
Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
24 november 2025

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

Verontschuldigd:

**ANTWERPSEBAAN 5: VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
HERBOUWEN VAN EEN VRIJSTAANDE EENGEZINSWONING, HET SLOPEN VAN HET
BIJGEBOUW, HET BOUWEN VAN EEN BIJGEBOUW EN HET AANLEGGEN VAN
VERHARDINGEN**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2025067424 Dossiernummer gemeente: 2025106 Inrichtingsnummer: 20251013-0013
--

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 het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

Gelet op het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

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

Gelet op het decreet over de programmatische aanpak stikstof

Gelet op de aanvraag ingediend door Glen Van de Peer met als contactadres Antwerpsebaan 12A te 2240 Zandhoven, per beveiligde zending verzonden op 28 mei 2025.

Gelet op de vraag voor bijkomende informatie op 24 juni 2025, en ontvangen op 12 augustus 2025.

Gelet op de verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier op 14 augustus 2025.

Gelet op het eerste wijzigingsverzoek ontvangen op 2 september 2025 en goedgekeurd op 22 september 2025.

Gelet op het tweede wijzigingsverzoek ontvangen op 13 oktober 2025 en goedgekeurd op 20 oktober 2025.

Gelet op de aanvraag die de volgende handelingen omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

1. BASISGEGEVENS OVER DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Antwerpsebaan 5, 2240 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 5, sectie A, perceelnummers 129F en 132B.

Het betreft een aanvraag tot het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het slopen van het bijgebouw, het bouwen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 van de VCRO en de exploitatie van een ingedeelde inrichting van de derde klasse als vermeld in artikel 5.2.1 van het DABM.

De aanvraag omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
53.2.1°	Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van de kelder onder de nieuwbouwwoning. (Nieuw)	18369 m ³	3

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag wordt geheel gedaan voor onbepaalde duur. Er wordt geen fasering aangevraagd.

Vergunningshistoriek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Oud dossier VLAREM (752.2-7M) voor de exploitatie van een werkplaats voor metaalbewerking - gunstig op 2 maart 1964.
- Oud dossier VLAREM (752.2-77.146) voor het plaatsen van een propaangasketel met een inhoud van 3000 liter - gunstig op 5 september 1977.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-62.02/M) voor het bouwen van een woning en werkplaats (hoef- en wagensmederij) - goedgekeurd op 20 april 1962.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2025 t.e.m. 20 september 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Adviezen

Pidpa – Riolering

Gelet op het ongunstig advies van Pidpa – Riolering ontvangen op 18 augustus 2025 met ref. L-29-567/ 206902.

- *“Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op al het afvalwater is verplicht (ook bij de optionele IBA). De minimum inhoud dient 3.000 liter te bedragen. Dit dient aangepast te worden.*

- *Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put.*
- *Het plaatsen van een IBA is toegestaan maar wordt niet verplicht van uit Pidpa. Deze dient verplicht buiten dienst gesteld te worden na de aanleg van openbare riolering. Er dient vanaf dan verplicht aangesloten te worden op de nieuwe riolering.”*

Gelet op het wijzigingsverzoek ontvangen op 2 september 2025 en goedgekeurd op 22 september 2025.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – Riolering ontvangen op 27 oktober 2025 met ref. L-29-567/ 207588.

- *“Het plaatsen van een IBA is toegestaan maar wordt niet verplicht van uit Pidpa. Deze dient verplicht buiten dienst gesteld te worden na de aanleg van openbare riolering. Er dient vanaf dan verplicht aangesloten te worden op de nieuwe riolering.”*

Scheidingsmuren: standpunt eigenaars aanpalende percelen

Het standpunt van de aanpalende eigenaar werd niet ingewonnen aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op de oprichting van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom conform artikel 53 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Beslissing van de gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet Omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

Het betreffende dossier omvat geen aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

Wijzigingsverzoek

Overwegende dat er op 2 september 2025 een wijzigingsverzoek werd ingediend om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van Pidpa – Riolering.

De volgende plannen en/of documenten werden aangepast:

- BA_WON_P_N_-01_KELDER.pdf

De aangepaste dossierstukken betreffen aanpassingen aan de dimensionering van de septische put. De opzet en het overige van het dossier voor het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het slopen van het bijgebouw, het bouwen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen, blijft ongewijzigd.

