

# BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

<b>Referentie omgevingsloket:</b>	OMV_2024093924
<b>Referentie gemeente:</b>	202400318
<b>Projectnaam omgevingsloket:</b>	Ganzenstraat 55 Geel
<b>Projectnaam gemeente:</b>	regularisatie functiewijziging residentieel wonen
<b>Ligging:</b>	Ganzenstraat 55
<b>Contactpersoon:</b>	Sofie Schiltz

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van STUDIEBUREAU VERHAERT & CO BV met als contactadres Rode Haages 3 bus 001 te 2288 Grobbendonk, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 23 SEPTEMBER 2024 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie functiewijziging residentieel wonen.  
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Geel tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

## **Beroepsmogelijkheden**

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)), of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op . Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Geel, Werft 20 te 2440 Geel

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: ( *OMV\_2024093924*);
3. de redenen waarop u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen, BE38 7765 9774 0672 met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV\_2024093924*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

**Omgevingsloketnummer:** OMV\_2024093924

**Dossiernummer:** 202400318

## **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

---

De aanvraag ingediend door STUDIEBUREAU VERHAERT & CO BV met als contactadres Rode Haagjes 3 bus 001 te 2288 Grobbendonk, werd ingediend op 29 juni 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29 juli 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ganzenstraat 55, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie E nr. 204/2 A

Het betreft een aanvraag tot regularisatie functiewijziging residentieel wonen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

### **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

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

De aanvraag is volgens het gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28 juli 1978 gelegen in: **agrarisch gebied**

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 verblijfsgellegenheid 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.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP zonevremde woningen goedgekeurd op 29 januari 2009 gelegen in overdruk zonevremde woningen II

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

#### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

#### **Overeenstemming met dit plan**

De aanvraag is in overeenstemming met dit plan en met de stedenbouwkundige voorschriften.

#### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

Niet van toepassing.

#### **Verordeningen**

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen goedgekeurd op 25 juni 2018.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en vertraagde afvoer van hemelwater goedgekeurd op 23 juni 2006.

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - basisverordening goedgekeurd op 12 mei 2012.

#### **2. Historiek**

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Oud dossier VLAREM (1990/A/04493) voor landbouw.

#### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

Het betreft een bestaande woning gelegen langsheen Ganzenstraat met nummer 55. Ganzenstraat is bekend als buurtweg nr.53 met een verharding in asfalt met een breedte van 5.15m. de eigendomsgrens is gelegen op 5m uit de weg. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.591 m<sup>2</sup> met een breedte van 35m aan de straat en een diepte van 45.45m.

De woning van de aanvraag is gelegen op 11.82m van de rooilijn en op minimaal 5.77m van de linker perceelsgrens en 15.97m van de rechter perceelsgrens.

Aan de linkerzijde zijn nog 2 afdaken en een garage aanwezig, achteraan nog een hondenkennel en rechts enkele bijgebouwen in betonplaten of staalplaat.

Het betreft een woning met split levels, de linkerzijde is onderaan voorzien van een garage, een wasplaats, wc, aparte cv ruimte en bergplaats. Hier boven zijn 4 slaapkamers, een badkamer en een nachthal gelegen. Aan de rechterzijde is de woning voorzien van een woonkamer, keuken, inkomhal, vestiaire, wc en een veranda.

De aanvraag richt zich enkel op de woning en niet op alle bijgebouwen

#### **4. Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd getoetst aan 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.

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

#### **5. Adviezen**

Op 28 augustus 2024 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij  
Zie bijlage

#### **Advies: voorwaardelijk gunstig**

#### **6. Project-MER**

Niet van toepassing.

## **7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

### **Wegenis**

Het perceel is gelegen langsheen een gemeenteweg.

Art. 4.3.5.§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie «wonen», «verblijfsrecreatie», dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, «gemeenschapsvoorzieningen» of «openbare nutsvoorzieningen», kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

### **Watertoets**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel gelegen te Ganzenstraat 55, 2440 Geel, Afdeling 4, Sectie E, nr. 204A2 stroomt af naar het Kanaal van Bochelt naar Herentals, een bevaarbare waterloop (van categorie 0) die beheerd wordt door de Vlaamse Waterweg Regio Oost.

De locatie is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

### **Mer-screening**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst als bijgevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit.

Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag niet te screenen.

## **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

### 1. Functionele inpasbaarheid

De aanvraag speelt zich af binnen gewestplanbestemming agrarisch gebied. De aangevraagde werken handelen over de functiewijziging van een woning in het agrarisch gebied naar zonevreemde woning. Een opname in het vergunningenregister van de constructie (woning) op het betrokken adres als 'vergund geacht' werd ingediend juni 2024 ref. GEB 202400013.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dd. 28/08/2024 ref. 2024\_05211\_v1 beoordeeld de aanvraag tot functiewijziging naar residentieel wonen voorwaardelijk gunstig.

Vanuit landbouwkundig standpunt kan, op basis van het ontbreken van actieve landbouwbedrijven binnen een straal van 500m en reeds een groot aantal niet landbouwerswoningen in de onmiddellijke omgeving wel gesteld worden dat de functie zonevreemd wonen geen ingrijpende impact heeft op de agrarische structuur. Een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd kan hier dan ook worden aanvaard, mits de vooropgestelde voorwaarde(n).

