
Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
22 juli 2026

Aanwezig: Steven Van Staeyen, Burgemeester - Voorzitter
Willems Rudolf, Kenis Raf, Jan Valckx, Schepen
Leen Boeckmans, Algemeen directeur wnd

Verontschuldigd: Annick Smeets, Algemeen directeur
Maes Mieke, Lauwereys Jelle, Schepen

**VOGELZANGSTRAAT 56: VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
REGULARISEREN VAN EEN VRIJSTAANDE ÉENGEZINSWONING EN GARAGE**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2026015979 Dossiernummer gemeente: 202619
--

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 Prospect Re Bv (Kerkstraat 51 - 2240 Zandhoven), per beveiligde zending verzonden op 13 februari 2026.

Gelet op de vraag voor bijkomende informatie op 2 maart 2026, en ontvangen op 7 april 2026.

Gelet op de verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier op 10 april 2026.

Gelet op het wijzigingsverzoek ontvangen op 7 juli 2026 en goedgekeurd op 13 juli 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 Vogelzangstraat 56 in 2240 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 5, sectie A, perceelnummer 69N2.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een vrijstaande ééngezinswoning en garage.

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 2022220/OMV_2022130641 voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met kantoorruimte goedgekeurd op 3 april 2023.
- Omgevingsvergunning 202563/OMV_2025032729 voor het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling voor het uitvoeren van bouwkundige werken geakteerd op 31 maart 2025.
- Verkavelingsvergunning (871.2-75.20/M) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling langs een nieuwe weg - goedgekeurd op 8 november 1975.

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 17 april 2026 t.e.m. 16 mei 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Adviezen

Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid

Gelet op het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid ontvangen op 29 mei 2026 met ref. WAAD-2026-1230.

- *“Ongunstig, aangezien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid.”*

Naar aanleiding van het ongunstig advies werd er op 7 juli 2026 een wijzigingsverzoek ingediend. Het wijzigingsverzoek komt tegemoet aan het ongunstig advies.

Gelet op het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid ontvangen op 17 juli 2026 met ref. WAAD-2026-2305.

- *“Ongunstig, aangezien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid.”*

Pidpa – Riolering

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – Riolering ontvangen op 13 april 2026 met ref. L-25-093/ 209326.

- *“Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachine effectief wordt aangesloten. Volgens het hemelwaterformulier is dit wel het geval, volgens het funderingsplan niet.”*

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 16 april 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 geen aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

Wijzigingsverzoek

Overwegende dat er op 7 juli 2026 een wijzigingsverzoek werd ingediend om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid.

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

- BA_EW_I_B.pdf
- BA_EW_P_B_00-garage.pdf
- BA_EW_P_B_-01-garage.pdf
- BA_EW_P_B_-01-totaal.pdf
- BA_EW_P_B_DAK-garage.pdf
- BA_EW_P_B_DAK-totaal.pdf
- BA_EW_G_B_Achter-garage.pdf
- BA_EW_G_B_Links-garage.pdf
- BA_EW_G_B_Rechts-garage.pdf
- BA_EW_G_B_Voor-garage.pdf
- BA_EW_S_B_Garage.pdf
- BA_EW_beschrijvende nota.pdf

Het volgende werd aangepast:

- Er wordt een aangepaste filter voorzien om regenwater afkomstig van het groendak te zuiveren;
- Er wordt rekening gehouden met de aandachtspunten in het advies met betrekking tot de aanleg van de wadi;
- Er wordt enkel een ophoging voorzien rondom de gebouwen zelf. De draadafsluitingen wordt geplaatst conform de regelgeving zoals aangegeven in het advies;
- De vloerpas van de garage wordt aangepast naar TAW 8.65. Er wordt een helling in de garage voorzien zodat het maaiveld niet dient verhoogd te worden.

Het opzet en het overige van het dossier, voor het regulariseren van een vrijstaande ééngezinswoning en garage, 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 13 juli 2026 omtrent het aanvaarden van het 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 1977 gelegen in:

Woongebieden

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

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 gesitueerd volgens het bijzonder plan van aanleg Dorp-West nr. 1 - herziening goedgekeurd op 5 april 2005.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling maar de voorschriften van het latere BPA Dorp West nr. 1 – herziening zijn van toepassing.