Overwegende dat de plannen zijn aangepast naar aanleiding van een ongunstig advies en zullen de wijzigingen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen, geen afbreuk doen aan de bescherming van mens of milieu en geen schending van rechten van derden met zich meebrengen. De wijzigingen hebben geen impact op omwonenden. Omwille van bovenstaande redenen moest er geen nieuw openbaar onderzoek worden gevoerd.

Gelet op zijn beslissing van 22 september 2025 omtrent het aanvaarden van het eerste wijzigingsverzoek.

Overwegende dat er op 13 oktober 2025 een tweede wijzigingsverzoek werd ingediend.

Overwegende dat de volgende plannen en/of documenten worden aangepast:

- Toevoegen van IIOA voor de bemaling
- Bemaling gebouw GHA2025.427 Zandhoven



- Zandhoven (plan bemaling)

De wijzigingen worden aangebracht om een ILOA voor de bemaling bij de aanvraag bij te voegen, het betreft een klasse 3 inrichting.

De opzet en het overige van het dossier, voor het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het slopen van een bijgebouw, het bouwen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen, blijft ongewijzigd.

Overwegende dat de wijzigingen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen, geen afbreuk doen aan de bescherming van mens of milieu en geen schending van rechten van derden met zich meebrengen. De wijzigingen hebben geen impact op omwonenden. Omwille van bovenstaande redenen moest er geen nieuw openbaar onderzoek worden gevoerd.

Gelet op zijn beslissing van 20 oktober 2025 omtrent het aanvaarden van het tweede wijzigingsverzoek.

2. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE OMGEVINGSAMBTENAAR

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het origineel gewestplan Turnhout goedgekeurd op 30 september 2025 gelegen in:

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 niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag betreft het herbouwen van een vrijstaande zonevreemde residentiële eengezinswoning, het slopen van constructies, het bouwen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen.

De aanvraag is volledig gelegen in agrarisch gebied.

Overwegende dat de aanvraag principieel in strijd is met de bestemming van het gewestplan en de aanvraag getoetst wordt aan de van toepassing zijnde artikels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Overwegende dat er één vergunning gekend is van 20 april 1962, voor het bouwen van een woning met werkplaats (dossier 871.1-62.02/M). De woning stemt hoofdzakelijk overeen met de vergunde plannen, maar de garage niet volledig. De garage diende opgericht te worden op 5 m uit de zijgevel van de woning, had een breedte van 8 m, een lengte van 13 m, een kroonlijsthoogte van 3,50 m, een nokhoogte van 5 m en diende vervaardigd te worden met een zadeldak.



Deze werd opgericht op ca. 1,97 m uit de rechter zijgevel, heeft een breedte van 6,63 m, een lengte van 13,68 m en werd vervaardigd met een zadeldak. Er werd een luchtfoto van 1971 (bron: Geopunt) bijgevoegd en historische familiefoto's van de periode van 1970. Op deze foto's is het bijgebouw zichtbaar, met uitzondering van een aanpassing van het dak en het plaatsen van twee poorten in de voorgevel. Het is niet noodzakelijk dat een gebouw een op een hetzelfde is dan op het ogenblik van oprichting voorafgaand het gewestplan om te kunnen spreken van een vergund geacht gebouw. Men kan van vergunning vrijgestelde handelingen of onderhoudswerken uitvoeren zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan het vergund geacht karakter.

Er zijn inschrijvingen gekend op het adres sinds 1 juli 1963 tot 16 juni 2024. Er zijn op het perceel geen milieuvergunningen gekend voor de exploitatie van een landbouwbedrijf, bijgevolg betrof het reeds vóór 1977 om een residentiële woning en is dit steeds ongewijzigd gebleven.

Gelet op artikel 4.4.10 van de VCRO dat stelt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies slechts kan toegepast worden indien de vergunningsaanvragen betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies. Gelet op artikel 4.1.1. 7° b) dat stelt dat constructies slechts als hoofdzakelijk vergund kunnen worden beschouwd indien minstens 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Minimum 90% van het totaal volume is vergund en kan er gesteld worden dat de woning hoofdzakelijk vergund is overeenkomstig artikel 4.1.1 7° b van de VCRO.