De bijgebouwen die niet als 'vergund geacht' kunnen beschouwd worden dienen gesloopt te worden.

### 2. Mobiliteitsimpact

Door de kleinschaligheid van het project en de bestaande situatie voor wat betreft de woonfunctie blijft behouden waardoor de impact beperkt zal blijven. De wagens worden op eigen terrein gestald, waardoor er geen auto's aan de kant van de baan geparkeerd zullen worden.

In de huidige situatie zijn er 2 opritten voorzien op het perceel, dit is in strijd met de voorschriften van het RUP zonevreemde woningen die maximaal 1 oprit toelaat met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande toestand dient aangepast te worden conform de voorschriften.

### 3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De woning in het agrarisch gebied omvormen tot een zonevreemde woning zonder verbouwing- of uitbreidingswerken is in overeenstemming met de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid is in overeenstemming met de omgeving van dit project.

### 4. Visueel-vormelijke elementen

De woning die volgens de kadastrale gegevens werd opgericht in 1969 blijft in zijn huidige vorm ongewijzigd bestaan.

Visueel-vormelijk strookt de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

### 5. Cultuurhistorische elementen

Niet van toepassing.

De aanvraag is niet gesitueerd in een beschermd landschap of dorpsgezicht. De aanvraag heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten van het perceel en de omgeving.

### 6. Bodemreliëf

De aanvraag voorziet geen reliëfwijzigingen. Het bestaande maaiveld blijft behouden.

Met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang zal het perceel moeten onthard worden tot een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup> conform het RUP zonevrije woningen.

#### 7. Hinderaspecten

Er wordt geen bijkomende hinder voorzien.

De aanvraag brengt geen extra hinder met zich mee voor de omgeving, gezondheidsaspecten zijn verwaarloosbaar.

#### 8. Conclusie

Omwille van het voorgaande is het voorstel tot functiewijziging naar residentieel wonen planologisch en stedenbouwkundig verenigbaar met de omgeving.

#### **Resultaten openbaar onderzoek**

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.  
Niet van toepassing.

#### **Bespreking adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van het volgend advies en beoordeelt deze als volgt:

#### **Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur), afgeleverd op 28 augustus 2024 is voorwaardelijk gunstig.**

- Een zonevrije functiewijziging, opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, kan slechts worden toegestaan indien voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Sowieso dient er in de eerste plaats een afweging te gebeuren of de gevraagde zonevrije functiewijziging hier aanvaard kan worden. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er de aanvrager(s) en de vergunningverlenende overheid op te wijzen dat **het toekennen van zonevrijheid niet zomaar een recht is, wel een gunst**. Het zonevrij maken van landbouwsites dient bijgevolg grondig overwogen te worden – zie hiervoor ook Omzendbrief RO2017/01, meer bepaald punt 4.2.
- Site te GANZENSTRAAT 55, 2440 Geel:  
Overlapt met 314.14 m<sup>2</sup>  
Gelegen in landbouw (ruimteboekhouding)  
Gelegen in RUP/gewestplan  
Voor 100% met '0900 - agrarische gebieden' (Gewestplan vector, 2002 )  
HAG  
Landbouwregistratie 1984 - 2013  
Dichtstbij gelegen SBZ-H ten NW op 799 m  
Dichtstbij gelegen VEN op 1807 m  
Dichtstbij gelegen woongebied op 608 m  
Dichtstbij gelegen woongebied met landelijk karakter op 210 m  
0 actieve landbouwbedrijfszetel binnen een straal van 300 m tov GANZENSTRAAT 55,  
0 actieve landbouwbedrijfszetels binnen een straal van 500 m tov GANZENSTRAAT 55  
Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 300 m tov GANZENSTRAAT 55: 29  
Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 500 m tov GANZENSTRAAT 55: 75

Percentage geregistreerd landbouwgebruik binnen een straal van 300 m en 500 m: resp. 62% en 66%

Vanuit landbouwkundig standpunt kan, op basis van het ontbreken van actieve landbouwbedrijven binnen een straal van 500m en reeds een groot aantal niet landbouwerswoningen in de onmiddellijke omgeving wel gesteld worden dat de functie zonevreemd wonen geen ingrijpende impact heeft op de agrarische structuur. Een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd kan hier dan ook worden aanvaard, mits de vooropgestelde voorwaarde(n).

