

# HANDREIKING VOOROVERLEG

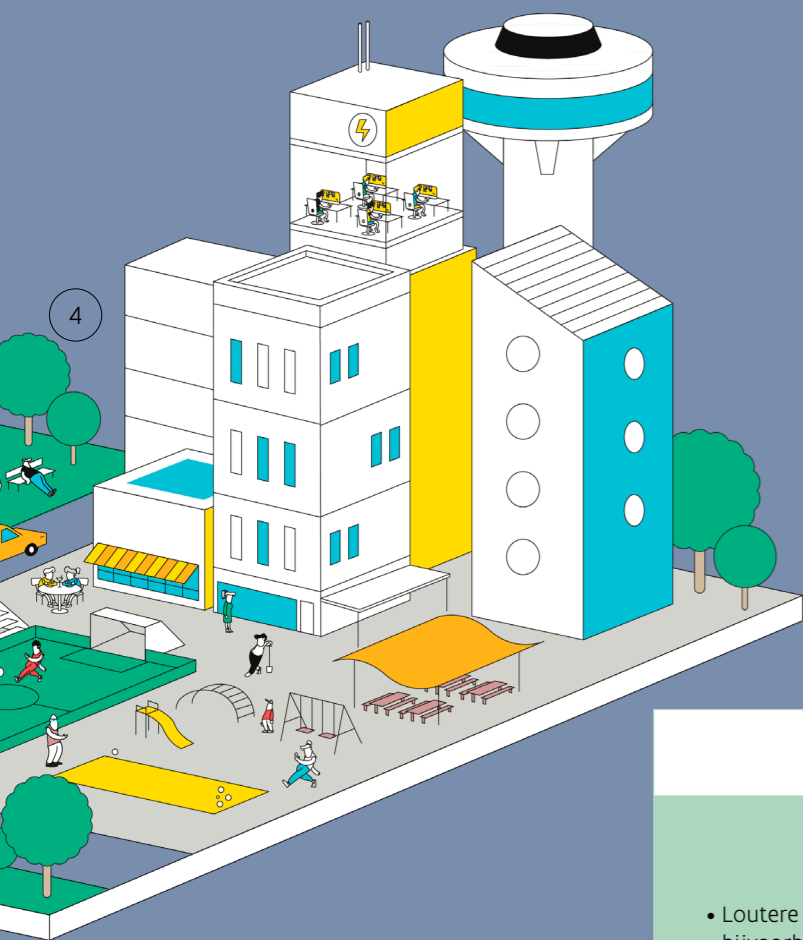
INSPIRATIE VOOR EEN BETERE SAMENWERKING EN VLOTTER  
OVERLEG TUSSEN INITIATIEFNUMERS EN LOKALE OVERHEDEN IN  
AANLOOP NAAR DE OMGEVINGSVERGUNNING

## INHOUD

1. In dialoog als opstap naar een beter en sneller vergunningentraject	4
2. De handreiking als ...	6
• ... hefboom voor een kwalitatief project	6
• ... toolbox met bouwstenen om mee aan de slag te gaan	7
3. Bouwstenen	8
• Bouwsteen 1: Wanneer is een vooroverleg nuttig?	8
• Bouwsteen 2: Goed voorbereid zijn	9
• Bouwsteen 3: Informatie ter beschikking stellen	10
• Bouwsteen 4: Verschillende perspectieven en standpunten inwinnen	11
• Bouwsteen 5: Afspraken formaliseren	12
• Bouwsteen 6: Juiste expertise aan tafel	13
• Bouwsteen 7: Stedenbouwkundige lasten en voorwaarden opleggen	14
• Bouwsteen 8: Afstemming met het college van burgemeester en schepenen	15
• Bouwsteen 9: Afstemming met een kwaliteitskamer, GECORO of andere gemeentelijke adviesraad	16
• Bouwsteen 10: Omwonenden en burgers betrekken	17

1

# IN DIALOOG ALS OPSTAP NAAR BETER EN SNELLER VERGUNNEN



## Wat is een vooroverleg niet?

- Loutere informatievragen die bijvoorbeeld gaan over de bestemmingen of vigerende voorschriften van een perceel;
- Het maken van de voorbereiding van een aanvraag over de geldende stedenbouwkundige voorschriften en/of de dossiersamenstelling;
- Vooroverleg dient voor overleg bij de start van project. De leidraad is niet bedoeld voor het bespreken van een volledig afgewerkt ontwerp dat klaar is voor een omgevingsvergunningsaanvraag;
- Reeds geformaliseerde voortrajecten zoals een projectvergadering (Artikel 8 OVD) of een overleg in functie van een verzoek tot vrijgavebesluit van een woonuitbreidingsgebied.

