

## OMGEVINGSVERGUNNING

*Aanvraagnr.:* 2020280

*EPB dossiernr.:*

*Omgevingsnummer:* OMV\_2020036224

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 29 juni 2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 augustus 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vordensteinstraat 11 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 282 H2.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, bestemmingswijziging van gelijkvloerse winkel met bovengelegen woning naar eengezinwoning, voorgevelwijziging.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

### **Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 september 2020.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

### **Beschrijving van de bouwplaats en de omgeving**

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Vordensteinstraat in het centrum van de gemeente Schoten. De Vordensteinstraat betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing waaronder naast eengezinswoningen ook meergezinswoningen voorkomen.

In de ruime omgeving zijn verschillende gemeenschapsvoorzieningen (gemeentehuis, scholen, jeugdverenigingen, kerk, Politie, ...) alsook verschillende handelszaken terug te vinden.

In de nabije omgeving van het betrokken perceel vinden we een relatief heterogene bebouwingstypologie terug voornamelijk bestaande uit aaneengesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen. De woningen hebben geen voortuin en bestaan grotendeels uit twee of drie bouwlagen en een hellend dak of plat dak.

Het betrokken perceel heeft volgens de kadastrale gegevens een oppervlakte van 102 m<sup>2</sup>, een breedte van 9,2 meter aan de Vordensteinstraat.

Het bestaand pand op het perceel van de aanvraag betreft een gesloten bebouwing en bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. Het betreft een gelijkvloerse handelsruimte met bovengelegen woning.

### **Historiek**

Stedenbouwkundige vergunningen

SV194745 - verbouwen van winkel - 03/06/1947 - vergunning.

### **Openbaar onderzoek**

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder het toepassingsgebied van de vereenvoudigde procedure cfr. art. 13 OVB.

Overeenkomstig Artikel 83 van het omgevingsvergunningsbesluit werd het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd geen opmerking ingediend.

### **Beoordeling externe adviezen**

Er dienden geen externe adviezen te worden ingewonnen.

### **Beoordeling interne adviezen**

Er dienden geen interne adviezen te worden ingewonnen.

### **Toetsing aan de planningscontext**

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied. Volgens dit van kracht zijnde gewestplan geldt voor het bewuste goed tevens de nadere aanwijzing betreffende de bouwhoogte (besluit van de Vlaamse regering van 07.07.2000). Meerdere gewestplanvoorschriften dienen dus te worden samengelezen.

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 voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag

te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven. De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand pand in gesloten bebouwing met gelijkvloerse handelsruimte en bovengelegen woning naar een eengezinswoning.

### **Decretale beoordelingselementen**

#### Uitgeruste weg (VCRO art. 4.3.5)

De Vordensteinstraat betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

#### Decreet rookmelders

In het Staatsblad van 13 juli 2012 verscheen het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het decreet verduidelijkt waaraan de rookmelders dienen te voldoen (apparaat conform Belgische norm NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dat niet van het ionische type is). De Vlaamse Regering bepaalt op welke wijze de rookmelders geplaatst moeten worden. Zij bepaalt eveneens het aantal rookmelders en de locaties waar ze moeten worden geplaatst. Dit decreet vervangt het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het decreet van 9 mei 2008 die beiden eigenlijk al in de verplichting voorzagen.

#### Rooilijn en achteruitbouwstroken

Een rooilijn is volgens de definitie opgenomen in art. 2. 9° van het Gemeentewegendecreet de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

Er kan op grond van art. 66 van het Gemeentewegendecreet en art. 4.3.8. §1 VCRO geen vergunning worden verleend voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1. de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;
2. de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;
3. de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;
4. de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste 14 centimeter.

Een vergunning kan toch worden verleend:

1. die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;
2. die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

De aanvraag betreft een het verbouwen van de bestaande woning met een voorgevelwijziging. De voorgevel van de woning zal volgens de aanvraag geïsoleerd worden en voorzien van een afwerking in gevelbepleistering ( 12 cm isolatie en 2cm crepi) en voorzien van nieuwe buitenschrijnwerk . De voorgevelwijziging is hierdoor in overeenstemming het gemeentewegendecreet wat vermeldt dat bij het aanbrengen van isolatie, de rooilijn of bouwlijn hierbij met ten hoogste 14 centimeter mag worden overschreden.

### **Toetsing aan de verordeningen**

#### Gewestelijke hemelwaterverordening

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van hemel- en afvalwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, is van toepassing op het perceel van de aanvraag.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gelijkvloerse handelsruimte met bovengelegen woning in gesloten bebouwing naar een eengezinswoning. De aanvraag betreft geen uitbreiding van de bestaande horizontale dakoppervlakte en de verharding op het perceel en het perceel van de aanvraag heeft een kadastrale oppervlakte van 102 m<sup>2</sup> waardoor de verordening niet van toepassing is op de aanvraag.