- Bijgevolg kan een functiewijziging naar residentieel wonen slechts worden toegestaan op voorwaarde dat de fysiek aansluitende gebouwen ook als functie wonen krijgen en de bedrijfsgebouwen als functie woningbijgebouw krijgen. De bedrijfsgebouwen mogen bovendien niet afgesplitst worden van de woning.
- Op de het aanleverde inplantingsplan zijn er meerdere constructies aanwezig, al dan niet solide van aard. Concreet gaat het hier over een garage (78m<sup>2</sup>) met twee afdaken (16m<sup>2</sup> + 29m<sup>2</sup>), een hondenkennel (17m<sup>2</sup>), de bergplaats 1 (13m<sup>2</sup>), 2 (32m<sup>2</sup>) en 3 (10m<sup>2</sup>). in totaliteit is er bijna 200m<sup>2</sup> aan bijgebouw aanwezig, verdeeld over meerdere gebouwen.
- Als voorwaarde legt ons agentschap de voorwaarde op dat deze constructies worden gesloopt, met stip deze met een laagwaardige bouws substantie, om de verrommeling van het perceel tegen te gaan. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. In het bijzonder wanneer niet kan worden gemotiveerd waarom het behoud van het gebouwenvolume noodzakelijk zou zijn. De gemetste garage met afdak kan behouden blijven in zoverre deze vergund is.
- **De omgevingsambtenaar motiveert de aanvraag voor de bestemming residentieel wonen gunstig.**
- **De omgevingsambtenaar motiveert de aanvraag bijgebouwen als ‘vergund geacht’ ongunstig.**
- Op een schattingsverslag van het kadaster dd. 18/03/1970 van het betrokken perceel is slechts één bijgebouw weergegeven in omschreven materiaal betonplaten en golfplaten. Geen enkele van de huidige, aanwezige bijgebouwen is in overeenstemming met de inplanting van het bijgebouw van het schattingsverslag van destijds.
- Er werd geen enkel bewijs aangeleverd dat één van de aanwezige constructies werd opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Bijgevolg is er geen enkele geldende vergunning bekend voor eender welk bijgebouw aanwezig op het perceel en dienen al deze **constructies gesloopt** te worden.

### **Conclusie**

De vergunning heeft betrekking op de aangevraagde functiewijziging van woning naar zonevreemde woning en haar bestemming residentieel wonen, met bijkomend geformuleerde voorwaarden. De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het RUP zonevreemde woningen Overdruk II dd. 29/01/2009.

- De tuinzone dient beperkt te blijven tot 50m vanaf de rooilijn en 30m vanaf de woning.
- De tuinzone bij zonevreemde woning dient in regel te worden beperkt tot de 30 meter zone achter de woning. Om duidelijk aan te geven waar deze tuinzone eindigt en waar het landbouwgebruik begint wordt de voorwaarde opgelegd om de tuinzone fysiek af te



scheiden van het achterliggende landbouwgebruik door middel van een afsluiting of een levende haag.

- De maximale toegelaten verharding die kan aangelegd worden bij een zonevreemde woning i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden 100m<sup>2</sup> bedraagt met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang (cf. RUP zonevreemde woningen - Stad Geel), ook half – en waterdoorlatende verharding worden hierin meegeteld. Bij het toestaan van een functiewijziging wordt als voorwaarde opgelegd dat de site onthard wordt tot deze 100m<sup>2</sup>, ook de tweede inrit dient verwijderd te worden.
- Er zijn geen geldende vergunningen bekend voor de bijgebouwen en er wordt niet aangetoond dat deze werden opgericht in hun huidige vorm, bijgevolg moeten de bijgebouwen gesloopt worden.

### Lasten

Niet van toepassing

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

### **BESLUIT IN ZITTING VAN 23 SEPTEMBER 2024**

---

1) De aanvraag ingediend door STUDIEBUREAU VERHAERT & CO BV met als contactadres Rode Haagjes 3 bus 001 te 2288 Grobbendonk, wordt voorwaardelijk vergund.

2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

De vergunning heeft betrekking op de aangevraagde functiewijziging van woning naar zonevreemde woning en haar bestemming residentieel wonen, met bijkomend geformuleerde voorwaarden.

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het RUP zonevreemde woningen Overdruk II dd. 29/01/2009.

- De tuinzone dient beperkt te blijven tot 50m vanaf de rooilijn en 30m vanaf de woning.
- De tuinzone bij zonevreemde woning dient in regel te worden beperkt tot de 30 meter zone achter de woning. Om duidelijk aan te geven waar deze tuinzone eindigt en waar het landbouwgebruik begint wordt de voorwaarde opgelegd om de tuinzone fysiek af te scheiden van het achterliggende landbouwgebruik door middel van een afsluiting of een levende haag.
- De maximale toegelaten verharding die kan aangelegd worden bij een zonevreemde woning i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden 100m<sup>2</sup> bedraagt met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang (cf. RUP zonevreemde woningen - Stad Geel), ook half – en waterdoorlatende verharding worden hierin meegeteld. Bij het toestaan van een functiewijziging wordt als voorwaarde opgelegd dat de site onthard wordt tot deze 100m<sup>2</sup>, ook de tweede inrit dient verwijderd te worden.
- Er zijn geen geldende vergunningen bekend voor de bijgebouwen en er wordt niet aangetoond dat deze werden opgericht in hun huidige vorm, bijgevolg moeten de bijgebouwen gesloopt worden.

## **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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

*Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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.*

§ 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.*

**Artikel 101.** *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.*

*De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 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.*

# INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 23 september 2024 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

## Welke stappen moet u nog ondernemen?

### 1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

### 2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

### 3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

## Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

## Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.