

Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
4 augustus 2025

Aanwezig: Steven Van Staeyen, voor de Burgemeester – Voorzitter,
Eerste schepen
Willems Rudolf, Kenis Raf, Maes Mieke, Schepen
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Luc Van Hove, Burgemeester
Lauwereys Jelle, Schepen

**VEERSTRAAT 187: AKTENAME VAN MELDINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VOOR HET
OPRICHTEN VAN EEN ZORGWONING IN EEN BESTAAND BIJGEBOUW**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2025091593

Dossiernummer gemeente: 2025129

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 Caroline Van Hauwe wonende te Veerstraat 187 te 2240 Zandhoven, per beveiligde zending verzonden op 25 juli 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 Veerstraat 187, 2240 Zandhoven, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie B, perceelnummer 41A. Het betreft een melding voor het oprichten van een zorgwoning in een bestaand bijgebouw.

2. VERGUNNINGSHISTORIEK

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Verkavelingsvergunning (871.2-63.03/V) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling langs een bestaande weg - goedgekeurd op 11 maart 1964.
- Verkavelingsvergunning (871.2-63.03/V) voor herverdeling loten 6 en 7 - goedgekeurd op 26 november 1990.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-98.17) voor woning en garage - goedgekeurd op 16 februari 1998.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-2007.250) voor het aanbouwen van een tuinberging en het bouwen van een zwembad - goedgekeurd op 21 januari 2008.

- Melding 871.1-2011.142 voor melding zorgwonen door het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2011.
- Melding voor stopzetting zorgwoning in een bestaande vrijstaande ééngezinswoning op 4 augustus 2025 (2025130)

3. TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

Woongebieden met landelijk karakter

Onder woongebied met een landelijk karakter wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook afwerkingsgebied genoemd.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd « voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten. (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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 gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling met ref. 871.2-63.03/V van 22 januari 1964, gewijzigd op 2 juli 1990, en het betreft lot 7B.

De aanvraag omvat het oprichten van een zorgwoning in een bestaand bijgebouw van een vrijstaande eengezinswoning.

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

De omgeving laat zich voornamelijk kenmerken door vrijstaande eengezinswoningen, achtergelegen weilanden, percelen al dan niet in landbouwverband en enkele bosgroepen. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

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 een bestaand bijgebouw gelden de volgende voorwaarden:

1. De bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid bedraagt maximaal 50m²;
2. Er wordt geen bijkomende verharding aangelegd, met uitzondering van een strikt noodzakelijke toegang tot de ondergeschikte wooneenheid;
3. De noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid;
4. De afvoer van het afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid;

Overwegende dat:

1. De ondergeschikte wooneenheid wordt voorzien op het gelijkvloers van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin van een eengezinswoning, Veerstraat nr. 187 te 2240 Zandhoven. Het bijgebouw werd opgericht met een gelijkvloers en een gedeelte met een hellend dak. Het gelijkvloers bestaat uit een garage met tuinberging en de eerste verdieping bestaat uit een bergruimte. De zorgwoning wordt opgericht op het gelijkvloers in het linker gedeelte en heeft een oppervlakte van ca. 40,52 m². De rest van het bijgebouw blijft bergruimte en garage, zowel gemeenschappelijk als privé van de zorgverleners, met een oppervlakte van ca. 84,16 m² (garage met berging gelijkvloers en bergruimte eerste verdieping). De zorgwoning is apart toegankelijk. De bestaande raam- en deuropeningen blijven ongewijzigd. Er zijn geen constructieve aanpassingen nodig om de zorgwoning te realiseren.
2. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van de zorgbehoevende Van Hauwe Michel (geboren 17 augustus 1949) en Bertels Ria (geboren 8 maart 1957) en bijgevolg ouder dan 65 jaar. Ze geven aan dat ze nood hebben aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven, bijgevolg wordt de zorgwoning ingericht in het bijgebouw. De hoofdwooneenheid is in eigendom van Jacobs Danny en Van Hauwe Caroline, zij

bewonen de hoofdwooneenheid (de woning).

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 het hoofdzakelijk vergund bijgebouw wordt ingericht:

- De bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid bedraagt 40,52 m² en de vloeroppervlakte van het totale gebouw 124,68 m². De ondergeschikte wooneenheid bedraagt minder dan 50 m² van het bijgebouw. De ruimten in gemeenschappelijk gebruik werden hier niet meegerekend;
- Er wordt geen bijkomende verharding aangelegd, de bestaande oprit blijft behouden;
- De noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid;
- De afvoer van het afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid.

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

Overwegende dat er geen impact zal zijn op het volume en het uitzicht van het bijgebouw.

BESLUIT:

Artikel 1.

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding ingediend door Caroline Van Hauwe voor het oprichten van een zorgwoning in een bestaand bijgebouw, gelegen te Veerstraat 187, 2240 Zandhoven, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie B, perceelnummer 41A.

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

Steven Van Staeyen
Voor de Burgemeester – Voorzitter
Eerste Schepenen

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 4 augustus 2025



Dienst omgeving
03 410 16 39
omgeving@zandhoven.be

Annick Smeets
Algemeen directeur

Steven van Staeyen
Voor de Burgemeester
Eerste Schepen



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/vergunningsbetwistingen>

