

**BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN**  
**Zitting van 22 juni 2023**

**DOSSIERGEGEVENS**

**Referentie omgevingsloket: 2022044364**

**Referentie provincie: OMBER-2022-1156**

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen van een grond in 2 kavels voor halfopen bebouwing, op een terrein gelegen te Kattespoelstraat 74, 2340 Beerse, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 244 G 2, 244 K door:

- **bv Studiebureel Raeymaekers**, Pastoriestraat 14, 2340 Beerse.

Het college van burgemeester en schepenen van **Beerse** heeft op 7 november 2022 een weigering afgeleverd.

Tegen dat besluit werd een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen:

- op 9 december 2022 door **aanvrager(s)**, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Jan Surmont en Niels Vansimpsen (mandataris), Collegestraat 11, 2300 Turnhout.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 4 januari 2023.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

**OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG**

**VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 18 AUGUSTUS 2022**

De vergunningsaanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden

**Omschrijving van de aanvraag voor het verkavelen van gronden**

De aanvraag omvat het verkavelen van 2 kadastrale percelen in 3 loten.

Het ontwerp voorziet het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van halfopen eengezinswoningen. Beide loten hebben een oppervlakte van 619m<sup>2</sup>.

Lot 3, met een oppervlakte van 138m<sup>2</sup>, zal kosteloos afgestaan worden aan de gemeente voor de toekomstige verwezenlijking van de wegbedding.

## **Aangevraagde duur en fasering**

Er werd geen fasering aangevraagd.

## **OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER IN BEROEP**

Op 1 april 2023 en 20 april 2023 diende aanvrager een wijziging van zijn aanvraag in als volgt:

- Aangepaste stedenbouwkundige voorschriften n.a.v. het verslag van de POA.
- Aangepast verkavelingsplan.

Op 9 juni 2023 heeft de aanvrager nog gewijzigde voorschriften bijgebracht om tegemoet te komen aan de voorwaarden van de gemeente Beerse.

## **GEKENDE HISTORIEK**

### **RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN**

- Op 25/04/2022 werd een omgevingsvergunning (OMV/2022/071) voor het slopen van een woning en bijgebouw door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 07/03/2005 werd een stedenbouwkundig attest (1687) voor oprichten van een gekoppelde ééngezinswoning met garage en aanhorigheden verleend door het college van burgemeester en schepenen.

## **BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

**Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning geweigerd.**

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- De aanvraag beantwoordt aan de voorschriften van het woongebied volgens het gewestplan.
- De aanvraag is in strijd met de visie volgens de BGO "Geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse" (goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 25/03/2021) die de zone waarin het perceel in kwestie gelegen is aanduidt als te consolideren gebied. Hoewel de strijdigheid met een BGO geen weigeringsgrond vormt, is deze BGO toch richtinggevend in het vergunningenbeleid.
- Een woonfunctie 'an sich' is functioneel inpasbaar in de omgeving. De verkaveling stelt echter een bebouwing voor bestaande uit 2 halfopen eengezinswoningen op percelen met een oppervlakte van 619m<sup>2</sup>. Het perceel is volgens de BGO Geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse (goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 25/03/2021) gelegen in 'te consolideren gebied'. De 'te consolideren gebieden' zijn zones die zich niet lenen tot verdichting. Om die reden wordt de vervanging van 1 (vrijstaande) eengezinswoning naar 2 (halfopen) eengezinswoningen, functioneel niet aanvaardbaar geacht.