Overwegende dat het om een vergunde woning betreft, zowel functie als constructie. De woning werd tot 16 juni 2024 nog bewoond en bevindt zich bijgevolg niet in een verkrotte toestand. Er wordt bijgevolg voldaan aan artikel 4.4.10 van de VCRO.

Gelet op artikels 4.4.13 van de VCRO voor het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen geen weigeringsgrond bij de beoordelen op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten

1° Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³;

2° Er is sprake van herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt.

De mogelijkheden gelden niet in:

1° ruimtelijke kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Overwegende dat de woning niet getroffen is door een rooilijn, zich niet bevindt in een achteruitbouwzone en niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De woning wordt volledig gesloopt en de nieuwe woning zal opgericht worden evenwijdig met de wegenis met een volume van 970 m³ en een overlap van 85% t.o.v. de bestaande woning. De nieuwe woning blijft nabij de reeds bestaande gebouwen ingeplant en met een 85% overlap t.o.v. de bestaande woning. De aanvraag zal dan ook visueel geen hinder veroorzaken, noch zorgt deze voor meer inname van het agrarisch gebied. Het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd, namelijk één, én het maximum toegelaten volume wordt niet overschreden.

De woning wordt volledig herbouwd met een overlap van 85% en het aantal woongelegenheden wijzigt niet. Hierdoor voldoet de aanvraag aan artikel 4.4.13 van de VCRO.

De aanvraag is strijd met de bestemming volgens het van kracht zijnde gewestplan maar het herbouwen van een vrijstaande residentiële eengezinswoning voldoet aan de zonevreemde basisrechten.

Wegenis

Gelet op de toepassing van de artikelen 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de VCRO is de aanvraag gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Mer-screening

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Er diende geen screeningsnota of project-MER toegevoegd te worden aan de aanvraag.

Openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ontvangen tijdens het openbaar onderzoek.

Adviezen

De omgevingsambtenaar beoordeelt de ontvangen adviezen als volgt: het ontvangen advies was gunstig en de richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies moeten gevolgd worden.

Bouwcode

De aanvraag omvat het slopen van alle constructies, het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw en verhardingen.

Gelet op artikel 28 van de bouwcode dat stelt: *“Alle daken met een hellingsgraad van minder dan 15° en een oppervlakte van meer dan 40m² worden afgewerkt als groendak. De verplichting geldt niet voor die delen van het dak die voorzien worden van energieopwekkende systemen voor elektriciteit en/of warm water, voor die delen die als dakterras worden uitgevoerd, voor terras overkappingen of veranda's.”*

Gelet op artikel 64 van de bouwcode dat stelt: *“Zonnepanelen of zonnecollectoren die op de platte daken geplaatst worden beperken zich tot een hoogte van max. 1 m boven de dakrand en zijn op minstens de hoogte van de constructie teruggetrokken ten opzichte van de dakrand.”*

Overwegende dat er op het inplantingsplan van de aanvraag het dak zichtbaar is, maar er niet wordt aangegeven of een gedeelte wordt voorzien voor energieopwekkende systemen en er in de hemelwaterverordening de vermelding wordt gemaakt dat er geen groendak voorzien zal worden. De voorgaande voorwaarde wordt dan ook opgenomen in de aanvraag.

Gelet op artikel 51 van de bouwcode dat stelt: *“Deze bijgebouwen bevinden zich ten minste op 10m van de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw en binnen een straal van 30m van de achtergevelbouwlijn. De inplanting is voor de rest vrij, indien ze niet op een of meerdere perceelsgrenzen worden gebouwd en te allen tijde 1m van de perceelsgrenzen blijven.”*

Indien de minimale afstand van 10m niet kan bewaard worden, wordt alsnog een houten tuinberging van max. 12m² toegestaan. Dit wordt ten minste 5m van de achtergevel en 1m van de perceelsgrenzen ingeplant en heeft een hoogte van max. 3m.”

Het bijgebouw wordt opgericht rechts van de woning op 11 m uit de rooilijn, op 3 m uit de rechter zijgevel van de woning en op 3 m uit de rechter zijdelingse perceelsgrens. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied en om verdere insnijding door niet-landbouwgerelateerde constructies te vermijden is het plaatsen van het bijgebouw op deze locatie aanvaardbaar. De opzet van de bouwcode komt niet in het gedrang en de aanvraag wordt in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.