De verdichtingsopgave in Vlaanderen is groot. Er komen zo een 300.000 huishoudens bij tegen 2040, die allemaal ruimte nodig hebben om te wonen, te werken, te ontspannen, ... We willen daarbij een bouwshift realiseren die rekening houdt met de toenemende gezinsverdunding, de vraag naar kwalitatief betaalbaar wonen, de verdere evolutie naar een diensteneconomie, de groeiende nood aan publiek toegankelijke ruimte. Deze opgave vraagt om een goede afstemming tussen overheden en de initiatiefnemers van bouwprojecten.

Is een overleg tussen de initiatiefnemer van een project en lokale besturen deontologisch aanvaardbaar? Jazeker. Als we ervoor willen zorgen dat toekomstige projecten ook bijdragen aan de omgeving en mee oplossingen zoeken voor de toekomstige uitdagingen, dan is het een noodzaak. Een goed doorlopen vooroverleg kan ook het vertrouwen van de burger in een transparante en eerlijke overheid versterken en zo het draagvlak voor de eindbeslissing vergroten. Samen in dialoog streven we naar de beste ontwikkeling op goede plekken. Deze dialoog kan best reeds in een vroeg stadium plaatsvinden, met respect voor de professionaliteit van alle betrokkenen.

Met deze handreiking willen we gemeenten en initiatiefnemers inspireren om een goed vooroverleg te organiseren. De handreiking geeft aan welke elementen overheden kunnen verduidelijken en welke verwachtingen gesteld kunnen worden aan initiatiefnemers van bouwprojecten.

De handreiking vooroverleg kan een inspiratiebron zijn voor overheden om een eigen handreiking op maat te ontwikkelen. Maar ze kan ook direct gebruikt worden als hulpmiddel, ook voor initiatiefnemers. De handreiking is geen bindende procedure, zelfs geen stappenplan. Ze reikt slechts bouwstenen aan, bouwstenen die niet voor elke dossier nuttig of nodig zijn, maar die kunnen helpen om, in alle transparantie, tot een vruchtbaar vooroverleg te komen.

# 2

## DE HANDREIKING ALS...

### ... HEFBOOM VOOR EEN KWALITATIEF PROJECT

De handreiking vooroverleg is een inspiratiebron voor het optimaliseren van het vooroverleg en is bedoeld voor zowel lokale overheden als aanvragers van bouwprojecten. Deze inspiratiebron mag niet gelezen worden als een afvinklijst of draaiboek, maar eerder als een hulpmiddel die zorgt voor een optimaal én succesvol vooroverleg.

De handreiking belicht cruciale aspecten waar lokale overheden zich op kunnen richten om het vooroverleg te verbeteren of te verduidelijken naar de aanvragers. Voor aanvragers biedt deze waardevolle aanknopingspunten om hun vergunningsaanvraag voor te bereiden en contact te leggen met de lokale overheid. Dit contact kan heel uiteenlopend van aard zijn afhankelijk van de omvang, de ligging of context van het project.

De handreiking **faciliteert een constructieve dialoog** die resulteert in een groeiende vertrouwensrelatie tussen overheden, burgers en aanvragers. Die vertrouwensrelatie moet leiden tot een vlottere en kwaliteitsvollere besluitvorming en uiteindelijk een kwaliteitsvol project.

### ... TOOLBOX MET BOUWSTENEN OM MEE AAN DE SLAG TE GAAN

In dialoog met elkaar worden verwachtingen en visies gedeeld en wordt op zoek gegaan naar gezamenlijke oplossingen en win-wins (o.a. het bepalen van vergunningsvoorwaarden en stedenbouwkundige lasten). De handreiking stippelt niet het 'ideale traject' van deze dialoog uit. Dossiers en projecten variëren in omvang, complexiteit en maatschappelijke uitdagingen. Daarom is deze handreiking te beschouwen als een dynamische toolbox, bestaande uit bouwstenen die lokale overheden en aanvragers begeleiden bij het maken van weloverwogen keuzes in het vooroverleg.

Hoewel deze toolbox verschillende bouwstenen aanreikt, is het zeker niet de bedoeling om elke bouwsteen toe te passen in elk vooroverleg. Bij minder complexe vragen kunnen enkele bouwstenen ruim voldoende zijn. De combinatie van bouwstenen wordt op maat van elk project bepaald.

Iedere bouwsteen wordt voorgesteld in een overzichtelijke fiche, waarin dieper wordt ingegaan op:

- > Waarvoor de bouwsteen dient;
- > Voor wie de bouwsteen bedoeld is;
- > Hoe en wanneer de bouwsteen gebruikt kan worden;
- > Inspirerende voorbeelden of 'good practices' van steden of gemeenten die deze bouwsteen succesvol toepassen.

De flexibele opzet van de fiches maakt het mogelijk om bouwstenen toe te voegen, te vernieuwen of te verwijderen op basis van de actuele wetgeving en het voortschrijdend inzicht.

## BOUWSTEEN 1

# WANNEER IS EEN VOOROVERLEG NUTTIG?

► Niet ingaan op vraag om, of uitnodiging tot vooroverleg, is zelden een goed idee.