#### Gemeentelijke parkeerverordening

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 21.10.2010 is van toepassing op het perceel van de aanvraag.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gelijkvloerse handelsruimte met bovengelegen woning in gesloten bebouwing naar een eengezinswoning waardoor de verordening niet van toepassing is op de aanvraag.

#### Gewestelijke breedbandverordening

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017, is van toepassing op het perceel van de aanvraag. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

De het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gelijkvloerse handelsruimte met bovengelegen woning in gesloten bebouwing naar een eengezinswoning. Het pand wordt grondig gerenoveerd waardoor de woning breedbandklaar dient gemaakt te worden. Dit zal in de voorwaarden van de vergunning worden opgenomen.

### **Watertoets**

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 15 juni 2018 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 18 december 2018) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Het voorliggend project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gelijkvloerse handelsruimte met bovengelegen woning in gesloten bebouwing naar een eengezinswoning. De aanvraag betreft geen uitbreiding van de bestaande horizontale dakoppervlakte en verhardingen op het perceel van de aanvraag waardoor er geoordeeld kan worden dat er geen schadelijk effect zal veroorzaakt worden.

### **Archeologienota**

Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag diende er geen archeologienota opgemaakt te worden in het teken van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014 (BS 17.10.2013 en 15.04.2014). Het perceel van de aanvraag is kleiner dan 3.000 m<sup>2</sup>.

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

#### Plaats van de handeling

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande gelijkvloerse handelsruimte met bovengelegen woning in gesloten bebouwing naar een eengezinswoning.

#### Functionele inpasbaarheid

Het onderwerp van de aanvraag is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

#### Verschijningsvorm

#### Visueel-vormelijke elementen

De bestaande handelsruimte met bovengelegen woning betreft een gesloten bebouwing met een gevel breedte van 9,16 meter aan de Vordensteinstraat.

De bestaande woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 12,2 meter aan de linkerzijde en 16,9 meter aan de rechterzijde.

De bestaande woning is opgetrokken met twee bouwlagen. Links van de woning is de woning deels opgetrokken met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 7,04 meter. Rechts is de woning opgetrokken met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 7,04 meter en nokhoogte van 10,18 meter.

De verbouwde eengezinswoning zal bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak en dat over de gehele gevelbreedte van het pand met een kroonlijsthoogte van 7,014 meter en een nokhoogte van 10,71 meter.

De kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte van de verbouwde woning dient aan te sluiten met de kroonlijsthoogte en nokhoogte van de linker aanpalende woning (Kuipersstraat nr. 73). Dit zal in de voorwaarden van de vergunning worden opgenomen. De aanvraag voorziet het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde en achterzijde van de woning.

De dakkapel aan de voorzijde wordt niet voorzien op 0,4 meter uit het snijvlak van het dakvlak en de dakkapel bedraagt meer dan de ½ van de totale dakhoogte. De dakkapel wordt niet voorzien op min. 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor de dakkapel aan de voorzijde niet voldoet aan de geldende voorschriften en ongunstig dient beoordeeld te worden. De dakkapel aan de achterzijde wordt eveneens niet geplaatst op 0,4 meter uit het snijvlak van het dakvlak en op min. 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Tevens bedraagt de hoogte van de dakkapel meer dan de ½ van de totale dakoppervlakte waardoor de dakkapel aan de achterzijde ook niet voldoet aan de geldende voorschriften en de dakkapel ongunstig dient beoordeeld te worden.

De dakkapellen worden hierdoor uitgesloten uit de vergunning.

Gelijkvloers zal er volgens de aanvraag een inpandige garage, inkom, berging, WC, Cv-ruimte, leefruimte, bureau en stadstuin worden ondergebracht. Op de 1<sup>ste</sup> verdieping zullen 4 slaapkamers, een badkamer en een berging worden ondergebracht. Op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt ene open terras voorzien.

Het pad naar het open terras rechts achteraan wordt op 2,32 meter van de rechter perceelsgrens voorzien. Ter hoogte van het terras dienen de steense muren aan de perceelgrenzen een hoogte te houden van 1,9 meter hoogte gemeten vanaf de vloerpas van het terras. Het terras dient aan de linkerzijde afgebakend te worden met een verankerde balustrade.

Onder het plat dak wordt zolderruimte voorzien.

### Materialen

Het bestaand pand is opgetrokken met wit geschilderde gevels en wit buitenschrijnwerk. Het hellend dak is uitgevoerd met rode dakpannen.

De gevels van de nieuwe woning zullen uitgevoerd zijn met een grijze gevelbepleistering.

Het nieuw buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in antraciet aluminium.

Het nieuw hellend dak is voorzien met antraciet dakpannen.

De dakkapellen worden voorzien met een antraciet aluminium gevelbekleding.