Gelet op het voorgaande worden de volgende bepalingen opgenomen als voorwaarde:

- Gelet op artikel 28 van de bouwcode: de woning dient voorzien te worden van een groendak, met uitzondering van de delen die voorzien worden van energieopwekkende systemen voor elektriciteit/warm water of voor delen die als dakterras worden uitgevoerd.
- Gelet op artikel 64 van de bouwcode: de zonnepanelen of zonnecollectoren die op de platte daken geplaatst worden beperken zich tot een hoogte van max. 1 m boven de dakrand en zijn op minstens de hoogte van de constructie teruggetrokken ten opzichte van de dakrand.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de regelgeving opgesteld in de Bouwcode. De voorgaande opgenomen voorwaarden dienen dan ook gevolgd te worden.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het herbouwen van een bestaande, niet verkrotte en hoofdzakelijk vergund geachte vrijstaande eengezinswoning, het slopen van alle constructies en het bouwen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen. De omgeving laat zich kenmerken door weilanden al dan niet in landbouwverband, vrijstaande eengezinswoningen, een gemeenschapsvoorziening, enkele bosgroepen en enkele hoeves. De woning is gelegen in agrarisch gebied maar de aanvraag voldoet aan de zonevreemde basisrechten. Bijgevolg zijn de werken functioneel inpasbaar.

De bestaande woning, het bijgebouw en de verhardingen rondom worden volledig gesloopt.

De nieuwe woning wordt ingeplant op ca. 8,82 m uit de rooilijn, op minimum 6 m uit de linker zijdelingse perceelsgrens, op ca. 12,54 m uit de rechter zijdelingse perceelsgrens, heeft een breedte van 16,25 m, een totale bouwdiepte van 16,90 m, een kroonlijsthoogte van 6,10 m en wordt volledig vervaardigd met een plat dak. Er wordt langs de voor- en zijgevel ornamenten voorzien als decoratieve architectonische verlenging van het hoofdvolume. Gezien de woning op voldoende afstand uit de rooilijn wordt opgericht en deze de maximaal toegelaten bouwdiepte niet overschrijdt is het plaatsen van de ornamenten aanvaardbaar. Het volume van de woning na de werken bedraagt 970 m³.

De gevels van de woning worden vervaardigd in lichtbeige - en/of donkergrijze gevelsteen, gevelaccenten in aluminium in houtkleur, sierpleister en natuursteen, de dorpels in blauwe hardsteen en het buitenschrijnwerk in zwart aluminium.

Er wordt rechts van de woning, op 11 m uit de rooilijn en op 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de woning, een bijgebouw voorzien. Het bijgebouw wordt ingeplant op 3 m uit de zijgevel van de woning, op 3 m uit de rechter zijdelingse perceelsgrens, heeft een breedte van 6,60 m, een bouwdiepte van 6,05 m, een kroonlijsthoogte van 3 m en wordt vervaardigd met een plat dak. De gevels van het bijgebouw worden vervaardigd in zwart staal, lichtbeige gevelsteen, gevelaccenten in sierpleister en het buitenschrijnwerk in zwart aluminium.

Overwegende dat er een oprit wordt aangelegd voor het bijgebouw met tuinpad naar de woning met een oppervlakte van 51,50 m². Aansluitend aan de achtergevel van de woning worden er twee terrassen voorzien met een oppervlakte van 33,50 m² en 8 m².

Er wordt voldoende ruimte voorzien voor het stallen van wagens en fietsen en er blijft voldoende ruimte over voor groenaanleg en natuurlijke hemelwaterinfiltratie.

Gelet op artikel 75 §1 OVD dat stelt dat er bij omgevingsvergunningen bij de toepassing van stedenbouwkundige afwijkmogelijkheden van titels 4, hoofdstuk 4 van de VCRO, waaronder de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex, lasten dienen opgelegd te worden.



Overwegende dat er naar aanleiding van het voorgaand artikel er een bomenrij dient aangeplant te worden, bestaande uit minimum drie hoogstammige bomen in de zijtuin links op maximum 6 m van de woning en twee hoogstammige bomen in de voor- en/of achtertuin, op maximum 10 m van de woning, opgenomen in bijlage III van de bouwcode, in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de ingebruikname van de woning. De bomen op het inplantingsplan mogen in rekening worden gebracht. De bomen dienen tot volle wasdom gebracht te worden en dienen ingeplant te worden conform het Burgerlijk Wetboek, boek 3 “goederen” op minimum twee meter uit alle perceelgrenzen.