- De verkaveling voorziet in 'parkeren op eigen terrein'. Er wordt, per lot, voorzien dat er een auto kan gestald worden hetzij in de zone voor carport, hetzij in het bijgebouw in de achtertuinzone.
- De oprichting van 2 halfopen woningen op het betrokken perceel betekent een schaalbreuk met de omgeving. Er komen bijna alleen maar vrijstaande bebouwing voorkomt. Met 2 uitzonderingen, zijnde 2x2HOB. Verder zijn de meest voorkomende perceelbreedtes van de woningen in de buurt tussen de 14 – 20 meter breed, op enkele smallere percelen tegenover het projectgebied na. De percelen ten noorden van het projectgebied gelegen aan dezelfde zijde van de straat hebben een perceeloppervlakte die groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>. De percelen aan de overzijde van de straat hebben een gemengde perceeloppervlakte tussen 400 – 600 m<sup>2</sup> en 600 – 1.000 m<sup>2</sup>.  
Er moet dan ook geconcludeerd worden dat de dominante eigenschappen van de buurt open bebouwing betreft met brede percelen aan de straatzijde en een grote perceel oppervlakte. Deze dominantie is hoofdzakelijk aanwezig. Er moet bijgevolg beslist worden dat een opsplitsing van het perceel in twee halfopen woningen met een perceel oppervlakte van ca 600 m<sup>2</sup> en een perceelbreedte van 12 m qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid niet wenselijk is.

## ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

### **BEROEPER**

Het **beroepschrift** luidt (samengevat) als volgt:

- Negatieve beoordeling op het vlak van functionele inpasbaarheid op basis van de BGO 'Geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse':
  - De BGO 'Geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse' is een plan-merplichtig plan of programma en dient bij gebreke van plan-mer omtrent dit plan of programma buiten toepassing gelaten te worden – Er kan niet dienstig verwezen worden naar deze BGO als motief om de aangevraagde vergunning te weigeren. Het verzuim van de gemeente Beerse om de ruimtelijke ordening vast te leggen cfr. de instrumenten die voorzien zijn in de VCRO, conform de geëigende procedures, onderzoek naar de milieu-impact, adviezen, bijhorende openbare onderzoeken... kan dan ook geen argument vormen om via een omweg door de toepassing van de rechtsfiguur van de BGO de verplichtingen die voortvloeien uit de plan-mer regelgeving te omzeilen.
  - De in de 'Geïntegreerde ruimtelijke visie duurzame kernen Beerse' opgenomen voorschriften inzake o.a. toegelaten verdichting binnen de verschillende deelzones dienen beschouwd te worden als reglementaire bepalingen - Het gehanteerde visiedocument dient, alvast op het punt van de voorschriften inzake toegelaten verdichting, buiten beschouwing gelaten te worden wegens strijdigheid met artikel 1.1.3 VCRO. De door de gemeente Beerse gehanteerde visienota werd wat betreft verdichting dan ook wel degelijk opgevat als een dwingend kader met gedetailleerde voorschriften die als beoordelingskader fungeren voor het beoordelen van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen en uit de bestreden beslissing blijkt dat deze visienota klaarblijkelijk ook zodanig wordt toegepast en geïnterpreteerd.
  - De loutere verwijzing naar de passage uit de BGO dat verdichting in de te consolideren woonwijken niet toegelaten is, getuigt niet van een afdoende en in concreto toetsing van de overeenstemming van de aanvraag met deze BGO in het licht van de concrete ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het project - In

zoverre er rekening gehouden zou mogen worden met deze BGO, dient bovendien vastgesteld te worden dat de aanvraag hier volledig in overeenstemming mee is. De toetsing aan de in de omgeving bestaande toestand blijft primordiaal en kan nooit enkel en alleen vervangen worden door de loutere verwijzing naar een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

