

Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
25 augustus 2025

Aanwezig: Luc Van Hove, Burgemeester - Voorzitter
Van Staeyen Steven, Lauwereys Jelle, Willems Rudolf,
Schepen
Leen Boeckmans, Algemeen directeur wnd.

Verontschuldigd: Maes Mieke, Kenis Raf, Schepen
Annick Smeets, Algemeen directeur

**HET VEN 7: AKTENAME VAN MELDINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VOOR HET STARTEN
VAN EEN ZORGWONING IN EEN VRIJSTAANDE EENGEZINSWONING**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2025095262

Dossiernummer gemeente: 2025132

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 Carina De Beuckeleer wonende te Het Ven 7 te 2240 Zandhoven, per beveiligde zending verzonden op 7 augustus 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 Het Ven 7, 2240, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie C, perceelnummer 576H. Het betreft een melding voor het starten van een zorgwoning in een vrijstaande eengezinswoning.

2. VERGUNNINGSHISTORIEK

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Verkavelingsvergunning (871.2-69.01/Z) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling langs een bestaande weg - goedgekeurd op 23 mei 1969.
- Verkavelingsvergunning (871.2-69.01/Z) voor bestemmingswijziging: \\\van eengezinshuis naar kapperszaak met woning - goedgekeurd op 24 juni 1991.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-88.82) voor bouwen van een garage - goedgekeurd op 30 mei 1988. Oud dossier VLAREM (752.2-89.17) voor propaangastank 1600 liter - gunstig op 10 juli 1989.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-91.59) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 24 juni 1991.

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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. 871.2-69.01/Z van 23 mei 1969, gewijzigd op 24 juni 1991 en betreft lot 4.

De aanvraag omvat het oprichten van een zorgwoning in een bestaande vrijstaande eengezinswoning zonder verbouwingswerken. De zorgwoning wordt volledig opgericht binnen het bestaand volume.

Overwegende dat er een vergunning gekend is van 24 juni 1991 (met ref. 871.1-91.59) voor het bouwen van een woning. Het perceel is gelegen in een verkaveling dat werd verleend op 23 mei 1969 (ref. 871.2-69.01/Z) en in de verkaveling werd een inplanting op 5 m uit de rooilijn opgesteld. Op het inplantingsplan van de laatst verleende vergunning is zichtbaar dat de woning diende ingeplant te worden op 7 m uit de rooilijn en dat deze voorwaarde werd opgenomen zodat de nieuwe woning met de voorgevelbouwlijn gelijk kwam met de reeds gebouwde woningen in de straat, indien niet zou deze 2 m naar voren springen. Op het kadastraal plan (Bron: Geopunt) is zichtbaar dat de woning op 5 m werd ingeplant, maar de voorgevel gelijk staat met de naastgelegen woningen. Er kan dan ook gesteld worden dat de voorwaarde zoals voorzien in de laatst verleende vergunning werd vervuld en de woning, zowel de inplanting als de constructie, hoofdzakelijk vergund wordt geacht.

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

Het perceel is gelegen langs Het Ven. De directe omgeving laat zich kenmerken door vrijstaande- en enkele halfopen eengezinswoningen.

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 inpandig 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. De zorgwoning is toegankelijk door middel van de gemeenschappelijke ruimtes (inkomhal, leefruimte, keuken en nachthal). Er zijn geen constructieve aanpassingen nodig om de zorgwoning te realiseren. De bestaande toestand blijft de nieuwe toestand.

2. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van de zorgbehoevende, mevrouw Julia Schoofs. Zij is geboren op 5 november 1943 en bijgevolg ouder dan 65 jaar. De hoofdwooneenheid wordt bewoond door Carina De Beuckeleer, zij heeft de volledige eigendom van het goed.

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. 13 m² en de oppervlakte van de totale woning ca. 265 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 woongelegenheden.

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 Carina De Beuckeleer voor het starten van een zorgwoning in een vrijstaande eengezinswoning, gelegen te Het Ven 7, 2240 Zandhoven, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie C, perceelnummer 576H.

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

Artikel 2.

Deze aktename 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,

Leen Boeckmans
Algemeen directeur wnd.

Luc Van Hove
Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 25 augustus 2025



Leen Boeckmans
Algemeen directeur wnd.

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/vergunningsbetwistingen>

