

Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
24 juni 2026

Aanwezig: Steven Van Staeyen, Burgemeester - Voorzitter
Lauwereys Jelle, Kenis Raf, Jan Valckx, Maes Mieke, Schepen
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Willems Rudolf, Schepen

**BOUDEWIJNLAAN 130: VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
SLOPEN VAN ALLE CONSTRUCTIES, HET BOUWEN VAN TWEE HALFOPEN
ÉENGEZINSWONINGEN MET BIJGEBOUWEN EN HET AANLEGGEN VAN OPRITTEN EN
VERHARDINGEN**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2025143337
Dossiernummer gemeente: 2025198

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 en latere wijzigingen.

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 24 oktober 2025 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de 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 Echelpoels Projects BV (Kerkeveldstraat 10, 2280 Grobbendonk), per beveiligde zending verzonden op 2 december 2025.

Gelet op de vraag voor bijkomende informatie op 29 december 2025, en ontvangen op 4 maart 2026.

Gelet op de verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier op 9 maart 2026.

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

1. BASISGEGEVENS OVER DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Boudewijnlaan 130, 2243 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 3, sectie B, perceelnummers 68V en 68W.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van alle constructies, het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen met bijgebouwen en het aanleggen van opritten en verhardingen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 van de VCRO.

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:

- Omgevingsvergunning 2022228/OMV_2022143669 voor het slopen van alle bestaande constructies en het bouwen van een apotheek met reclametotem en verhardingen goedgekeurd op 5 juni 2023 – ingetrokken in beroepsprocedure.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-35.47/PL) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 10 april 1935.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-32.32/PL) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 23 februari 1932.

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.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 maart 2026 t.e.m. 11 april 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Proximus

Gelet op het advies van Proximus ontvangen op 19 maart 2026.

- *“Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*
- *Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.”*

Pidpa – Riolering

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – Riolering ontvangen op 10 maart 2026 met ref. L-30-737/ 208952.

Fluvius

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies met offerte van Fluvius ontvangen op 19 maart 2026 met ref. 5000124449_AM.

- *“De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Echelpoels Projects werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra*



de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.”

Wyre

Gelet op het gunstig advies van Wyre ontvangen op 10 maart 2026.

- “Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
- Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.
- Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.
- Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.”

Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid ontvangen op 27 april 2026 met ref. WAAD-2026-0817.

- “Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van 5.4*10⁻⁵ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.
- Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.
- Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 12.42 mTAW (of minstens 40 cm boven de as van de weg). Hieraan is niet voldaan, deze vloerпас dient te worden gehaald om het risico op schade te minimaliseren.
- Bij de plaatsing van een ondergrondse constructie zoals een hemelwaterput, kelder of septische put moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om schade ten gevolge van wateroverlast maximaal te voorkomen.”

Pidpa – Distributieleidingen

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – Distributieleidingen ontvangen op 10 maart 2026 met ref. 208952.

- “**Er is één drinkwateraansluiting aanwezig.** Indien de huidige drinkwateraansluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.
- **Voor de tweede aansluiting is een drinkwaterleiding aanwezig.** Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.”

Scheidingsmuren: standpunt eigenaars aanpalende percelen

Het standpunt van de aanpalende eigenaar werd ingewonnen aangezien de aanvraag 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.

De aanpalende eigenaars werden op 12 maart 2026 in kennis gesteld. Tot op heden werd nog geen reactie van hen ontvangen en de termijn waarbinnen zij dit konden doen is verstreken. Door het ontbreken van een schriftelijke reactie wordt hun standpunt geacht gunstig te zijn.

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 de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden 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 met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Gelet op de beslissing van 23 april 2026 voor wat betreft de grondafstand, opgemaakt door Debaccke Architect bv (Bredabaan 447 – 2990 Wuustwezel), waaruit blijkt dat ca. 80,90 m² grond aan de Boudewijnlaan aan de gemeente Zandhoven kosteloos zal worden afgestaan, werd goedgekeurd.

Overwegende dat in afwachting van de realisatie van de voetweg het onderhoud van de af te stane grond niet ten laste zal komen van de gemeente Zandhoven omwille van de ingesloten ligging. De voorgaande voorwaarde wordt mee opgenomen in de vergunning.

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 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 sociaalculturele 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.

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.

Overwegende dat het woonuitbreidingsgebied is geordend door een BPA.



De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van Bijzonder Plan van Aanleg Molenstraat nr. 13, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 maart 1984.