Er werd op 3 april 2023 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning met kantoorruimte en het vellen van bomen, met ref. 2022220/OMV_2022130641. De voorgaande vergunning werd niet volledig uitgevoerd en de huidige aanvraag omvat het regulariseren van de vrijstaande ééngesinswoning, zonder kantoorruimte met garage.

Gelet op artikel 1.1.5) Welstand van de gebouwen : b) Materialen: 1.Voor gevels: “*Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur. Geen blinde gevels.*”



Overwegende dat de voorgevel van de woning gedeeltelijk wordt afgewerkt met hout en gevelaccenten in zwart/ antraciet aluminium.

Gelet op artikel 2.3. Plaatsing van de gebouwen: a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw: *“Op minimum 10m uit de maximale achtergevelbouwlijn.”*

Overwegende dat de garage wordt opgericht op ca. 27,66 m uit de rooilijn en deze volgens de voorgaande bepaling op 32 m uit de rooilijn diende opgericht te worden.

Gelet op artikel 4.1. Bestemming en aanleg: *“Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.”*

Gelet op artikel 4.2. Bebouwing: Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.2.2. en de afsluitingen voorzien in 0.2.4. van het voorafgaand artikel: *“alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.”*

Overwegende dat er een terras wordt aangelegd in de voortuinstrook.

Gelet op artikel 4.4.1 van de VCRO dat beperkte afwijkingen toestaat op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies.

Overwegende dat er voor de inplanting van het bijgebouw en materiaalgebruik artikel 4.4.1. van de VCRO kan toegepast worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming maar niet met de stedenbouwkundige voorschriften. 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 valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. Er diende geen screeningsnota of project-MER toegevoegd te worden aan de aanvraag.

Adviezen

De omgevingsambtenaar beoordeelt de ontvangen adviezen als volgt: het ontvangen advies van Pipda – Riolering was voorwaardelijk gunstig en de richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies dienen gevolgd te worden.

Het ontvangen advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid was ongunstig en dat dit advies niet volledig wordt bijgetreden.

Gelet op onderdeel 3.1. Afstandsregels – erfdienstbaarheden: 1 en 5 meterzone uit het advies: Overwegende dat het perceel is gelegen langsheen een waterloop, de Hoge Loop, en er bijgevolg een 5-meterzone dient gevrijwaard te worden van bovengrondse constructies die het onderhoud aan de waterloop belemmeren.



Het perceel is gelegen in een BPA Dorp-West nr. 1 – Herziening, goedgekeurd op 5 april 2005. Het BPA stelt een bouwvrije strook op van 3 m, uit beide zijdelingse perceelsgrenzen, als bouwvrije zijtuinstroken.

Er werd op 3 april 2023, met ref. 2022220/ OMV_2022130641, een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning met kantoorruimte en het vellen van bomen. Op de foto's in de voorgaande aanvraag en op google street view (bron: Google Maps) was het zichtbaar dat het perceel volledig begroeid was met bomen en struiken, waardoor het perceel niet toegankelijk was en er geen gevrijwaarde 5-meterzone voorzien kon worden.

De huidige aanvraag omvat het regulariseren van een vrijstaande ééngezinswoning met garage. De woning werd ingeplant op 3,27 m uit de linker zijdelingse perceelsgrens waardoor de woning een belemmering vormt voor het onderhoud aan de waterloop. De woning aan de overzijde, vergund op 5 juli 1993 (dossier 871.1-93.136), werd eveneens op 3 m uit de zijgrens van de waterloop ingeplant. Tot op heden wordt er geen onderhoud aan de waterloop uitgevoerd vanuit deze zijde en is het ook niet mogelijk door de inrichting van de reeds gebouwde woningen en inrichting van de percelen. De stelling dat deze volledig over een breedte van 5 m dient gevrijwaard te worden wordt dan ook niet gevolgd. De garage staat wel op 5m uit de waterloop. De inplanting is in overeenstemming met het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en is dan ook aanvaardbaar. De voorgaande voorwaarde wordt niet opgenomen in de aanvraag.

Overwegende dat er op 7 juli 2026 een wijzigingsverzoek werd ontvangen dat tegemoet komt aan de overige opmerkingen. De richtlijnen, regelgeving en voorwaarden, opgenomen onder voorwaarden in het besluit, dienen gevolgd te worden.

Bouwcode

De aanvraag omvat het regulariseren van het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning met garage.