► Het vooroverleg kan leiden tot een beter project en een vlotter vergunningetraject. Zowel voor gemeente\* als aanvrager is het zoeken naar evenwicht tussen de capaciteit enerzijds en de complexiteit en het belang van projecten anderzijds om te bepalen voor welke dossiers vooroverleg wenselijk en mogelijk is.

\* In deze handreiking wordt er gemakshalve enkel naar gemeenten verwezen. Maar de principes gelden ook voor vooroverleg met andere vergunningverlenende overheden.

² Brutovloeroppervlakte

### Trechteren

Er zijn verschillende mogelijkheden voorhanden om te trechteren in dossiers waarvoor vooroverleg wenselijk is. De gemeente is via haar website transparant over haar voorkeursaanpak.

> Sommige gemeenten stimuleren aanvragers in een vroeg stadium contact op te nemen om in onderling overleg af te spreken of (afhankelijk van schaal, complexiteit, gevraagde afwijkingen,...) een meer of minder intensief vooroverleg voor het gegeven project wenselijk is.

> Andere gemeenten werken met duidelijke vooraf bepaalde drempels/criteria voor projecten om te bepalen of vooroverleg wenselijk is en hoe intensief dat traject moet zijn. Drempels kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de BVO<sup>2</sup> van een project, het functieprofiel, aantal wooneenheden of specifieke (strategische) locaties in de gemeente.

### Zet in op communicatie

Indien je als gemeente kiest voor het vastleggen van vuistregels, of aanvragers wenst te stimuleren om in een vroeg stadium contact op te nemen, communiceer je dit best via de website of via een op maat gemaakte handreiking.

### Beoordelingsruimte

Een vooroverleg is vooral nuttig waar er beoordelingsruimte is (discretionaire marge voor de concrete invulling van het project). Voor echte informatievragen worden best andere kanalen uitgewerkt (loket, website, hulplijn,...).



## BOUWSTEEN 2

# GOED VOORBEREID ZIJN



► Een goede voorbereiding leidt tot een beter en vlotter vooroverleg. Dit is zowel een taak van de aanvrager als van het lokaal bestuur.

### Voorbereiding gemeente

De gemeente denkt vooraf na over het gewenste lokale ruimtelijke beleid op de projectsite vanuit haar uitgezette ruimtelijk beleid: Waar is verdichting in de gemeente wel aangewezen en waar niet? Hoe kunnen we de groenblauwe dooradering van de kernen realiseren? Hoe vrijwaren we de open ruimte? Hoe past de projectsite binnen deze ambities en welke kansen of bedreigingen biedt ze. De gemeente doet het nodige om over dit beleid transparant te zijn (zie bouwsteen 'goed informeren').

### Voorbereiding aanvrager

Alvorens contact op te nemen met de gemeente vormen aanvragers zich vooraf een duidelijk beeld van het gewenste project. Voorafgaand aan het eerste gesprek is minstens aandacht voor:

- > Uitwerking van een voorstel van programma (grootteorde) en mogelijke inplanting.
- > Omgevingsanalyse<sup>1</sup> (op macro-, meso-, microschaal<sup>2</sup>).
- > Toetsing aan de geldende regelgeving en beleidsdoelstellingen.

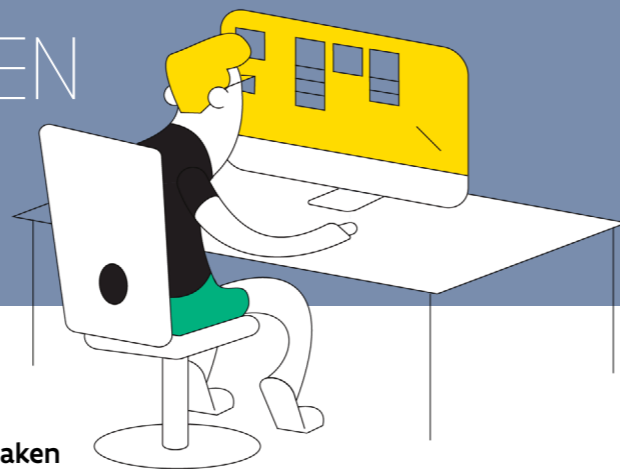
<sup>1</sup>Een omgevingsanalyse kent geen afgebakende definitie, maar kan dieper ingaan op de volgende zaken: de historiek van de omgeving en site door het gebruik van Ferrariskaarten, Atlas der Buurtwegen, primitieve kadastrakaarten, ... de watersituatie en/of de groen- en natuurwaarden van de plek in beeld te brengen, de aanwezige voorzieningen of functies te onderzoeken, de mobiliteit in kaart te brengen, het aanwezige erfgoed na te gaan, en dergelijke meer.