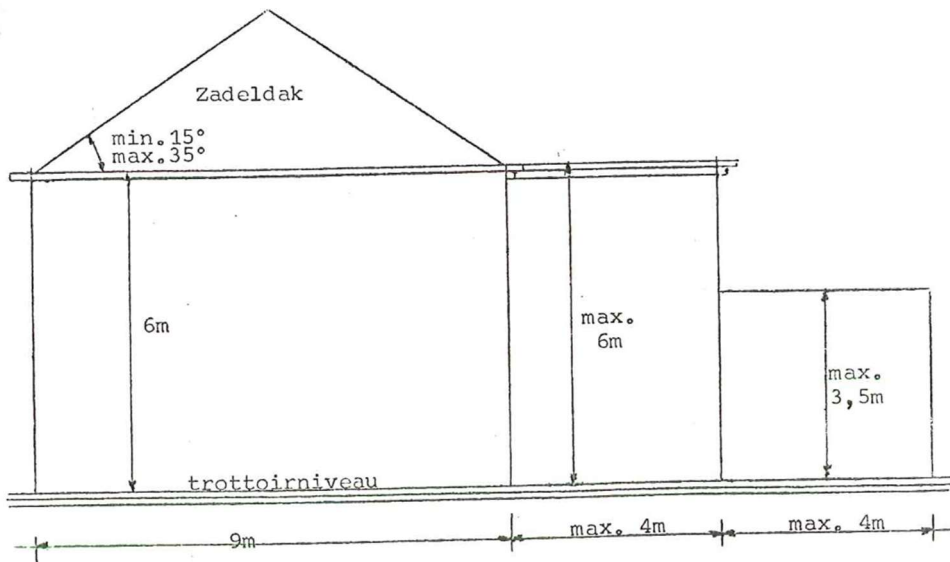
De aanvraag is niet gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

De aanvraag omvat het slopen van alle constructies, het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen met bijgebouwen en het aanleggen van opritten en verhardingen.

Gelet op artikel 1.01.5° Afmetingen van de gebouwen: b) Bouwhoogte: 1) Van kopgebouwen: Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: *“overeenkomstig de tekening van artikel .01, 1°”*

Overwegende dat het profiel in artikel .01, 1° het volgende betreft:



Overwegende dat de woningen worden opgericht met een kroonlijsthoogte van 6,30 m, gemeten vanaf het maaiveld, en 6,50 m gemeten vanaf de as van de weg.

Gelet op artikel 1.01.6° Welstand van de gebouwen: a) Dakvorm: 1) Van kopgebouwen: *“Zoals getekend in artikel .01, 1°. Het zadeldak mag als schild- of wolfdak worden uitgevoerd.”*

Overwegende dat beide ééngezinswoningen worden opgericht met een dakhelling van 45°.

Gelet op artikel 1.02.4° Welstand van de gebouwen: b) Materialen: 1) Voor gevels: *“Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.”*

Overwegende dat de gevels van de bijgebouwen worden vervaardigd in hout.

Overwegende dat er een afwijking wordt gevraagd op de kroonlijsthoogte en dakhelling van de twee ééngezinswoningen en het materiaal van de bijgebouwen.

Gelet op artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voorziet om beperkte afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm

en de gebruikte materialen. De afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Overwegende dat omtrent de kroonlijsthoogte, dakvorm en materialen er voor deze afwijkingen artikel 4.4.1 kan toegepast worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming maar niet met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Omwille van de voorgaande afwijkingen werd het dossier onderworpen aan een openbaar onderzoek.

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 betreft het slopen van alle constructies, het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen met bijgebouwen en het aanleggen van opritten en verhardingen.

Voor een ééngezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen*2 vervoersbewegingen/persoon*365 dagen/jaar). Voor beide woningen zal dit 5.840 vervoersbewegingen omvatten. Dit valt ruim onder de minimumdrempel bepaald door de VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) (tabel 3, licht verkeer) waarvoor met zekerheid kan gesteld worden dat de 1% minimisdrempel niet wordt overschreden.

We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze twee ééngezinswoningen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Het betreft geen vergunningsplichtig verkeersgenererend project waarvan de 1%-minimisdrempel overschreden is. Het is bijgevolg niet noodzakelijk om een passende beoordeling voor het project op te stellen.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. Door de aanvrager werd een screeningsnota opgesteld. Op basis van een toetsing aan de criteria zoals vermeld in bijlage 1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de criteria betreffende de screening als vermeld in artikel 4.3.5. en 4.3.6., oordeelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Bijgevolg dient geen milieueffectrapport opgemaakt te worden.

Openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ontvangen tijdens het openbaar onderzoek.

Adviezen



De omgevingsambtenaar beoordeelt de ontvangen adviezen als volgt: de ontvangen adviezen, waarvan enkele met bijgevoegde offerte, waren gunstig en/of voorwaardelijk gunstig en dat de richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in de adviezen moeten gevolgd worden.

Gelet in het bijzonder op het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid, waarin de volgende voorwaarden worden opgelegd:

1. *“Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.*
2. *Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.*
3. *Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 12.42 mTAW (of minstens 40 cm boven de as van de weg). Hieraan is niet voldaan, deze vloerpas dient te worden gehaald om het risico op schade te minimaliseren.*
4. *Bij de plaatsing van een ondergrondse constructie zoals een hemelwaterput, kelder of septische put moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om schade ten gevolge van wateroverlast maximaal te voorkomen.”*

Overwegende dat de voorwaarden 1, 2 en 4 eenvoudig te volgen voorwaarden betreffen, zonder grote impact op de uitvoering van de aanvraag.

Overwegende dat punt 3 een beperkte impact zal hebben op de uitvoering van de aanvraag. De vloerpas boven de weg bedraagt momenteel +30.

Gelet op de voorgaande voorwaarde dient deze minstens +40 boven de as van de weg te worden aangelegd. Dit zal een impact hebben op de binnenafmetingen van de woningen.

De woningen bestaan uit een gelijkvloers, eerste verdieping en een hellend dak (zolder). Het gelijkvloers heeft een binnenhoogte van 2,60 m, de overige verdiepingen hebben een binnenhoogte van 2,50 m.

Gelet op artikel 76 van de bouwcode dat stelt: *“De minimale vrije hoogte, van vloer tot onderkant afgewerkt plafond, bedraagt voor verblijfruimtes, horeca en handelsruimtes min. 2m60. Voor circulatie ruimtes, sanitaire ruimtes en slaapruidtes is dit min. 2m40. Voor kruipkelders is dit min. 0,80m.*

Voor verblijfsruimtes, horeca en handelsruimtes onder een hellend dak geldt dat min. 50% van de ruimte een vrije hoogte heeft van 2m60 of meer en min. 75% van de ruimte een vrije hoogte heeft van 2m20 of meer.

Het laagste peil van een verblijfsruimte mag maximaal 1m onder het maaiveldniveau van de dichtstbij gelegen buitengevel zijn.”

Overwegende dat het vloerpeil dient aangepast te worden waardoor de minimale binnenafmeting voor verblijfsruimtes te klein wordt. Bijgevolg dient de vloerplaat tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping verhoogd te worden zodat het gelijkvloers een binnenafmeting van 2,60 m zal hebben. De eerste verdieping zal dan een binnenafmeting van 2,40 m bekomen, wat voldoende is voor circulatieruimtes, sanitaire ruimtes en slaapruidtes.

Bouwcode



De aanvraag omvat het slopen van alle constructies en het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen met bijgebouwen. De aanvraag is in overeenstemming met de bouwcode.

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving opgesteld in de Bouwcode.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het slopen van alle constructies, het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen met bijgebouwen, opritten, verhardingen en het aanplanten van bomen. De omgeving laat zich kenmerken door een verscheidenheid aan woontypologieën en functies. Zowel één- en meergezinswoningen, handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen, in vrijstaand-, open- of gesloten verband en met hellende- of platte daken komen in de omgeving voor. Het perceel is gelegen in een BPA in woongebied waarvan de omgeving reeds grotendeels bebouwd werd.

Het perceel is gelegen nabij het centrum van Pulle, op ca. 400 m, dat zich laat kenmerken door een verscheidenheid aan typologieën. In de omgeving komen meerdere halfopen ééngezinswoningen voor. De aanvraag is dan ook een verderzetting van de reeds bestaande omgeving en zal zich dan ook functioneel inpassen.

De aanvraag omvat twee halfopen ééngezinswoningen bestaande uit twee niveau's met hellend dak. De voorgevel van beide woningen start op minimum 6 m uit de rooilijn en op minimum 3 m uit beide zijdelingse perceelsgrenzen. De woningen worden opgericht met een breedte van 6,50 m tot 6,86 m, een bouwdiepte van 9 m, een kroonlijsthoogte van 6,30 m (gemeten vanaf het maaiveld), een nokhoogte van 10,80 m en worden vervaardigd met een hellend dak van 45°.

