

Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
12 mei 2025

Aanwezig: Luc Van Hove, Burgemeester - Voorzitter
Van Staeyen Steven, Lauwereys Jelle, Willems Rudolf, Kenis
Raf, Maes Mieke, Schepen
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

**GOUDVINKLAAN 38: AKTENAME VAN MELDINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VOOR HET
OPRICHTEN VAN EEN ZORGWONING IN EEN BESTAANDE VRIJSTAANDE
EENGEZINSWONING**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2025052410

Dossiernummer gemeente: 202588

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode', goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 september 2022.

Gelet op de aanvraag ingediend door Ief Van Gansen wonende te Slangenbos 31 te 2243 Zandhoven, per beveiligde zending verzonden op 24 april 2025.

Gelet op de aanvraag die de volgende handelingen omvat: stedenbouwkundige handelingen.

1. BASISGEGEVENS VAN DE MELDING

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen Goudvinklaan 38, 2243 Zandhoven, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 91N. Het betreft een melding voor het oprichten van een zorgwoning in een bestaande vrijstaande eengezinswoning.

2. VERGUNNINGSHISTORIEK

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-87.38) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 6 april 1987.
- Verkavelingsvergunning (871.2-77.13) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling langs een bestaande weg - goedgekeurd op 18 september 1978.

3. TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het origineel gewestplan Turnhout goedgekeurd op 30 september 1977 gelegen in:

woonuitbreidingsgebieden

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

agrarische gebieden

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gesitueerd in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling van 18 september 1978 met ref. 871.2-77.13 en dat het lot 92 betreft.

De aanvraag omvat het oprichten van een zorgwoning in een bestaande vrijstaande eengezinswoning zonder verbouwingswerken.

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en de bestemming van het van kracht zijnde gewestplan.

Het perceel is gelegen langs de Goudvinklaan, een gemeenteweg. De omgeving laat zich kenmerken door vrijstaande eengezinswoningen, weilanden en enkele bosgroepen.

Gelet op artikel 4.1.1.18° en 4.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende meldingsplichtige handelingen voor zorgwonen: voor een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1. *in of bij een bestaande hoofdzakelijke vergunde woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;*
2. *de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), wordt gecreëerd met het oog op:*
 - a) *ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is,*
 - b) *de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die zorgbehoevend is. Een zorgbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de zorgbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;*
 - c) *de huisvesting van de zorgverlener als de personen, vermeld in punt 1) of 2), gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.*
3. *de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en*

anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Voor het oprichten van een ondergeschikte wooneenheid in pandig in een bestaand gebouw gelden de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
- b. de brutovloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid maakt ten hoogste 1/3 uit van de brutovloeroppervlakte van de volledige woning. De ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid, worden niet meegerekend bij het bepalen van de brutovloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid

Overwegende dat:

1. De ondergeschikte wooneenheid wordt voorzien op het gelijkvloers en bestaat uit een slaapkamer en bureau. De zorgwoning is toegankelijk door middel van een gemeenschappelijke inkomhal. Er zijn geen constructieve aanpassingen nodig om de zorgwoning te realiseren. De bestaande toestand blijft de nieuwe toestand. Het is zichtbaar op de plannen dat de keuken, wasplaats, toilet en badkamer om gemeenschappelijke ruimten zullen betreffen.

2. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van de zorgverlener (zoon) Ief Van Gansen. De hoofdwooneenheid wordt bewoond door Ludo Van Gansen (08/09/1949) en Anita Lemmens (16/04/1952), beiden 65-plus.

3. De eigendom op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularissen en door het creëren van een zorgwoning zal er geen wijziging in eigendom zijn.

Overwegende dat de zorgwoning binnen het bestaand bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde eengezinswoning wordt opgericht:

- De bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid bedraagt ca. 18,71 m² en de oppervlakte van de totale woning ca. 138,36 m² (bruto). De ondergeschikte wooneenheid bedraagt minder dan 1/3e van de volledige woning. De ruimten in gemeenschappelijk gebruik werden hier niet meegerekend.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.

Overwegende dat de zorgwoning volledig wordt opgericht binnen het bestaand volume en er geen verbouwingswerken uitgevoerd worden.

Het creëren van een zorgwoning wordt niet aanzien als het vermeerderen van het aantal wooneenheden.

Overwegende dat er geen impact zal zijn op het volume en het uitzicht van de vrijstaande eengezinswoning.

BESLUIT:

Artikel 1.

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding ingediend door Ief Van Gansen voor het oprichten van een zorgwoning in een bestaande vrijstaande eengezinswoning, gelegen te Goudvinklaan 38, 2243 Zandhoven, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 91N.



De plannen en het meldingsdossier waarop deze akte is gebaseerd, maken er integraal deel van uit.

Artikel 2.

Deze aktenaam stelt de melder niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn. Op basis van artikel 78 van het omgevingsvergunningsdecreet heeft een omgevingsvergunning een zakelijk karakter en wordt zij verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

Artikel 3.

De werken, handelingen of exploitatie mogen aangevat worden de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Annick Smeets
Algemeen directeur

Luc Van Hove
Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 12 mei 2025



Annick Smeets
Algemeen directeur

Luc Van Hove
Burgemeester

Uitvoerbaarheid

U mag het project uitvoeren of exploiteren de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte.

Verval

De meldingsakte vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de gemelde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de meldingsakte;
- 2° als het uitvoeren van de gemelde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de gemelde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na de aktename.
- 4° als de exploitatie van de gemelde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de meldingsakte aanvangt.

De meldingsakte voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de gemelde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan.

Beroepsmogelijkheid

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op het volgende adres:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 35 bus 81
1030 Brussel

U doet dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending (dit is per aangetekende brief of door neerlegging ter griffie) binnen een vervalt termijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift wordt in vijfvoud ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie). Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt u een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

U betaalt het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Meer info

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

<http://www.dbrb.be/vergunningbetwistingen>