<sup>2</sup>Een macro-, meso- of microschaal kan variëren naargelang de grootteorde, de functie of de impact van het project. Algemeen kan er vanuit gegaan worden dat met de macroschaal de gemeente bedoeld wordt, de mesoschaal gaat dan weer over de wijk en de microschaal heeft betrekking op de projectsite.



### BOUWSTEEN 3

## INFORMATIE TER BESCHIKKING STELLEN



10

► De gemeente laat het vooroverleg vlotter verlopen door proactief alle relevante en geldende stedenbouwkundige informatie (online) ter beschikking te stellen.

Van de aanvrager wordt verwacht actief op zoek te gaan naar de beschikbare informatie én zich deze eigen te maken.

#### Aanvragers wegwijs maken

Gemeenten hebben de taak om aanvragers wegwijs te maken in de veelheid aan stedenbouwkundige informatie. Dit gebeurt bij voorkeur via het door Vlaanderen aangeboden centrale DSI-platform (regelgeving en verordenende plannen) en het omgevingsloket (info over dossiersamenstelling en procesverloop) maar kan worden aangevuld via een (lokale) website die de aanvrager duidelijk maakt welke beleidsvisies en beoordelingskaders de gemeente hanteert.

- > Een goed uitgebouwde en makkelijk te vinden website aangevuld met links naar de Vlaamse databronnen is gebruiksvriendelijk (voor de aanvrager!), up-to-date en te allen tijde raadpleegbaar.
- > Als aanvulling op de website kan men fysiek ook bij de gemeente terecht voor het helpen vinden van informatie voor aanvragers die minder digitaal beslagen zijn of niet vertrouwd zijn met de gemeente of vergunningsprocessen in het algemeen.

Naast het ter beschikking stellen van stedenbouwkundige en milieugerelateerde informatie, kan de gemeente aanvragers ook inzicht geven in de verwachte duur van het vergunningentraject.

### BOUWSTEEN 4

## VERSCHILLENDE PERSPECTIEVEN EN STANDPUNTEN INWINNEN

► Het vooroverleg schept een duidelijk kader waarbinnen een kansrijk project kan worden vormgegeven. Hierbij dienen verschillende perspectieven, standpunten en randvoorwaarden, in kaart gebracht worden. Aanvrager en gemeente maken tijdens het vooroverleg best afspraken over het opvragen van adviezen die het vooroverleg kunnen verrijken.

\*In veel gemeenten wordt het brandweeraadvies verleend door een intergemeentelijke hulpverleningszone. Een brandweer-advies vergt in veel gevallen een plaatsbezoek waardoor het niet gratis verleend wordt. Sinds 1 januari 2018 kan een dergelijk vooradvies wettelijk verplicht zijn en deze als bijlage toegevoegd worden gedurende de formele vergunningsprocedure. Hetzelfde geldt voor het toegankelijkheidsadvies dat voor sommige publieke gebouwen als een verplichte bijlage moet toegevoegd worden bij de vergunningsaanvraag.

#### Interne en externe standpunten inwinnen

Op basis van het programma van het dossier, de ligging van het beoogde project en de aard van het terrein kan een inschatting gemaakt worden welke standpunten voor het gegeven dossier nuttig zijn. Naast interne standpunten (binnen het gemeentebestuur bv. mobiliteit, lokale economie) kunnen in bepaalde gevallen ook externe standpunten relevant zijn of zelf wettelijk verplicht zijn in de formele procedure. (bv. brandweer en toegankelijkheid). Tijdens het vooroverleg worden best afspraken gemaakt over wie verantwoordelijk is voor het opvragen van deze standpunten. Hiertoe bestaan verschillende mogelijkheden:

- > Alle relevante standpunten worden opgevraagd door de gemeente (wat in de meeste gemeenten door de gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA) zal gebeuren). Het voordeel is dat de gemeente het overzicht bewaart, nauw betrokken blijft en geïntegreerd beslissingen kan nemen over het dossier.
- > Interne standpunten worden opgevraagd door de GOA en de aanvrager staat in voor het inwinnen van alle externe adviezen (buiten het gemeentebestuur). De GOA kan de aanvrager wel wegwijs maken in de externe adviesvragen (wie aanschrijven, hoe en wanneer aanvragen, etc.). Het voordeel voor de GOA is dat dit minder tijdsintensief is en de aanvrager op zijn beurt kan anticiperen op de ontvangen standpunten. Weliswaar zullen externe



- adviesinstanties vanwege beperkte capaciteit niet steeds advies kunnen/willen verlenen tijdens het vooroverleg. Time en evalueer het inwinnen van standpunten goed! Bvb. pas wanneer de contouren van het project duidelijk zijn en het extern advies cruciaal is voor de goedkeuring ervan.
- > De GOA organiseert intern multidisciplinair overleg over de diensten heen waar projecten worden besproken en afgestemd, ter voorbereiding van vooroverleg en vergunningsprocedures

Voor bepaalde dossiers kan door de initiatiefnemer geopteerd worden voor een projectvergadering.