- Negatieve beoordeling op het vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:
  - Waar de gemeente zelf overweegt in de bestreden beslissing dat de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel op de hoek van de Jan Vaertenstraat en de Kattespoelstraat is opgericht in harmonie met de wijk van de Jan Vaertenstraat, wijk die bestaat uit gekoppelde eengezinswoningen, kan er dus bezwaarlijk gesteld worden dat de huidige voorziene halfopen bebouwing, niet in harmonie zou zijn met de bouwstijl in de Kattespoelstraat aan de straatzijde van het aangevraagde, dewelke eveneens exclusief bestaat uit zulke gekoppelde eengezinswoningen.
  - Inzake de voorziene perceelsoppervlaktes van 619m<sup>2</sup>, dient opgemerkt te worden dat deze eveneens volledig in overeenstemming is met de in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde gelegen percelen. Zo kennen de twee percelen halfopen bebouwing die op het onmiddellijk aanpalende rechter perceel gelegen zijn, immers slechts een oppervlakte van ca. 400m<sup>2</sup>. Ook de achtergelegen percelen aan de Jan Vaertenstraat en de tegenoverliggende percelen in de Kattespoelstraat kennen, zoals trouwens zelf aangegeven in de bestreden beslissing, een gelijkaardige oppervlakte van ca. tussen de 400m<sup>2</sup> en de 600m<sup>2</sup>.
  - Hetzelfde dient vastgesteld te worden wat betreft de voorziene en aangevraagde perceelsbreedte van 12 meter vooraan en 14 meter achteraan. Ook deze is volledig in overeenstemming met de perceelsbreedte van de tegenoverliggende percelen en bevindt zich in dezelfde grootteorde.

De **aanvullende nota van beroeper** van 8 juni 2023 luidt bijkomend (samengevat) als volgt:

- De aanvraag voorziet louter en alleen in een consolidatie van hetgeen in het betrokken gebied qua bebouwingstypologie, perceelsoppervlakte en perceelsbreedte voorkomt. Geenszins zou er dus kunnen voorgehouden worden als zou het aangevraagde inhouden dat men wenst te voorzien in ruimere mogelijkheden dan degene die mogelijk zijn op basis van de configuratie van de percelen zoals deze zich voordoet wat betreft de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.
- De gemeente Beerse geeft net zoals in de bestreden beslissing, op p. 8 van haar advies zelf aan dat er op het rechter aanpalend perceel er eveneens reeds een halfopen bebouwing aanwezig is waarvan zij in haar advies, net zoals in de bestreden beslissing, uitdrukkelijk stelt dat deze halfopen bebouwing is opgericht in harmonie met de onmiddellijk aanpalende achtergelegen wijk Jan Vaertenstraat. Een gekoppelde bebouwing is eveneens aanwezig in de Kattespoelstraat aan de zijde van het aangevraagde op de onmiddellijk aan het aangevraagde links aanpalende percelen.
- Het beeld van de perceelsoppervlaktes in de onmiddellijke omgeving is dus divers, hetgeen eveneens wordt toegegeven door de gemeente Beerse. Hierbij kan er dan niet ontkend worden dat de overgrote meerderheid van de in de omgeving van het aangevraagde gelegen percelen (percelen overzijde Kattespoelstraat, het naastgelegen rechtse perceel met de halfopen bebouwing op, alle percelen in de onmiddellijk aan het aangevraagde palende Jan Vaertenwijk) een kleinere oppervlakte hebben dan hetgeen middels de huidige aanvraag wordt aangevraagd, met name 2 percelen van elk 619m<sup>2</sup>.

