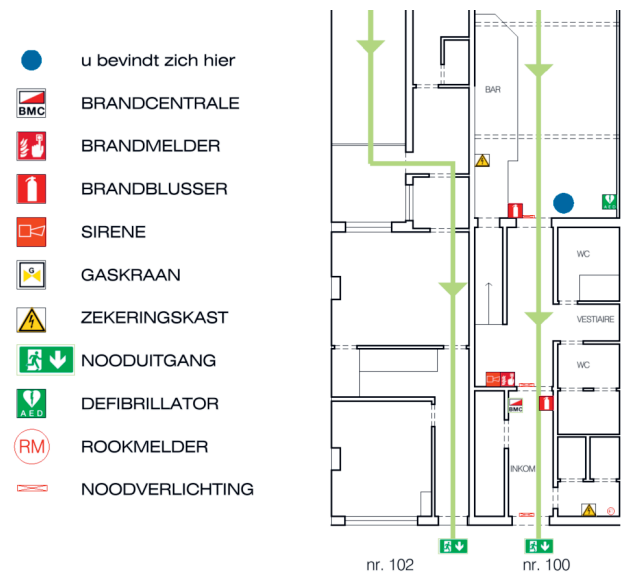
Figuur 1.12. Voorbeeld van een stabiliteitsstudie
Bron: eigen materiaal

Bij grotere gebouwen kunnen techniekenplannen onderdeel zijn van het uitvoeringsdossier. Deze plannen bevatten de grafische weergave van de elektrische installatie en HVAC-systemen (Heating, Ventilation and Air Conditioning): ze vermelden eventuele ventilatiedebieten, vermogens van verwarming, koeling, enz. Ook brandveiligheidsinstallaties, zoals noodverlichting, rookkoepels en brandblussers, kunnen hierin worden opgenomen.



Figuur 1.13. Voorbeeld van een techniekenplan

Bij openbare gebouwen komen evacuatieplannen voor. Dat zijn plannen met aanduiding van de nooduitgangen en andere belangrijke informatie voor noodgevallen.



Figuur 1.14. Voorbeeld van een evacuatieplan

Ten slotte is er het postinterventiedossier. Dit is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België die verbouwd of gebouwd is na 1 mei 2001.¹¹

Het PID bevat ten minste:

- Informatie over de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk;
- Informatie over de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren (voornamelijk ingewerkte nutsleidingen);
- Plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen;
- De identificatie van gebruikte materialen.

De eigenaar van een bouwwerk moet steeds in het bezit zijn van een postinterventiedossier dat aangepast is aan de kenmerken van dat bouwwerk. Zo kunnen zowel de huidige als de toekomstige eigenaar(s) hun verplichtingen als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk nakomen en aansprakelijkheden vermijden ingeval van arbeidsongevallen tijdens deze werken. Wanneer een gebouw, of een deel ervan, van eigenaar verandert, overhandigt de vorige eigenaar het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar. Deze overhandiging wordt opgetekend in de akte die de overdracht van het bouwwerk bevestigt¹².

Bij de verkoop van vastgoedobjecten van vóór 2001 zal de verkoper in het beste geval beschikken over een bouwaanvraagplan. We moeten wel beseffen dat de kans groot is dat er verschillen kunnen zijn tussen wat destijds vergund werd en wat uiteindelijk uitgevoerd is:

- Gebruik van andere materialen
- Gewijzigde indeling
- Enz.

In deze gevallen moet goed gecontroleerd worden of de beschikbare plannen wel degelijk correct zijn. Het komt ook voor dat gebouwen groter zijn uitgevoerd dan vergund, waardoor een regularisatie zich opdringt.

¹¹ werk.belgie.be/sites/default/files/content/documents/Welzijn%20op%20het%20werk/Regelgeving/KB_tijd_mob.pdf

¹² www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/postinterventiedossier-pid