#### Standpunten bundelen

Het is de taak van de omgevingsambtenaar om de interne en externe standpunten te bundelen en de tegenstrijdigheden uit te klaren door te zoeken naar een gedragen oplossing. De omgevingsambtenaar neemt de standpunten en voorstellen van oplossingspistes mee naar het vooroverleg.

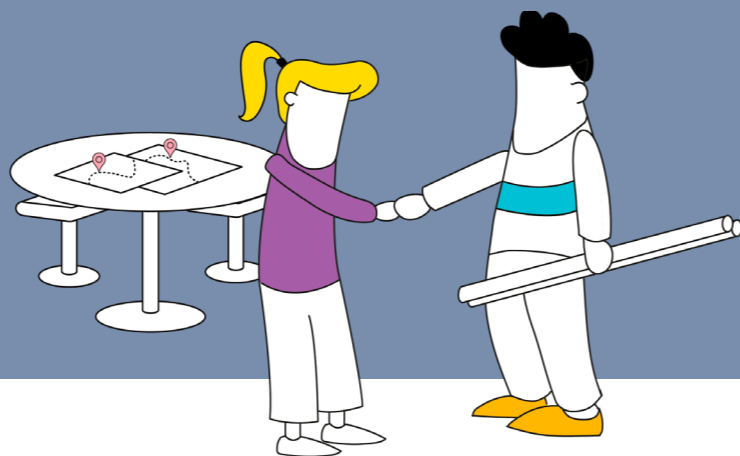
#### Rol van het MER

Grotere projecten zijn vaak project-MER plichtig. Dit wordt best in een zo vroeg stadium signaleerd zodat de inhoud van het MER richtinging kan geven aan het ontwerpproces en dit niet onnodig vertraagt.



## BOUWSTEEN 5

# AFSPRAKEN FORMALISEREN



12

► Het informele karakter is één van de grote voordelen van het vooroverleg. Toch kan het voor complexere en meer langdurige trajecten nuttig zijn om bepaalde resultaten van het vooroverleg te noteren ten gunste van de continuïteit in het vooroverleg. De gemeente bepaalt zelf hoe afspraken tijdens het vooroverleg worden verankerd.

### Resultaten bijhouden

Met het oog op personeelwissels lijkt het handig dat gemeenten ervoor opteren om de verslaggeving te bewaren op adres- of perceelniveau in een GIS-programma en dossierbehandelingsstelsel.

### Verslag maken

In de praktijk hanteren gemeentebesturen verschillende manieren om overlegresultaten te verankeren. Een verslag doet geen enkele garantie ontstaan aangaande het bekomen van een vergunning.

- > De aanvrager staat in voor de verslaggeving en communiceert dit via mail aan de aanwezigen uit het gemeentebestuur (die een bepaalde tijd krijgen om hierop te reageren).
- > De GOA maakt een verslag en communiceert dit via mail naar de aanvrager (die een bepaalde tijd krijgt om hierop te reageren).
- > De GOA maakt een verslag en bezorgt dit eerst ter kennisgeving aan het College van Burgemeester en Schepenen (CBS) alvorens dit over te maken aan de aanvrager.
- > Beide partijen noteren de afspraken voor zichzelf en bewaren ze. Het informele karakter van het vooroverleg overweegt bij deze werkwijze.

### Zet in op communicatie

Indien het gemeentebestuur een consequente werkwijze hanteert over het formaliseren van afspraken tijdens vooroverleg kan het deze werkwijze ook via de website duiden.

### Geldigheidsduur

De resultaten van het overleg blijven in principe geldig zolang het planvoornemen hetzelfde blijft, het politiek bestuur hetzelfde blijft en er intussen geen wijzigingen zijn inzake regelgeving of lokale visie (een nieuw beleidsplan, een nieuwe verordening, ...). Om afspraken juridisch iets sterker te verankeren kan men kiezen voor een stedenbouwkundig attest.

### Inhoud verslag

De inhoud van de verslaggeving varieert afhankelijk van het stadium waarin een project zich bevindt en kan gaan over:

- > Het vastleggen van een kader, het bepalen van randvoorwaarden, actoren die betrokken kunnen worden en het opvragen van (interne) standpunten.
- > Het ontwerpconcept en programma van een project en de mogelijks inzetbare stedenbouwkundige lasten en voorwaarden.
- > De verfijning van het ontwerpconcept.

## BOUWSTEEN 6

# JUISTE EXPERTISE AAN TAFEL

► De regelgeving wordt complexer en de kwaliteitseisen steeds hoger, waardoor er ook hogere eisen gesteld worden op vlak van het expertiseniveau bij gemeenten en aanvragers. Alle deelnemers dragen bij tot een vlotter en beter vooroverleg door het juiste expertiseniveau aan tafel te brengen.