- Uit het advies van de gemeente Beerse blijkt dat er geen uniforme woningdichtheid is in de omgeving. Op basis van hetgeen in het advies van de gemeente Beerse te lezen staat, dient immers vastgesteld te worden dat de woningdichtheid varieert van ca. 12 wooneenheden per hectare tot ca. 16 wooneenheden per hectare. Ook op het vlak van woningdichtheid kan er dus opnieuw geen sprake zijn van een referentiebeeld op dit punt. Het feit dat een dichtheid van 16 wooneenheden per hectare zich net het dichtst bij het project bevindt, met name in de verkaveling aan de Jan Vaertenstraat, bevestigt op dit punt dan ook alleen maar opnieuw dat het project zich volledig inpast in de goede ruimtelijke ordening en niet verder gaat dan in de omgeving gangbaar is. Zo zijn de 6 woningen te Jan Vaertenstraat 7 tot en met 17 ingeplant op ca. 0,25 ha. Hetzelfde geldt voor de 5 woningen te Jan Vaertenstraat 1 tot en met 16, wat maakt dat er hier gekomen wordt tot woningdichtheden van 20 à 24 wooneenheden per hectare en niet van 16 wooneenheden per hectare zoals in het advies gesteld wordt.
- De bijzondere ligging van het perceel van het aangevraagde kan dan ook uiteraard en evident niet zomaar getransponeerd worden naar andere percelen. Elke aanvraag zal immers steeds op zijn eigen merites en inpasbaarheid in de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moeten worden gebaseerd op de concrete kenmerken van de aanvraag en de concrete ligging van het perceel.
- De aanvraag heeft bovendien tot gevolg dat er slechts 1 bijkomende woongeleggenheid gecreëerd wordt, daar waar uit het advies van de gemeente Beerse blijkt dat er wel degelijk met 865 beschikbare bouwgronden en ca. 1000 bijkomende gezinnen de komende 15 jaar, wel degelijk nood is aan bijkomende bouwgronden.
- Vergunningsaanvrager verklaart zich middels huidige nota, expliciet akkoord met de door de gemeente Beerse in geval van vergunning door de deputatie bijkomend voorgestelde voorwaarden en zal in die zin eveneens nog een gewijzigde projectinhoud overmaken waarbij de verkavelingsvoorschriften en -plannen reeds aangepast zijn aan deze door de gemeente Beerse voorgestelde voorwaarden.

## **ADVIEZEN<sup>1</sup>**

### **College van burgemeester en schepenen**

Tijdens de beroepsprocedure na wijziging van de aanvraag: ongunstig advies ontvangen op 16 mei 2023.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- In het kader van goede ruimtelijke ordening dienen de opritten gekoppeld te worden. Kaderend binnen het hemelwater- en droogteplan (goedgekeurd gemeenteraad d.d. 19/5/2022) wordt de standaardbreedte in geval van één vergunde autostaanplaats of een oprit naar een vergunde garage in Beerse vastgelegd op maximaal 3,50 m.
- Het hoofdgebouw heeft binnen voorliggende plannen maximum drie woonlagen, waarvan één onder zadeldak. Binnen het dorpse karakter zijn uitbouwen van het dakverdiep te vermijden. Het creëren van een woonlaag onder het dakvolume is dan ook niet wenselijk en dient binnen de voorschriften te worden beperkt tot twee woonlagen.

<sup>1</sup> De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

- De voorschriften van de verkavelingsaanvraag stimuleren een meer kwalitatieve groen-terrein-index. Bijgebouwen worden echter wel nog tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> toegelaten binnen de voorschriften wat een overbodige inname van ruimte met zich meebrengt en contradictorisch is ten opzichte van de wensen om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Een beperking tot 30 m<sup>2</sup> per lot dient ruim voldoende te zijn voor een eengezinswoning van voorgestelde omvang.
- De meest voorkomende gebouwtypologie in de omgeving is open bebouwing. Zoals eerder aangehaald zijn in de omgeving maar 2 uitzonderingen waar gekoppelde bebouwing voorkomt. Het voorliggend project heeft een dichtheid van 16 we/ha, dezelfde dichtheid als de achterliggende verkaveling in de Jan Vaertenstraat, maar wel duidelijk een hogere dichtheid dan de woningen in de Kattespoelstraat, waar het project gelegen is. De gemeente kan niet akkoord gaan met de stelling van de POA dat het project een overgang vormt van de ruimere percelen aan de linkerzijde van de aanvraag naar de dichtere bebouwing aan de overzijde van de Kattespoelstraat en de Jan Vaertenstraat. Uit de berekeningen van de woondichtheid blijkt dat het project (qua woondichtheid) volledig aansluit bij de dichtheid van de verkaveling uit de Jan Vaertenstraat. Er kan dan ook geen sprake zijn van een overgang. Daarbij is dit project volledig gericht op de Kattespoelstraat en is in feite de naastliggende gekoppelde woning (Jan Vaertenstraat 1 en Kattespoelstraat 72) 'de overgang' tussen de verkaveling van de Jan Vaertenstraat en de Kattespoelstraat. Er dient niet nog een bijkomende overgang gecreëerd te worden.
- Door het vergunnen van dit project wordt de poort open gezet naar vele andere verdichtingsprojecten in de straat. Er wordt dan ongewild verdicht op een locatie die ver van de kern gelegen is op een auto afhankelijke plaats. Beerse wenst een kernversterkend beleid te voeren en in te zetten op kwaliteitsvolle verdichtingsprojecten in de kern van de gemeente.