Gelet op artikel 45 van de bouwcode dat stelt: "In de voor- en zijtuinstrook zijn als verharding toegelaten de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen en één parkeerplaats (dewelke enkel een bijkomende parkeerplaats mag zijn, als aanvulling op een inpandige parkeerplaats of carport en dus hiervan geen vervanging mag zijn). De verhardingsgraad van de voortuin blijft sowieso beperkt tot 50%, tenzij de aanleg van de strikt noodzakelijke toegangen en opritten en één extra parkeerplaats samen meer dan 50% van de voortuinstrook innemen. In dat geval is een inname gelijk aan de benodigde ruimte voor de vernoemde voorzieningen toegelaten, ook als dit meer dan 50% van de voortuin beslaat.

De materialisatie van deze toegestane bijkomende parkeerplaats in de voor- en/of zijtuinstrook is verplichtend in grasbetonstenen of kunststof grastegels."

Overwegende dat het op het inplantingsplan zichtbaar is dat er in de voortuin een terras wordt aangelegd met een oppervlakte van 10,30 m². Volgens de voorgaande bepaling wordt enkel een strikt noodzakelijke toegang en oprit naar het gebouw toegelaten. De voortuinstrook heeft een groene en open functie en draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld. Het aanleggen van een terras in deze zone leidt tot een bijkomende verharding die afbreuk doet aan het groene karakter dat bij een voortuin wordt beoogd. Het terras wordt dan ook niet toegelaten.

Gelet op artikel 45 van de bouwcode dat stelt: "In de achtertuinstrook of in de zijtuinstrook zijn bijkomend verhardingen voor een max. oppervlakte van 1/3 van de gezamenlijke oppervlakte van de achtertuinen zijtuinstro(o)k(en) toegelaten. Hierin zijn begrepen alle niet-overdekte constructies, waaronder terrassen, zwembaden, paden, siervijvers, ... behoudens bijgebouwen.



Indien het parkeren bij een meergezinswoning op het maaiveld achter het gebouw/de gebouwen wordt voorzien blijft het maximale verhardingspercentage op 1/3 behouden, eventueel bijkomend benodigde ruimte om het parkeren te kunnen organiseren mag enkel in waterdoorlatende grasbetonstenen of kunststof grastegels voorzien worden. Indien het parkeren bij een meergezinswoning op het maaiveld achter het gebouwen/de gebouwen wordt voorzien dient steeds een tuinzone van 10m diepte gevrijwaard te blijven, pas hierna mag het parkeren georganiseerd worden. Indien dit niet mogelijk is, kan het parkeren niet in de achtertuin georganiseerd worden.”

Overwegende dat met uitzondering van de bebouwde delen de zij- en achtertuin een oppervlakte hebben van ca. 260 m². Dit wil zeggen dat volgens de voorgaande bepaling er slechts 86,66 m² aan verhardingen in de zij- en achtertuin mogen worden aangelegd. De huidige aanleg beoogt een oppervlakte van ca. 95 m², waardoor het toegelaten maximum overschreden wordt. De verhardingen in de zij- en achtertuin, in het rood gearceerd op het aangepast inplantingsplan, dient beperkt te worden tot 86,66 m².

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

- Gelet op artikel 45 van de bouwcode: het terras in de voortuin, in het rood gearceerd op het aangepast inplantingsplan, wordt niet vergund. De verhardingen in de zij- en achtertuin, in het rood gearceerd op het aangepast inplantingsplan, dienen beperkt te worden tot 86,66 m².

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 regulariseren van een vrijstaande ééngezinswoning en garage. De omgeving laat zich kenmerken door vrijstaande ééngezinswoningen op ruimere percelen in het groen. Het perceel is gelegen in een BPA, waarvan de omgeving reeds grotendeels bebouwd werd met ééngezinswoningen. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Er werd op 3 april 2023 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning met kantoorruimte en het vellen van bomen, met ref. 2022220/OMV_2022130641. De voorgaande vergunning werd niet volledig uitgevoerd. Er werd een vrijstaande ééngezinswoning opgericht met garage in de achtertuin, zonder kantoorruimte. De verhardingen dienen nog aangelegd te worden.

De woning werd ingeplant op 5 m uit de rooilijn, op 3,27 m uit de linker zijdelingse perceelsgrens, op 3,02 m uit de rechter zijdelingse perceelsgrens, heeft een breedte van 8 m, een bouwdiepte van 12,35 m, een kroonlijsthoogte van 6,11 m, gemeten vanaf het bermniveau, een nokhoogte van 10,11 m en wordt vervaardigd met een hellend dak van 45°. De woning wordt volledig opgericht binnen de bouwzone voorzien in het BPA.