In de voorwaarden van de vergunning zal als aanbeveling opgenomen worden om de platte daken van de woning aan te leggen als groendak.

De gebruikte materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord en zijn tevens verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het ontwerp kan mits het toepassen van de opgelegde voorwaarden wat betreft visueel-vormelijke elementen aanvaard worden en inpasbaar geacht in de omgeving.

### Dakvorm

Het bestaand pand is opgetrokken met twee bouwlagen. Links van de woning is de woning deels opgetrokken met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 7,04 meter. Rechts is de woning opgetrokken met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 7,04 meter en nokhoogte van

10,18 meter.

De verbouwde eengezinswoning zal bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak en dat over de gehele gevelbreedte van het pand met een kroonlijsthoogte van 7,014 meter en een nokhoogte van 10,71 meter.

### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag past mits het toepassen van de opgelegde voorwaarden binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

De aanvraag is bijgevolg mits het toepassen van de opgelegde voorwaarden verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

### Conclusie

De gemeentelijk omgevingsambtenaar beslist een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren.

Het advies is gunstig onder volgende voorwaarden:

1. De kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte van de verbouwde woning dienen aan te sluiten met de kroonlijsthoogte, dakhelling en nok hoogte van de linker aanpalende woning (Kuipersstraat nr. 73).
2. De dakkapel een de voor- en achterzijde zijn niet in overeenstemming met de geldende voorschriften en dienen hierdoor ongunstig beoordeeld te worden waardoor de dakkapellen worden uitgesloten uit de vergunning.
3. De steense muur aan de perceelgrenzen met het open terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping dient een hoogte te hebben van 1,9 meter gemeten vanaf de vloerpas van het open terras. Het open terras dient aan de linkerkant voorzien te worden van een verankerde balustrade.
4. De aanbeveling om de platte daken van de woning aan te leggen als groendak. Meer informatie met betrekking tot gemeentelijke subsidies kan ingewonnen worden bij de gemeentelijke duurzaamheidsambtenaar, Katty Michiels.
5. De woning dient breedbandklaar gemaakt te worden.
6. Een septische put is verplicht. Nieuwe septische putten of putten die worden vervangen, moeten beschikken over een BENOR-certificaat. Meer info: [www.certipro.be](http://www.certipro.be).
7. Voor de rioolaansluitingen en nadere inlichtingen over grachten en rioleringen dient u contact op te nemen met de aquafoon. telefonisch bereikbaar op 078/35 35 09 van 8 tot 20 u en op zaterdag tussen 9 en 13 u. Er dient rekening te worden gehouden met een uitvoeringstermijn van ongeveer 6 weken.
8. De afbraak van asbesthoudende materialen dient conform de vigerende wetgeving te gebeuren. Volgende basisbeginselen dienen strikt gevolgd te worden:
  - verbod om golfplaten te slijpen, boren, stukslaan, of verzagen;
  - aparte opslag met onmiddellijke afvoer naar een erkende verwerkingsinstallatie. (dit is geen limitatieve opsomming).

9. De bouwheer of zijn daartoe gemachtigde architect of afgevaardigde wordt erop gewezen dat sloopwerken volledig moeten gebeuren conform de eventuele sloopvergunning. Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In het laatste geval is er ook een meldingsplicht (meer info bij de gemeentelijke milieudienst). In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft, en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.

## Besluit

**Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar d.d. 17 september 2020 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.**

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24 SEPTEMBER 2020 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen via het omgevingsloket..

De vergunning wordt afgegeven onder volgende specifieke voorwaarden:

1. De kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte van de verbouwde woning dienen aan te sluiten met de kroonlijsthoogte, dakhelling en nok hoogte van de linker aanpalende woning (Kuipersstraat nr. 73).
2. De dakkapel een de voor- en achterzijde zijn niet in overeenstemming met de geldende voorschriften en dienen hierdoor ongunstig beoordeeld te worden waardoor de dakkapellen worden uitgesloten uit de vergunning.
3. De steense muur aan de perceelgrenzen met het open terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping dient een hoogte te hebben van 1,9 meter gemeten vanaf de vloerpas van het open terras. Het open terras dient aan de linkerkant voorzien te worden van een verankerde balustrade.
4. De aanbeveling om de platte daken van de woning aan te leggen als groendak. Meer informatie met betrekking tot gemeentelijke subsidies kan ingewonnen worden bij de gemeentelijke duurzaamheidsambtenaar, Katty Michielsens.
5. De woning dient breedbandklaar gemaakt te worden.
6. Een septische put is verplicht. Nieuwe septische putten of putten die worden vervangen, moeten beschikken over een BENOR-certificaat. Meer info: [www.certipro.be](http://www.certipro.be).
7. Voor de rioolaansluitingen en nadere inlichtingen over grachten en rioleringen dient u contact op te nemen met de aquafoon. telefonisch bereikbaar op 078/35 35 09 van 8 tot 20 u en op zaterdag tussen 9 en 13 u. Er dient rekening te worden gehouden met een uitvoeringstermijn van ongeveer 6 weken.