De gevels van de woningen worden vervaardigd in wit-grijs gevoegde baksteen, het buitenschrijnwerk in zwarte PVC, de plinten en dorpels in arduin en het dak in zwarte sneldekpannen. De materialen zijn kwalitatief, hedendaags en vormen geen hinder, noch visueel, noch vormelijk.

Gelet op artikel 1.01.5° Afmetingen van de gebouwen: b) Bouwhoogte: 1) Van kopgebouwen: Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: *“overeenkomstig de tekening van artikel .01, 1°”*

Gelet op artikel 1.01.6° Welstand van de gebouwen: a) Dakvorm: 1) Van kopgebouwen: *“Zoals getekend in artikel .01, 1°. Het zadeldak mag als schild- of wolfdak worden uitgevoerd.”*

Overwegende dat er een afwijking wordt gevraagd voor de kroonlijsthoogte en de dakvorm van beide ééngezinswoningen. In overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften dient het gabarit van beide ééngezinswoningen tot een bouwdiepte van 9 m met een kroonlijsthoogte van 6 m en een hellend dak tussen de 15° tot 35° te worden vervaardigd. In de aanvraag wordt de kroonlijsthoogte van 6,50 m, t.o.v. de nulpas van de weg, en een dakhelling van 45° als courante afmeting en helling in het straatbeeld beschouwd.

Overwegende dat beide ééngezinswoningen tezamen worden opgericht. De kroonlijsthoogte en dakhelling zijn inderdaad courante afmetingen en dakvormen die reeds meermaals in de directe omgeving voorkomen. Er kan dan ook gesteld worden dat de aanvraag aan het opzet van de stedenbouwkundige voorschriften voldoet gezien beide woningen opgericht worden met dezelfde kroonlijsthoogte, dakvorm en materialen, én zich in de omgeving zullen inpassen. De afwijkingen zullen dan ook visueel geen hinder vormen voor de omgeving en zijn dan ook aanvaardbaar.

Op ca. 21 m van beide woningen worden er twee bijgebouwen opgericht. De bijgebouwen worden geplaatst tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens, hebben elk een breedte van 3 m, een bouwdiepte van 3 m, een kroonlijsthoogte van 3 m en worden vervaardigd met een plat dak in hout.



Gelet op artikel 1.02.4° Welstand van de gebouwen: b) Materialen: 1) Voor gevels: *“Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoetsing in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.”*

Overwegende dat hout om een duurzaam materiaal betreft dat steeds vaker wordt toegepast in de hedendaagse architectuur. De afwijking op het materiaal kan dan ook beschouwd worden als een beperkte afwijking dat aanvaardbaar is en visueel geen hinder zal veroorzaken voor de omgeving. Het opzet van het BPA komt niet in het gedrang door de afwerking en de aanvraag wordt in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt bij elk van de woningen een oprit met toegangspaden en terrassen voorzien. Bij de woning links betreft het om een oprit met toegangspad met een oppervlakte van ca. 48,60 m² en een terras met een oppervlakte van ca. 30 m². Bij de woning rechts betreft het om een oprit met toegangspad met een oppervlakte van 48,50 m² en een terras met een oppervlakte van ca. 25 m².

Het terreinprofiel van het perceel blijft ongewijzigd. Er blijft voldoende ruimte over voor groenaanleg en natuurlijke hemelwaterinfiltratie op het eigen perceel.

Overwegende dat er per lot twee bomen worden voorzien in de achtertuin van de woningen. Overwegende dat kavel 3 wordt afgesplitst van de voorliggende woningen voor een eventuele toekomstige ontwikkeling op de Boshovensebaan. De woning met tuin zullen bijgevolg een oppervlakte krijgen van ca. 561m² en 519m² wat voldoende groot is voor de omgeving en voldoet aan artikel 1.05 van de voorschriften van het BPA waarbij tuindieptes van minstens 16m worden voorzien na de zone voor de hoofdgebouwen. Dit impliceert dat de perceelsdiepte minstens 39m moet bedragen en de percelen zijn ca. 48m diep.

Er wordt voldoende ruimte voorzien voor het stallen van wagens en fietsen op het eigen terrein. Het tuinhuis kan gebruikt worden voor het stallen van de fietsen.