De schaal is in overeenstemming met de toegelaten en gebruikelijke hoofdgebouwen op dergelijke percelen en het veroorzaakt dan ook geen hinder noch visueel, noch vormelijk.

Gelet op bovenstaande motivering aangaande de ruimtelijke ordening ter plaatse, de geldende regels en de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, meent de omgevingsambtenaar dat het aangevraagde verenigbaar is met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) betreffende het algemeen waterbeleid moet de aanvraag getoetst worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid (de watertoets).

Artikel 8 § 1. Van dit decreet luidt als volgt:

“De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorgt voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...] De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.”

De bouwheer moet de regenwaterafvoer aansluiten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel binnen de eigen terreingrenzen.

De normen vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende de vaststelling van een vernieuwde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing. Volgens de aanstipijst hemelwater, gevoegd bij het dossier, voldoet de aanvraag aan de gestelde bepalingen.

De bouwheer moet, voor een huisaansluiting, rekening houden met de door HidroRio opgestelde richtlijnen.

De inrichting is volgens de overstromingskaarten niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat én niet gelegen in pluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be). Er worden geen schadelijke effecten verwacht.

Natuurtoets

Er werd geen beschrijvende nota wat betreft effecten op de natuur aan de aanvraag toegevoegd. De werken of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.



Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag moet geen bekrachtigde archeologienota bevatten zoals bedoeld in het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

Het perceel van de aanvraag betreft geen beschermd monument (cultuurhistorisch landschap, stads – of dorpsgezicht, archeologische site) of vastgesteld erfgoed (bouwkundig erfgoed, landschapsatlas, historische tuinen en parken, houtige beplantingen, archeologische zones).

Milieuaspecten

Er worden filterputten aangelegd. De diepte van de filterputten is 6,5 meter.
Het grondwatervniveau wordt verlaagd tot 3,5 meter onder het maaiveld.

De bemaling kan, afhankelijk van de gebruikte installatie, geluidsoverlast veroorzaken. Er wordt prioriteit gegeven aan het gebruik van pompen, die rechtstreeks op het elektriciteitsnet zijn aangesloten; dus waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van dieselgeneratoren.

Om de geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk weg te nemen, dienen volgende vergunningsvoorwaarden te worden opgelegd:

- De pompen worden zo geplaatst, dat de afstand tot de omwonenden maximaal is en het geluidsdrukkniveau, afkomstig van de pompen, bij de omwonenden afneemt.
- De pompen worden zo veel mogelijk omkast of ingekapseld, zodat het geluidsdrukkniveau gedempt wordt. Het omkassen of inkapselen van de installatie geldt voor elke zijde van het betrokken toestel (pomp, generator, ...). Dit geldt dus ook voor de onderkant, waar bijvoorbeeld rubberen matten kunnen gebruikt worden om het geluid en de trillingen te dempen.

Als de exploitant aan deze BBT niet kan voldoen bezorgt hij een gemotiveerde aanvraag aan het schepencollege.

De duur van de bemaling is minder dan 6 maanden.

Er zijn risicolocaties betreffende bodem- of grondwatervervuiling binnen de invloedstraal van de bemaling gelegen.

- OVAM dossier 86774

Er werd een verontreiniging vastgesteld van zware metalen in het grondwater. Door de aanvrager werd de maximale verplaatsing berekend. De verontreiniging verplaatst zich in een worst case scenario maximaal 5 meter.

- OVAM dossier 16774

Er werden overschrijdingen van Benzopyreen in de bodem en Arseen in het grondwater vastgesteld. De vastgestelde verhoogde concentraties aan zware metalen worden als natuurlijk verhoogde concentraties aanzien. Er zijn geen bijzondere maatregelen van kracht.

De bemaling bevindt zich binnen een PFAS-no regretzone.

Op basis van de sectorale voorwaarden

- Mag het bemalingswater niet voor gebruik aan derden worden aangeboden
- Moet een staalname voor de ingebruikname van de bemaling bevestigen dat er geen gevaarlijke stoffen zullen geloosd worden boven 10x de toetsingswaarde uit bijlage 2C. Is dat wel het geval, dan mag de bemaling niet in gebruik worden genomen en moet rubriek 3.8 aangevraagd worden.