8. De afbraak van asbesthoudende materialen dient conform de vigerende wetgeving te gebeuren. Volgende basisbeginselen dienen strikt gevolgd te worden:
  - verbod om golfplaten te slijpen, boren, stukslaan, of verzagen;
  - aparte opslag met onmiddellijke afvoer naar een erkende verwerkingsinstallatie. (dit is geen limitatieve opsomming).
  
9. De bouwheer of zijn daartoe gemachtigde architect of afgevaardigde wordt erop gewezen dat sloopwerken volledig moeten gebeuren conform de eventuele sloopvergunning. Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In het laatste geval is er ook een meldingsplicht (meer info bij de gemeentelijke milieudienst). In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft, en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.

Bijkomend dient er, wanneer van toepassing, rekening gehouden te worden met volgende algemene voorwaarden:

1. Rookmelders: Er moet voldaan worden aan het decreet van 1 juni 2012 en latere decreetswijzigingen houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
2. Integrale toegankelijkheid: Het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).
3. Groendaken: Het verdient steeds de aanbeveling van platte daken te voorzien van een extensief groendak. Subsidies voor het aanleggen van een groendak kunnen worden aangevraagd bij de gemeentelijke milieudienst.
4. Rooien van bomen: Bij deze stedenbouwkundige vergunning is enkel de kapvergunning begrepen voor de zone van de oprit en de bebouwing volgens aangehecht plan van de vergunning. Alle overige kapvergunningen dienen bij de milieudienst aangevraagd te worden.
5. Afvalbeheer: De bouwheer, zijn architect of afgevaardigde wordt erop gewezen dat sloopwerken volledig moeten gebeuren conform de eventuele sloopvergunning. Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In het laatste geval is er ook een meldingsplicht (meer info bij de gemeentelijke milieudienst). In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.
6. Bronbemaling: Indien men tijdens de bouwwerken bronbemaling wenst toe te passen, dient dit steeds gemeld te worden aan de gemeentelijke milieudienst overeenkomstig artikel 5.53.6.1.1. §2 van Vlarem II. Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet

zoveel mogelijk opnieuw in de ondergrond buiten de onttrekkingszone worden ingebracht. Enkel wanneer lokale infiltratie om technische redenen niet mogelijk is, mag het water geloosd worden in het dichtstbijzijnde openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag daarbij echter geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie. Deze toelating dient aangevraagd te worden bij Aquafin via de website [www.aquafin.be](http://www.aquafin.be).

7. Ingebruikname van de openbare weg: De ingebruikname van de openbare weg, voor het stapelen van bouwmaterialen en werktuigen hoegenaamd, dient voorafgaandelijk (minstens 10 werkdagen op voorhand) aangevraagd te worden. Een aanvraag kan gebeuren via het elektronische formulier in het e-loket van de gemeentelijke website [parkeerverbod.schoten.be](http://parkeerverbod.schoten.be). De aanvraag kan eveneens ingediend worden via het loket van de technische dienst van de gemeente tijdens de openingsuren van het gemeentehuis.
8. Verplaatsing van bomen of masten: De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat eventuele verplaatsingen van bomen, masten van de openbare verlichting, e.a. naar aanleiding van de handelingen opgenomen in deze vergunning steeds op kosten van de bouwheer geschieden en mits goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag tot eventuele verplaatsingen van bomen of masten dient schriftelijk te gebeuren en gericht te worden aan de dienst grondgebiedzaken van de gemeente Schoten.
9. Breedbandverordening: Indien de vergunning betrekking heeft op het bouwen van een nieuwe eengezins- of meergezinswoning en/of een grondige renovatie van een bestaande (meergezins)woning dient de aanvrager ervoor te zorgen dat het gebouw en alle wooneenheden breedbandklaar zijn.

#### **Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014**

##### **Art. 35.**

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

#### **Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning** **Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur**

**Art. 54.** De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

#### **Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning** **Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing**

##### **Onderafdeling 1. Algemene bepalingen**

**Art. 55.** Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

**Art. 56.** De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie

op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

#### **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.

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 onontvankelijkheidsaanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

**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 aantoonde 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 slooping 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 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, 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.

#### **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.

Vanwege het schepencollege:

Digitaal ondertekend  
door Rony Lejaeghere  
(Signature)  
Datum: 02-10-2020  
15:36:30

Rony Lejaeghere  
algemeen directeur

Digitaal ondertekend  
door Maarten De  
Veuster (Signature)  
Datum: 25-09-2020  
15:20:40

Maarten De Veuster  
burgemeester