Overwegende dat ter hoogte van de oprit van de ééngezinswoning rechts een verlichtingspaal op het openbaar domein verplaatst dient te worden. De verplaatsing kan aanvaard worden in functie van de op te richten woning, doch de kosten en/of lasten gepaard met die verplaatsing ten laste zijn van de aanvrager.

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 de overeenstemming van het gevraagde met de voorschriften van het voornoemd BPA, met uitzondering van de kroonlijsthoogte, dakvorm en materialen, worden de voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals bepaald in artikel 4.3.1. §2.3° van de VCRO.

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 aanstiplijst 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 zelf 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). De straat wordt wel getroffen door pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het advies van Provincie Antwerpen - Dienst Integraal Waterbeleid werd gevraagd en luidt voorwaardelijk gunstig. De richtlijnen, regelgeving en voorwaarden in het advies dienen gevolgd te worden.

Er worden geen schadelijke effecten verwacht gezien de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid, mits het volgen van de voorwaarden gesteld in het advies.

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

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).

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

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 Echelpoels Projects BV (Kerkeveldstraat 10, 2280 Grobbendonk) inzake het slopen van alle constructies, het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen met bijgebouwen en het aanleggen van opritten en verhardingen, gelegen te Boudewijnlaan 130, 2243 Zandhoven kadastraal bekend afdeling 3, sectie B, perceelnummers 68V en 68W, te vergunnen.

Artikel 2.

De volgende voorwaarden of lasten worden opgelegd:

Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden:

- De werken moeten uitgevoerd worden volgens de ingediende en goedgekeurde plannen en mits de naleving van verder genoemde bepalingen;
- **Gelet op de beslissing van 23 april 2026 voor wat betreft de grondafstand, opgemaakt door Debaecke Architect bv (Bredabaan 447 – 2990 Wuustwezel), waaruit blijkt dat ca. 80,90 m² grond aan de Boudewijnlaan aan de gemeente Zandhoven kosteloos zal worden afgestaan, werd goedgekeurd. De kosten voor de grondafstand zijn ten laste van de aanvrager van de omgevingsvergunning.**
 - In afwachting van de realisatie van de voetweg komt het onderhoud van de af te stane voetweg niet ten laste van de gemeente Zandhoven omwille van de ingesloten ligging. Het onderhoud blijft ten laste van de aanvrager van de omgevingsvergunning.
- **De kosten en/of lasten gepaard met de verplaatsing van de verplichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager en dient in samenspraak te gebeuren met de Technische Dienst van de gemeente;**
- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Fluvius, inclusief offerte, met ref. 5000124449_AM dienen strikt nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - *“De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Echelpoels Projects werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.”*
- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Pidpa – Distributieleidingen met ref. 208952 dienen strikt nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - *“Er is één drinkwateraansluiting aanwezig. Indien de huidige drinkwateraansluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.*
 - ***Voor de tweede aansluiting is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.”***
- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Pipda – Riolering met ref. L-30-737/ 208952 dienen nageleefd te worden;**



- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid met ref. WAAD-2026-0817 dienen strikt nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - *“Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.*
 - *Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.*
 - *Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 12.42 mTAW (of minstens 40 cm boven de as van de weg). Hieraan is niet voldaan, deze vloerplas dient te worden gehaald om het risico op schade te minimaliseren.*
 - *Bij de plaatsing van een ondergrondse constructie zoals een hemelwaterput, kelder of septische put moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om schade ten gevolge van wateroverlast maximaal te voorkomen.”*
- **Gelet op artikel 76 van de bouwcode dat stelt:** de minimale vrije hoogte, van vloer tot onderkant afgewerkt plafond, bedraagt voor verblijfruimtes minimum 2m60. Voor circulaire ruimtes en slaapruimtes is dit minimum 2m40.
- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Wyre dienen strikt nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - *“Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
 - *Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.*
 - *Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*
 - *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.*
 - *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;”*
- De nodige maatregelen moeten getroffen worden ter voorkoming van beschadiging en/of bevuilding van de openbare wegenis met zijn aanhoorigheden; aanpassingen aan het openbaar domein ten gevolge van de omgevingsvergunning zijn ten laste van de aanvrager.
- Riolering moet uitgevoerd worden volgens de bestaande reglementering, waaronder
 - a) De toepassing van het gescheiden stelsel is verplicht:
Afwalwater 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 aanbrenge 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

Steven Van Staeyen
Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 24 juni 2026



Annick Smeets
Algemeen directeur

Steven Van Staeyen
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 inkennisstelling 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 gedeeltes, 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 aktename 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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:
a) 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