De gevels van de woning worden vervaardigd in grijs genuanceerde baksteen en hout, een gevelaccent in zwart/ antraciet aluminium, het buitenschrijnwerk in zwart/ antraciet genuanceerd aluminium, de dorpels in blauwe steen en het dak met zwart/antraciet genuanceerde tegelpannen.

Gelet op artikel 1.1.5) Welstand van de gebouwen : b) Materialen: 1.Voor gevels: “*Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur. Geen blinde gevels.*”

Overwegende dat er een afwijking wordt gevraagd op het gevelmateriaal van de voorgevel, namelijk hout, en een gevelaccent in zwart/ antraciet aluminium. Hout en aluminium betreffen om duurzame materialen dat steeds vaker voorkomen en dan ook inpasbaar zijn in de omgeving. Hout als gevelafwerking en aluminium als gevelaccent zullen zich dan ook visueel inpassen in de



omgeving en dan ook geen hinder veroorzaken. De afwijking op het materiaal is dan ook inpasbaar.

Er werd op 10,31 m uit de achtergevel van de woning een garage opgericht. De garage werd opgericht tot tegen de rechter- en achterste perceelsgrens, heeft een breedte van 8,10 m, een bouwdiepte van 6 m, een kroonlijsthoogte van 3 m, gemeten vanaf het maaiveld, en werd volledig vervaardigd met een plat dak. De gevels van de garage worden vervaardigd in grijs genuanceerde baksteen, inclusief de gevels tegen de perceelsgrenzen binnen de contouren van de perceelsgrenzen, en het buitenschrijnwerk in zwart/ antraciet aluminium.

Overwegende dat het op de plannen zichtbaar is dat het dak van de garage werd vervaardigd met een groendak, doch op de luchtfoto (bron: Google Maps) is de aanleg met een groendak niet zichtbaar. Dat het groendak conform de plannen voorzien dient te worden indien deze nog niet werd aangelegd.

Gelet op artikel 2.3. Plaatsing van de gebouwen: a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw: *“Op minimum 10m uit de maximale achtergevelbouwlijn.”*

Overwegende dat de garage wordt opgericht op ca. 27,66 m uit de rooilijn en deze volgens de voorgaande bepaling op 32 m uit de rooilijn diende opgericht te worden. De garage werd voorzien op 10,31 m uit de achtergevel van de woning. Het perceel van de aanvraag betreft een ondiep perceel dat gedeeltelijk getroffen wordt door een 5 m bouwvrije zone van de waterloop. Hierdoor kan niet de volledige breedte van de zone voor bijgebouwen benut worden. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 48,31 m², waardoor het maximum niet overschreden wordt. De afwijking is beperkt en dan ook aanvaardbaar.

Er wordt in de voor- en rechter zijtuinstrook een oprit voorzien met een oppervlakte van 121,76 m² en wordt vervaardigd met stapstenen en grind. Er wordt aan het gelijkvloers, in de voortuin, een terras voorzien met een oppervlakte van 10,30 m². Het terras komt buiten de contouren van de bouwzone in de voortuinstrook.

Gelet op artikel 4.1. Bestemming en aanleg: *“Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.”*

Gelet op artikel 4.2. Bebouwing: Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.2.2. en de afsluitingen voorzien in 0.2.4. van het voorafgaand artikel: *“alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.”*

Het aanleggen van een terras in de voortuin is niet conform de voorschriften. Eveneens is deze niet in overeenstemming met artikel 45 van de bouwcode. Het terras in de voortuin wordt dan ook niet vergund, alsook dienen de verhardingen in de zij- en achtertuin beperkt te worden tot een gemeenschappelijke oppervlakte van 86 m², cfr. beoordeling bouwcode.

Rondom de bouwzone wordt er een minimale ophoging voorzien ten gevolge van de vloerпас dat 30 cm boven het straatniveau wordt aangelegd. Er wordt eveneens een plaatselijke ophoging voorzien voor de garage ter hoogte van de toegang. Het reliëf van het overige gedeelte blijft volledig ongewijzigd.