Tijdens de beroepsprocedure: ongunstig advies ontvangen op 14 februari 2023.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- De gemeente Beerse heeft de ambitie om de "geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse" aan te wenden in het vergunningenbeleid. Daarbij dient opgemerkt te worden dat geïntegreerde ruimtelijke visie niet louter als weigeringsgrond gebruikt wordt, maar enkel gebruikt wordt ter ondersteuning van de toetsing goede ruimtelijke ordening van de voorliggende aanvraag. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd geenszins gebruikt bij de beoordeling van de legaliteit van de aanvraag.
- Het accent dient hier eveneens niet te liggen op verdichting maar op 'herstructurering' van het woonweefsel i.f.v. behoud en/of versterking van plaatselijke kwaliteiten. Het is logisch dat het CBS als vergunningverlenende overheid bij het nemen van een beslissing rond voorliggende aanvraag rekening houdt met de huidige actuele beleidsvisie die de gemeente heeft uitgewerkt. Het bestaan van (al dan niet recente) vergelijkbare projecten in de omgeving moeten hierbij het lokale bestuur niet verhinderen om, bij haar beoordeling of het gevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met de huidige beleidsvisies.

Art. 4.3.1, §2, 1ste lid, 2° VCRO stelt hierover:

'2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;'

Hierbij is duidelijk dat een vergunningverlenende overheid mag rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Bovendien is duidelijk dat die vergunningverlenende overheid bij de inschatting of de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement wenselijk is, moet onderzoeken of die rendementsverhoging in de betrokken omgeving wel verantwoord is. Dit is binnen de motivering gebeurd.

In art. 4.3.1 VCRO wordt in functie van de beoordeling van een aanvraag wel gesteld dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling moet rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. Dit wil evenwel niet inhouden dat die overheid deze in de omgeving bestaande toestand slaafs moet volgen. Het is net vanuit de vaststelling dat deze bestaande toestand (lintbebouwing, versnippering, wonen (ver) buiten de dorpskern, verdichting op auto-afhankelijke locaties) heel wat ruimtelijke, maatschappelijke en klimatologische problemen doet ontstaan, dat de gemeente Beerse haar (ruimtelijk) beleid heeft bijgesteld en kiest voor een verhoging van het ruimtelijk rendement op de beste locaties en beperking van de verdichting op de andere plaatsen.

- Het verhogen van het ruimtelijk rendement is één van doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dat we meer gaan doen met minder ruimte. Het creëren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. Goed geschikte locaties situeren zich in de kern of ten minste op locaties met een hoge plaats- en knoopwaarden. Dit is hier niet het geval. Er kan niet gesproken worden van een openbaar vervoersknooppunt in de onmiddellijke nabijheid, noch van enige andere voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Het betreft een grotendeels ontwikkelde woonomgeving voor hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen, met uitzondering van enkele gekoppelde eengezinswoningen. De aanvraag betreft dan ook het verhogen van het ruimtelijk rendement op een plaats waar het ruimtelijk niet wenselijk is. De beoordeling met betrekking tot de verhoging van het ruimtelijk rendement is bijgevolg negatief.
- Bevestiging standpunt bestreden beslissing.

### **Gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Verslag eerste aanleg (18 oktober 2022): ongunstig advies.

Het verslag luidt (samengevat) als volgt:

- Zie samenvatting bestreden beslissing.