### Expertise aanvragers

Op maat van het project kunnen aanvragers ervoor kiezen om hun eigen expertise aan te vullen met bijkomende kennis van experts. Afhankelijk van de omvang, de aard van het terrein of de specifieke (beleids)context van een project, is het betrekken van gerichte expertise (bv. rond water, groen of erfgoed) of ontwerpcapaciteit (rond materiaalgebruik, volumes, vormgeving of circulair bouwen) aangewezen. Multidisciplinaire teams zijn in sommige gevallen onontbeerlijk om een integraal ontwerp te ontwikkelen. bvb:

- > Bij een complexe verdichtingsopgave in een bouwblok kan het betrekken van een stedenbouwkundige noodzakelijk blijken, terwijl voor een kleiner vrijstaand gebouw doorgaans een architect volstaat.
- > Wanneer er erfgoed aanwezig is binnen een project, wordt er best gekozen voor een architect met erfgoedervaring of het betrekken van een erfgoeddeskundige

### Expertise gemeente

Gemeenten hebben ook de taak om het juiste expertiseniveau rond de tafel te brengen. De GOA met een zekere onderhandelingsvaardigheid kan zich tijdens het vooroverleg gericht en (thematisch) laten versterken door ambtenaren van andere gemeentediensten zoals groen, milieu of mobiliteit (of zelfs indien nuttig

een vertegenwoordiger van betrokken nutsmaatschappij) In bepaalde situaties kan bijkomende vastgoedexpertise nuttig zijn om het potentieel van stedenbouwkundige lasten en voorwaarden in te schatten. Gemeenten kunnen hun expertiseniveau gericht versterken o.a. door:

- > Het rechtspositiebesluit voor lokale besturen laat toe dat gemeenten een eigen functieclassificatiesysteem uitwerken met nieuwe functionele loopbanen en bijhorende regels rond doorstroming in die loopbanen. Hierdoor kan de functie als ambtenaar aantrekkelijker gemaakt worden waardoor bepaalde profielen op de arbeidsmarkt gemakkelijker kunnen worden aangetrokken.
- > Gemeenten kunnen samenwerkingen aangaan met andere gemeenten om bepaalde expertises te betrekken bij het vooroverleg.
- > Provinciale steden kunnen beroep doen op de expertenpool 'verdichting' die ter beschikking wordt gesteld door het Departement Omgeving en het Agentschap Binnenlands Bestuur.

## BOUWSTEEN 7

# STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN EN VOORWAARDEN OPLEGGEN

► Om een project binnen de plaatselijke goede ruimtelijke ordening te laten passen, kan de gemeente tijdens het vooroverleg stedenbouwkundige voorwaarden uitspreken naar de aanvrager. Het gemeentebestuur kan ook, in verhouding tot het project, een stedenbouwkundige last opleggen als compensatie voor de bijkomende taken die de gemeente krijgt door het verlenen van een vergunning.

### Zet in op communicatie

Indien de gemeente beschikt over een vast systeem inzake lasten en voorwaarden maakt de gemeente dit best bekend via de website of een op maat gemaakte handreiking.

### Kenbaar maken

Het is aan te bevelen om zowel voorwaarden als lasten reeds tijdens het vooroverleg kenbaar te maken en deze te integreren in het aanvraagdossier. Indien het gemeentebestuur over een beleid inzake stedenbouwkundige lasten beschikt, wordt hierover op een transparante manier gecommuniceerd naar de aanvrager. Bij financiële lasten is de overheid dit verplicht via een verordening. In de mate van het mogelijke maakt de gemeente vooraf duidelijk welke type projecten een last zullen opgelegd krijgen en welke de grootteorde van de last zal zijn. De gemeente maakt dit bekend via de website of een op maat gemaakte handreiking.

### Lasten bepalen en integreren

Om bij projecten de stedenbouwkundige lasten te bepalen, vertrek de gemeente steeds vanuit de beleidslijnen en de noden/behoefte van de buurt. Deze noden en behoeften kunnen in beeld gebracht worden door:

- > De aanvrager stelt een ruimtelijke analyse van de projectsite en omgeving op, waaruit kansen en knelpunten van de buurt naar voor komen.
- > De gemeente en/of de aanvrager organiseren een participatiemoment met de bevolking om inzicht te krijgen in de bezorgheden en behoeften van de buurt.

Tijdens het vooroverleg bepaalt de gemeente in samenspraak met de aanvrager hoe lasten en voorwaarden (in natura) in het project geïntegreerd kunnen worden. Via ontwerp onderzoek kan worden nagegaan onder welke lasten en voorwaarden het gekozen scenario potentieel vergunbaar is. De gemeente weegt het scenario af tegenover het algemeen belang en de maatschappelijke meerwaarde(n). De goede ruimtelijke ordening van het project wordt steeds bewaakt door als gemeente duidelijke grenzen te stellen in de dialoog met de aanvrager.

Aanvragers zijn bereid om samen te werken en de financiële aspecten van het project te bespreken met de gemeente in functie van stedenbouwkundige lasten en voorwaarden. Openheid in dialoog heeft een positieve impact op de onderhandeling en zorgt voor betere wederzijdse inzichten.