Er wordt in de zij- en achtertuin een draadafsluiting voorzien met een hoogte van 1,80 m. Deze loopt enkel over de achterste en rechter zijdelingse perceelsgrens. Aan de voorzijde en aan de linkerzijde wordt er geen afsluiting voorzien. De afsluiting dient aangepast te worden in overeenstemming met de bepaling van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid, namelijk *“Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m*

landinwaarts, gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop, geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. De perceelsgrenzen mogen niet afgemaakt worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegelaten”.

De schaal is in overeenstemming met de toegelaten en gebruikelijke hoofdgebouwen en bijgebouwen 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 inplanting van het bijgebouw en het materiaal, 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 zorg 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 zowel gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat als in in pluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be). Het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid werd gevraagd en luidt ongunstig. Naar aanleiding van het ongunstig advies werd er op 7 juli 2026 een wijzigingsverzoek ingediend.

Het volgende werd aangepast:



- Er wordt een aangepaste filter voorzien om regenwater afkomstig van het groendak te zuiveren;
- Er wordt rekening gehouden met de aandachtspunten in het advies met betrekking tot de aanleg van de wadi;
- Er wordt enkel een ophoging voorzien rondom de gebouwen zelf. De draadafsluitingen wordt geplaatst conform de regelgeving zoals aangegeven in het advies;
- De vloerplas van de garage wordt aangepast naar TAW 8.65. Er wordt een helling in de garage voorzien zodat het maaiveld niet dient verhoogd te worden.

De wijzigingen komen tegemoet aan de opmerkingen gemaakt in het advies. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn.

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, landschapssatlas, historische tuinen en parken, houtige beplantingen, archeologische zones).

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 Prospect Re Bv (Kerkstraat 51 - 2240 Zandhoven) inzake het regulariseren van een vrijstaande ééngewoonwoning en garage, gelegen Vogelzangstraat 56 in 2240 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 5, sectie A, perceelnummer 69N2, 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 artikel 45 van de bouwcode:** het terras in de voortuin, in het rood gearceerd op het aangepast inplantingsplan, wordt niet vergund. De verhardingen in de zij- en achtertuin, in het rood gearceerd op het aangepast inplantingsplan, dienen beperkt te worden tot 86,66 m²;
- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Pipda – Riolerings met ref. L-25-093/ 209326 dienen strikt nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - *“Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachine effectief wordt aangesloten. Volgens het hemelwaterformulier is dit wel het geval, volgens het funderingsplan niet.”*



- **De richtlijnen, voorwaarden en regelgeving gesteld in het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid met ref. WAAD-2026-2305 dienen nageleefd te worden, met in het bijzonder:**
 - **Er wordt een groendak aangesloten op 1 van de hemelwaterputten. Het afstromende hemelwater eerst worden gezuiverd vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om verkleuring/contaminatie te voorkomen.**
 - **Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende ruim te dimensioneren zodat de aanleg van een noodoverloop richting het openbaar domein overbodig is. Zo wordt de infiltratievoorziening maximaal benut. Tevens kan, tijdens hevige regenval, in de riolering een overdruk ontstaan. Deze overdruk kan zorgen voor een instroom van vervuild water via de noodoverloop. Een infiltratievoorziening zonder noodoverloop ontloopt dit risico. Indien toch een noodoverloop wordt voorzien wordt deze best op maaiveldniveau geplaatst. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden d.m.v. een L-vormige noodoverloop op maaiveldniveau. De overloop van de infiltratievoorziening mag maximaal 30 cm onder het maaiveld worden voorzien om een goede werking te verzekeren en om het risico op drainage zo klein mogelijk te houden.**
 - **Indien de locatie van de aan te leggen infiltratievoorziening momenteel geen natuurlijk bodemprofiel (bebouwde/verharde/gecompacteerde zone) heeft, moeten maatregelen getroffen worden om de infiltratiecapaciteit van de ondergrond te herstellen. Enkel dan kan de toekomstige infiltratievoorziening correct werken.**
 - **Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Een ophoging is daarom enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf; het omliggende terrein mag in geen geval opgehoogd worden.**
 - **Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.**
 - **Naleven van de afstandregels voor afsluitingen bij waterlopen: afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m landinwaarts, gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop, geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden.**
- **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:**
Afvalwater 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,

Leen Boeckmans
Algemeen directeur wnd

Steven Van Staeyen
Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 22 juli 2026



Leen Boeckmans
Algemeen directeur wnd

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 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.