### **Fluvius System Operator**

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 17 oktober 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.
- Voorwaarden: De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Studiebureel RAEYMAEKERS werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

### **Pidpa – Distributie leidingen**

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 6 september 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.

### **Proximus**

Tijdens eerste aanleg: gunstig advies ontvangen op 13 september 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

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

### **Telenet**

Tijdens eerste aanleg: geen advies, ontvangen op 6 september 2022.

De motivering luidt als volgt:

In het gebied waar deze verkavelings- of bouwaanvraag zich situeert, baat Telenet echter geen kabelinfrastructuur uit.

Hiervoor kunt u terecht bij de lokale kabelmaatschappij.

### **Provinciale omgevingsambtenaar**

Aanvullend verslag beroepsprocedure (16 juni 2023): voorwaardelijk gunstig

Verslag beroepsprocedure (29 maart 2023): ongunstig.

<b>OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING<sup>2</sup></b>
---

<sup>2</sup> Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande



**In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd.** Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

**In de beroepsprocedure is omwille van de wijziging van de vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd.** Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

## **HOREN VAN DE PARTIJEN**

Op 4 april 2023 werden volgende personen gehoord door de deputatie:

- Suzanne Verheyen en Freddy Van Dingenen, namens aanvrager;
- Carolien Van Gorp, namens gemeente, gemeentelijke omgevingsambtenaar;
- Isabelle Druyts, namens gemeente, Schepen.

## **BEOORDELINGSKADER**

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten<sup>3</sup>.

## **BEOORDELING PROCEDURE**

### **WIJZIGINGEN AAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP**

**De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep zodanig dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is.**

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee

---

administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoordt. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

<sup>3</sup> De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Aangezien er aangepaste verkavelingsvoorschriften werden bijgebracht besliste de deputatie op 20 april 2023 om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren.

Wanneer met toepassing van artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet een openbaar onderzoek georganiseerd wordt, wordt overeenkomstig artikel 66§2 de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen verlengd en worden de adviesinstanties en het college van burgemeester en schepenen opnieuw om advies gevraagd.

Onderstaande beoordeling houdt rekening met de resultaten van het openbaar onderzoek en met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag.

Naar aanleiding van de aangepaste verkavelingsvoorschriften, bijgebracht op 9 juni 2023, diende geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden. De gewijzigde voorschriften (bijgebouw max. 30m<sup>2</sup>, max. 2 woonlagen en breedte oprit max. 3,5m) komen namelijk de goede ruimtelijke ordening ten goede en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

### **GEMOTIVEERD VERZOEK TOT TERMIJNVERLENGING**

**De aanvrager diende tijdens de hoorzitting een verzoek tot termijnverlenging in** met volgende motivering: de aanvrager wenst aangepaste plannen toe te voegen.

De deputatie besliste op 6 april 2023 om het verzoek te aanvaarden.

Overeenkomstig artikel 66§2/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager eenmalig met zestig dagen verlengd.

### **INHOUDELIJKE BEOORDELING**

#### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

**Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).**

Het project is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout', goedgekeurd op 4 juni 2004, gelegen binnen de grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout. Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

*De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Turnhout. Met uitzondering van de deelplannen waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij*

*overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.*

Het perceel valt niet binnen een deelgebied waarvoor bestemmingsvoorschriften zijn vastgesteld. De gewestplanbestemming is van toepassing.

### **Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.**

Het project is volgens het gewestplan Turnhout, goedgekeurd op 30 september 1977, gelegen in woongebied.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

De aanvraag voorziet het verkavelen van een terrein in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen. Het ontwerp is bijgevolg in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

### **De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.**

Het project voorziet het creëren van 2 kavels voor halfopen bebouwing. Hierdoor neemt de mogelijke verharding en dakoppervlakte toe.

Bij de latere omgevingsvergunningaanvragen dient er voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Dit staat tevens vermeld in de voorschriften van de verkaveling.

