

---

## Uittreksel

# College van burgemeester en schepenen

## 17 december 2018

---

Aanwezig: Luc Van Hove, Burgemeester - Voorzitter  
Rudolf Willems, Steven Van Staeyen, May Peeters, Hans  
Soetemans, Joris Geens, Mieke Maes, Schepen  
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

### **WEIGEREN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

**Dossiernummer omgevingsloket: OMV\_2018120932**  
**Dossiernummer gemeente: 201800164**  
**Inrichtingsnummer: /**

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.

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

Gelet op de aanvraag ingediend door Lutgarde Coopmans met als contactadres Blauwhoef 18 te 2242 Zandhoven, per beveiligde zending verzonden op 5 oktober 2018.

Gelet op de verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier op 25 oktober 2018.

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

### **1. BASISGEGEVENS OVER DE AANVRAAG**

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Draaiboom 59 A-B, kadastraal bekend afdeling 2, sectie C, perceelnummers 36n en 35/2.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een tweewoonst.

### **Vergunningshistoriek** : /

#### **Openbaar onderzoek**

De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd. De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden.

#### **Adviezen**

Gelet op het gunstig advies van Fluvius van 26 oktober 2018 dat het volgende stelt:  
*"Op deze locatie is er geen behoefte aan een lokaal voor de oprichting van een middenspanningscabine. Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten op het bestaande laagspanningsnet als de vermogen beperkt blijven tot 9,2 kVA per aansluiting en 22.2 kVA voor de algemene delen. Dit advies blijft 1 jaar geldig. Tevens is er gasnet aanwezig voor residentieel gebruik."*

Gelet op het gunstig advies van pidpa – riolering van 30 november 2018 met kenmerk 180855 L-18-965.

### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen** : /

## **2. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.**

De aanvraag ligt in het gewestplan Turnhout. De aanvraag ligt volgens dit gewestplan in woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag ligt in het gewestplan Turnhout. De aanvraag ligt volgens dit gewestplan in woongebied met landelijk karakter.

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

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

De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag betreft het bouwen van een tweewoonst.

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

#### **Mer-screening**

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

## **Buurtwegen / voetwegen**

Overwegende dat op de percelen buurtweg nr. 20 is gelegen. Gelet op besluit van de gemeenteraad van 18 oktober 1984 van de gemeenteraad en het besluit van de bestendige deputatie van 28 maart 1985 waarbij de buurtweg nr. 20 wordt afgeschaft.

## **Goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag betreft en bouwen van een tweewoonst op een onbebouwd perceel van 799m<sup>2</sup> gelegen langsheen Draaiboom 59. Draaiboom 59 is een goed uitgeruste gemeenteweg die aangelegd is in asfalt en ca. 5m breed is. De volledige 2 kadastrale percelen zijn groter maar er wordt slechts een gedeelte (799m<sup>2</sup>) gebruikt voor dit project.

Het perceel bevindt zich op ca. 800m van de dorpskern van Pulderbos waar alle voorzieningen zich bevinden zoals de school, bakker, frituur, café, kerk, ... Op ca. 500m, op de Pulsebaan, is de dichtstbijzijnde bushalte. Het perceel bevindt zich ingesloten tussen Draaiboom en Blauwhoef en is gelegen aan het einde van de lintbebouwing langsheen Draaiboom. Draaiboom is een landelijke smalle weg die Pulderbos met Viersel verbindt, doch gaat deze ter hoogte van de Voort over in een kasseiweg en doorkruist deze een natuurgebied. Het perceel bevindt zich op einde van het woongebied met landelijk karakter dat daarna en rondom overgaat in landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

Gezien de ligging op geruime afstand van de dorpskern van Pulderbos waar alle voorzieningen zijn en op het einde van de lintbebouwing is verdichting niet gewenst. De omgeving bestaat ook uit vrijstaande bebouwing (Draaiboom), enkele zonevreemde woningen (Draaiboom 27 en 29) en een landbouwbedrijf (Draaiboom 37). Halfopen bebouwing komt sporadisch voor (Draaiboom 24 en 26) of komt onvergunnd voor (Draaiboom 27). Draaiboom 24 en 26 dateren al uit 1948 en zijn de uitzondering op de bebouwing in Draaiboom en kunnen daarom niet als voorbeeld worden genomen. 2 halfopen bebouwing voor 2 ééngezinswoningen in deze omgeving zijn dan ook niet functioneel inpasbaar. Door het voorzien van een tweewoonst op een perceel van ca. 799m<sup>2</sup> bedraagt de woningdichtheid ca. 25 woningen / ha. Rondom en meer richting het centrum van Pulderbos zijn er grotere percelen van ca. 1000m<sup>2</sup> waar slechts één woning op staat. De woningdichtheid is dan ook lager dat dit project zou genereren.

Overwegende dat de 2 kleine woningen van 7m en 7,85m<sup>2</sup> op 13m worden voorzien en zullen bestaan uit één bouwlaag met schuin dak, waardoor er 2 kleinere woningen worden gecreëerd in een landelijke stijl. In de voortuin worden 3 parkeerplaatsen in open lucht voorzien. Achter de woning bevindt zich nog een tuinzone. Gezien de woningen beperkt zijn in oppervlakte wordt de bebouwing op het perceel niet overschreden toch is er geen ruimte voorzien voor fietsen, vuilnisbakken, of tuinmateriaal waardoor er op termijn nog een tuinberging of dergelijke zal komen. De voortuin is bijna volledig verhard voor de openlucht parkings, wat ook weinig kwalitatief is.

Gelet op bovenstaande motivering aangaande de ruimtelijke ordening ter plaatse, de geldende regels en de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, meent de omgevingsambtenaar dat het aangevraagde niet 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 aanvraag ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied.

De normen vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 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.

## **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.

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

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

BESLUIT:

**Artikel 1.**

De aanvraag ingediend door Lutgarde Coopmans met als contactadres Blauwhoef 18 te 2242 Zandhoven inzake het bouwen van een tweewoonst, gelegen te Draaiboom 59 A-B, 2242 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 2, sectie C, perceelnummers 36n en 35/2, wordt geweigerd omwille van niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Annick Smeets  
Algemeen directeur

Luc Van Hove  
Burgemeester - Voorzitter

---

Voor eensluidend uittreksel,  
Zandhoven, 17 december 2018.

Annick Smeets  
Algemeen directeur

Luc Van Hove  
Burgemeester - Voorzitter



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

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

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

### **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.

### **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.