### Richting een beleid

De gemeente kan ervoor kiezen om een gemeentelijk beleid rond stedenbouwkundige lasten uit te werken. Het is in dit geval aangewezen om hierover transparant te zijn en dit kader beschikbaar te stellen via de gemeentelijke website.

## BOUWSTEEN 8

# AFSTEMMING MET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

► Omwille van de impact van bepaalde dossiers kan men al tijdens het vooroverleg afstemmen met het CBS. Dit mag geen afbreuk doen aan de rol van de GOA als onafhankelijke regisseur van het proces. De gemeente kan zelf bepalen hoe en voor welke projecten politieke mandatarissen worden betrokken tijdens het vooroverleg.

### Rolverdeling

De GOA en politieke mandatarissen spelen tijdens het vooroverleg elk hun eigen rol:

- > GOA's zijn experts gericht op het maken van afwegingen vanuit het algemeen belang. GOA's vormen de regisseur van het vooroverleg adviseren tijdens het formele vergunningstraject het college van burgemeester en schepenen en geven zo uitvoering aan het uitgestippelde beleid.

- > CBS vormen de politieke vertegenwoordigers van het gemeentebestuur. Vanuit hun mandaat dragen zij een politieke verantwoordelijkheid voor het uitstippelen van het (ruimtelijke) beleid. Het CBS heeft tijdens de formele vergunningsprocedure de (discretionaire) beslissingsbevoegdheid. Het CBS zal in de motivering van haar (eind-)beslissing aangeven op welke wijze rekening werd gehouden met verslag van de GOA

### Betrokkenheid CBS bepalen

Het betrekken van politieke mandatarissen of het CBS tijdens het vooroverleg kan op diverse manieren verlopen en is afhankelijk van de interne capaciteit van het gemeentebestuur, de bestuurscultuur en de eigenheid van dossiers. Er dient over gewaakt te worden dat de verschillende partijen tijdens het vooroverleg hun onafhankelijke rol blijven spelen. Zonder dat de aanvrager verschillende of zelfs tegenstrijdige signalen/boodschappen vanuit de vergunningverlenende overheid krijgt

- > De GOA en de bevoegde schepenen kunnen regelmatig intern (bv. wekelijks) samenzitten om dossiers samen te overlopen. Tijdens dit overleg zijn dan geen aanvragers aanwezig.
- > De GOA nodigt de bevoegde schepenen (of vice versa) uit om deel te nemen aan het vooroverleg samen met de aanvrager. De GOA maakt afspraken met de bevoegde schepenen over in welke gevallen of fasen die betrokken wil zijn.

- > De GOA zit samen met de aanvrager en brengt de conclusies van dit vooroverleg ter kennisgeving op het college van burgemeester en schepenen. Deze piste is het meest arbeidsintensief maar heeft het voordeel dat ook de beleidslijnen van andere schepenen kunnen worden ingebracht tijdens het vooroverleg.

### Vuistregels als houvast

Sommige gemeentebesturen hanteren ook vuistregels die helpen om te bepalen wanneer een bepaald dossier zeker moet worden afgetoetst met het CBS:

- > Projecten die beleidsmatige gevoeligheden of vragen oproepen bij de GOA, gemeentelijke diensten, CBS en/of burgers.
- > Projecten waarbij de bevolking geconsulteerd wordt.
- > Grotere projecten met een impact op de omgeving waarvan het projectvoorstel op dat moment voldoende concreet is.

Ook de zaak der wegen, een bevoegdheid van de gemeenteraad, kan ter sprake komen. Sowieso blijft dit een GR bevoegdheid.





## BOUWSTEEN 9

# AFSTEMMING MET EEN KWALITEITSKAMER, GECORO OF ANDERE ADVIESRAAD



De gemeente kan zelf bepalen voor welke projecten het tijdens het vooroverleg een kwaliteitskamer, GECORO of andere gemeentelijke adviesraad kan betrekken als bijkomend klankbord. De gemeente brengt de aanvrager hiervan op de hoogte.

Sowieso zal dit bijna altijd vooral gelden voor uitzonderlijk grote en/of complexe dossiers.

### Criteria hanteren

De gemeente kan ervoor kiezen om te werken met 'criteria' om aan te geven voor welke dossiers het inplannen van een kwaliteitskamer, GECORO of andere gemeentelijke adviesraad wenselijk is. Mogelijke criteria kunnen bepaald worden op basis programma BVO, functieprofiel, aantal wooneenheden of specifieke (strategische) locaties. Het voordeel van criteria is dat voor (grotere) projectaanvragen die een belangrijke invloed hebben op de gemeente een extra klankbord wordt ingeschakeld. Indien je als gemeente kiest voor vaste criteria, communiceer je deze idealiter via de website of via een op maat gemaakte handreiking.