De bestemming van het bemalingswater is de langsgracht in de Antwerpsebaan. Om dichtslibben van de gracht of de riolering te voorkomen is het noodzakelijk om een zandvang op te leggen.

Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Vergunningsvoorwaarden

De exploitant vraagt geen afwijking op de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II aan.

De volgende milieuvoorwaarden vastgesteld in Vlarem II en zijn bijlagen, zijn van toepassing en moeten door de exploitant worden nageleefd:

deel 5 hoofdstukken

- 5.53 (winning van grondwater), meer specifiek Onderafdeling 5.53.6.1. Bemalingen die technisch noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen

Bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Om de effecten van de bemaling op het watersysteem en de omgeving te beperken, is het aangewezen om de volgende bijzondere voorwaarden op te leggen:

- De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
- Het verplicht plaatsen van een zandvang voor de lozing en debietsmeting van de lozing.
- De resultaten van de bemonstering en de bevindingen van het erkend laboratorium zoals vermeld in artikel 5.53.6.1.6 worden onmiddellijk aan de gemeente bezorgd. Er mag in geen enkel geval potentieel verontreinigd hemelwater worden geloosd worden boven de vermelde limieten van de uitzonderingsgevallen zoals vermeld bij rubriek 3.8 (lozen van bemalingswater dat geen gevaarlijke stoffen bevat als vermeld in bijlage 2C van Vlarem II in concentraties die hoger zijn dan tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4°, met een maximaal debiet van 1000 m³ per dag EN met een duur van maximaal zes maanden). In dat geval moet de bemaling worden stilgelegd en moet het lozen van verontreinigd hemelwater worden aangevraagd.
- Er wordt prioriteit gegeven aan het gebruik van pompen, die rechtstreeks op het elektriciteitsnet zijn aangesloten; dus waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van dieselgeneratoren. De pompen worden zo veel mogelijk omkast of ingekapseld, zodat het geluidsdrukniveau gedempt wordt. Het omkasten of inkapselen van de installatie geldt voor elke zijde van het betrokken toestel (pomp, generator, ...). Dit geldt dus ook voor de onderkant, waar bijvoorbeeld rubberen matten kunnen gebruikt worden om het geluid en de trillingen te dempen. Als de exploitant aan deze BBT niet kan voldoen bezorgt hij een gemotiveerde aanvraag aan het schepencollege.



3. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van de beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en sluit zich hierbij aan.

BESLUIT:

Artikel 1.

De aanvraag ingediend door Glen Van de Peer met als contactadres Antwerpsebaan 12A te 2240 Zandhoven inzake het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het slopen van het bijgebouw, het bouwen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen, gelegen te Antwerpsebaan 5, 2240 Zandhoven kadastraal bekend afdeling 5, sectie A, perceelnummers 129F en 132B, te vergunnen.

Artikel 2.

De aanvraag omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
53.2.1°	Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van de kelder onder de nieuwbouwwoning. (Nieuw)	18369 m ³	3

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteiten voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
53.2.1°	Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van de kelder onder de nieuwbouwwoning.	18369	m ³

Artikel 3.

De volgende voorwaarden of lasten worden opgelegd:

- De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
- Het verplicht plaatsen van een zandvang voor de lozing en debietmeting van de lozing.
- **De resultaten van de bemonstering en de bevindingen van het erkend laboratorium zoals vermeld in artikel 5.53.6.1.6 worden onmiddellijk aan de gemeente bezorgd.** Er mag in geen enkel geval potentieel verontreinigd hemelwater worden geloosd worden boven de vermelde limieten van de uitzonderingsgevallen zoals vermeld bij rubriek 3.8 (lozen van bemalingswater dat geen gevaarlijke stoffen bevat als vermeld in bijlage 2C van Vlare II in concentraties die hoger zijn dan tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4°, met een maximaal debiet van 1000 m³ per dag EN met een duur van maximaal zes maanden). In dat geval moet de bemaling worden stilgelegd en moet het lozen van verontreinigd hemelwater worden aangevraagd.
- Er wordt prioriteit gegeven aan het gebruik van pompen, die rechtstreeks op het elektriciteitsnet zijn aangesloten; dus waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van dieselgeneratoren. De pompen worden zo veel mogelijk omkast of ingekapseld, zodat het geluidsdrukkniveau gedempt wordt. Het omkasten of inkapselen van de installatie geldt voor elke zijde van het betrokken toestel (pomp, generator, ...). Dit geldt dus ook voor de onderkant, waar bijvoorbeeld rubberen matten kunnen gebruikt worden om het geluid en de trillingen te dempen. Als de exploitant aan deze BBT niet kan voldoen bezorgt hij een gemotiveerde aanvraag aan het schepencollege.

Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden:

- De werken moeten uitgevoerd worden volgens de ingediende en goedgekeurde plannen en mits de naleving van verder genoemde bepalingen;
- **Gelet op artikel 28 van de bouwcode:** de woning dient voorzien te worden van een groendak, met uitzondering van de delen die voorzien worden van energieopwekkende systemen voor elektriciteit/warm water of voor delen die als dakterras worden uitgevoerd.

- **Gelet op artikel 64 van de bouwcode:** de zonnepanelen of zonnecollectoren die op de platte daken geplaatst worden beperken zich tot een hoogte van max. 1 m boven de dakrand en zijn op minstens de hoogte van de constructie teruggetrokken ten opzichte van de dakrand.
- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Pidpa – Riolering met ref. L-29-567/ 207588 dienen strikt nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - *“Het plaatsen van een IBA is toegestaan maar wordt niet verplicht van uit Pidpa. Deze dient verplicht buiten dienst gesteld te worden na de aanleg van openbare riolering. Er dient vanaf dan verplicht aangesloten te worden op de nieuwe riolering.”*
- **Overeenkomstig artikel 75 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning:** er dient een bomenrij aangeplant te worden, bestaande uit minimum drie hoogstammige bomen in de zijtuin links op maximum 6 m van de woning en twee hoogstammige bomen in de voor- en/of achtertuin, op maximum 10 m van de woning, opgenomen in bijlage III van de bouwcode, in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de ingebruikname van de woning. De bomen op het inplantingsplan mogen in rekening worden gebracht. De bomen dienen tot volle wasdom gebracht te worden en dienen ingeplant te worden conform het Burgerlijk Wetboek, boek 3 “goederen” op minimum twee meter uit alle perceelgrenzen.
- **Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning:** er dient een financiële waarborg bij de voorgaande last in natura te worden opgelegd. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt €375. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning via de deposito- en consignatiekas, waarvan geen afstand is gedaan;
- De nodige maatregelen moeten getroffen worden ter voorkoming van beschadiging en/of bevuilding van de openbare wegenis met zijn aanhorigheden;
- Riolering moet uitgevoerd worden volgens de bestaande reglementering, waaronder
 - a) De toepassing van het gescheiden stelsel is verplicht:
Afalwater en hemelwater moeten afzonderlijk afgevoerd worden. De riolering moet uitgevoerd worden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een vernieuwde stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater én aan de bepalingen van nieuw goedgekeurde gemeentelijke verordeningen op dit vlak, indien deze op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van toepassing mochten zijn.
 - b) Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van WC's moet naar de openbare riolering worden afgevoerd via een primaire voorbehandeling (septische put).
 - c) De bouwheer is verplicht aan te sluiten op de wachtleiding van het openbaar rioleringsnet en moet voor het aanbrengen van het rioleringsnet op zijn bouwperceel kennisnemen van
 - De ligging van de wachtleiding
 - De richtlijnen van HidroRio met betrekking tot deze aansluiting en de aansluiting uit te voeren volgens deze richtlijnen
 - HidroRio is te contacteren via 0800 90 300 (gratis), <http://www.hidrorio.be> of klant@pidpa.be
- In geval van nieuwbouw, wijziging van een onroerend goed, enz. aangifte te doen bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Opmetingen en waarderingen via de daarvoor bedoelde aanvraagformulieren om het kadastraal inkomen van het gebouw te bepalen.
- Het melden van de start en het einde van de werken aan het gemeentebestuur via het omgevingsloket.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.



Deze vergunning stelt de aanvrager 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.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Annick Smeets
Algemeen directeur

Luc Van Hove
Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 24 november 2025



Annick Smeets
Algemeen directeur

Luc Van Hove
Burgemeester

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde 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. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een



vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.



Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.



Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