### Maatwerk

Een gemeente kan er anderzijds ook voor kiezen om zonder criteria te werken en eerder gaandeweg te beslissen of een overleg met een kwaliteitskamer, GECORO of andere gemeentelijke adviesraad nuttig is.

### Kwaliteitssprong

Het betrekken van een kwaliteitskamer, GECORO of andere gemeentelijke adviesraad heeft als voordeel dat er een kwaliteitssprong kan gemaakt worden met een project. Een belangrijke randvoorwaarde hiervoor is wel de expertise en kennis van mensen die zetelen in deze adviesorganen.

Het advies van de kwaliteitskamer, GECORO of andere gemeentelijke adviesraad kan vastgelegd worden in een formeel verslag. Hierdoor vernemen de GOA en de aanvrager in een relatief korte tijdsperiode de standpunten van de adviesorganen.

Hoe helderder en concreter het dossier, hoe zinvoller de (pre-)advisering door de lokale adviesraad.

De GOA is idealiter steeds betrokken bij dit proces.



## BOUWSTEEN 10

# OMWONENDEN EN BURGERS BETREKKEN



Het tijdig betrekken van burgers helpt noden in de buurt te capteren en draagvlak voor het nieuwe project te creëren, wat later, gedurende de formele vergunningsprocedure, in het voordeel kan spelen.

### Wanneer en hoe participeren?

De aanvrager maakt zelf de reflex wanneer de buurt betrokken wordt in een project en wanneer dit een meerwaarde kan zijn voor een project. De gemeente denkt na over de rol die zij kan spelen tijdens dergelijke participatiemomenten.

De gemeente kan vuistregels aangeven voor welke dossiers omwonenden en burgers idealiter betrokken worden tijdens het vooroverleg. De gemeente maakt deze vuistregels bekend via de website. De gemeente kan aanvragers hiertoe niet verplichten. Participatie kan zinvol zijn bij bepaalde kleine projecten (bv. werken op de perceelsgrenzen of afwijking t.a.v. de omgeving) als bij grote projecten, maar daarom niet bij alle.

De wijze waarop de burgers tijdens een dergelijk moment bevroegd worden kan variëren van een infoavond over een tentoonstelling tot een interactieve wandeling op de site.

### Rolverdeling

De gemeente denkt vooraf na over welke rol ze wenst op te nemen tijdens een participatiemoment.

- > De gemeente is aanwezig en neemt actief deel aan het participatiemoment door de gedeelde standpunten samen met de aanvrager te verduidelijken of het standpunt, de

visie of de verwachtingen van het CBS kenbaar te maken.

- > De gemeente is aanwezig, maar houdt zich eerder op de achtergrond om polshoogte te nemen van de verschillende meningen van de burgers en de verwachtingen aan te voelen van de buurt. De gemeente kan deze informatie meenemen in de beoordeling van het dossier en het opleggen van bepaalde voorwaarden of lasten.

De aanvrager kan ervoor kiezen om één of meerdere participatiemomenten te organiseren doorheen het vooroverleg:

- > Aan het begin van het vooroverleg kan de aanvrager burgers bevroegd worden over hun bezorgdheden en noden in de buurt. Het project kan immers als hefboom gebruikt worden om bepaalde noden in de buurt mee te ondervangen.
- > In het midden van het vooroverleg kan de aanvrager burgers betrekken bij de uitwerking van ontwerpscenario's.
- > Aan het einde van het vooroverleg kan de aanvrager de burger informeren over het finale ontwerp, eventuele tijdelijke invullingen en het verder procesverloop.
- > Het is belangrijk dat er ook tijdens de verdere stappen contacten blijven bestaan tussen de aanvrager en de buurt om eventuele hinderaspecten of bezorgdheden door de uitvoering van de werf, te blijven ondervangen.



Het Departement Omgeving maakt werk van de handreiking vooroverleg met als doel lokale besturen en initiatiefnemers handvaten te geven om te komen tot een beter en vlotter vooroverleg.

Deze handreiking kwam tot stand in nauw overleg met de volgende stakeholders:

Orde van Architecten, CIB Vlaanderen, Agentschap Binnenlands Bestuur, VVSG, NAV, BVS, Embuild Vlaanderen, BVA, VRP, Bouwunie.

**Verantwoordelijke uitgever:**

Peter Cabus  
Departement Omgeving  
Koning Albert II-laan 20 bus 8,  
1000 Brussel

[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

Een uitgave van het  
Departement Omgeving,  
Afdeling Beleidsontwikkeling  
en Juridische Ondersteuning

Als u suggesties en aanvullingen hebt om deze handreiking te verbeteren, kan u deze steeds bezorgen via:

[bjo.omgeving@vlaanderen.be](mailto:bjo.omgeving@vlaanderen.be)

**Auteurs:** Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning, Departement Omgeving met medewerking van Atelier Romain

**Publicatiedatum:** 6 november 2023

**Depotnummer:** D/2023/3241/370