### **WEGENIS**

**De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg**, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

### **NUTSVOORZIENINGEN**

**De betrokken adviesinstanties gaven een (voorwaardelijk) gunstig advies.**

De adviezen van Fluvius, Pidpa en Proximus dienen strikt nageleefd te worden.

### **FUNCTIE**

**De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.**

Loten 1 en 2 zijn bestemd voor het oprichten van gekoppelde bebouwing. De functie betreft eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning conform de decretale bepalingen.

Naast zorgwonen zijn nevenbestemmingen complementair aan het wonen onder bepaalde voorwaarden (conform vrijstellingsbesluit) toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het vervangen van 1 (vrijstaande) eengezinswoning naar 2 (halfopen) eengezinswoningen functioneel niet aanvaardbaar wordt geacht omdat het perceel volgens de BGO Geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse gelegen is in 'te consolideren gebied', zones die zich niet lenen tot verdichting.

Volgens art. 4.3.1, §2, 2° VCRO kan een vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Niet alle bepalingen in de BGO kunnen conform de recente rechtspraak gebruikt worden. Specifieke voorschriften, in casu een verbod op verdichting, zijn dan ook geen toetsingskader voor huidige aanvraag.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit eengezinswoningen in halfopen en open verband. Links van de aanvraag bevindt zich een eengezinswoning met gekoppelde garage en rechts een halfopen bebouwing.

De voorziene bouwtypologie en woonfunctie is dan ook inpasbaar in de bestaande omgevingstoestand.

### **SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK**

#### **De aanvraag is qua schaal in verhouding tot de omgeving.**

In de omgeving wordt hoofdzakelijk een profiel van 2 bouwlagen onder hellend dak waargenomen.

Het hoofdgebouw heeft maximum 3 bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m ten opzichte van het vloerpeil en de nokhoogte mag maximum 11,5m hoog zijn.

Dergelijk gabarit sluit aan bij het aanwezige profiel in de omgeving en wordt inpasbaar geacht in de bebouwde context.

In de aangepaste voorschriften van 9 juni 2023 is opgenomen dat het inrichten van leefvertrekken onder het dak niet mogelijk is. De woning kan bijgevolg maximaal over twee woonlagen beschikken.

#### **De aanvraag heeft een verantwoord ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

Bij de beoordeling van de aanvraag moet rekening gehouden worden met de bestaande bebouwingwijze in de omgeving. Hierbij dient onder andere gekeken te worden naar de oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van de percelen, de bouwwijze en de aanwezige groenstructuren.

Het is een algemene visie om de kern verder te verdichten en verder weg van de kern net niet te verdichten omwille van de auto-afhankelijkheid van deze loten en het beperkte voorzieningenniveau. Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de rand van de kern van Beerse. Gezien deze ligging is een beperkte verdere verdichting enkel mogelijk mits deze in overeenstemming is met de omgeving, het consolideren.

De kadastrale percelen worden verkaveld in 2 loten van 619m<sup>2</sup>. De kavels zijn vooraan 11,59 en 11,68m breed en achteraan respectievelijk 13,77 en 13,15m.

De strook voor hoofdgebouwen wordt voorzien op 12m uit de as van de weg, op dezelfde bouwlijn als de aanpalende woningen en is 17m diep. De strook voor hoofdgebouwen is 8,85m breed en bevindt zich op minimaal 3m van de perceelsgrenzen.

De toegestane bebouwbare oppervlakte is vergelijkbaar met de aanwezige bebouwing in de nabije omgeving en kan aanvaard worden.

Het CBS oordeelde dat de oprichting van 2 halfopen woningen op het betrokken perceel qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid niet wenselijk is.

Dit argument kan niet worden bijgetreden. Er dient vastgesteld te worden dat naast de aangevraagde bouwtypologie de ontworpen perceelsafmetingen aansluit op de bestaande omgevingstoestand.

De beroeper verwijst in zijn beroepschrift naar percelen aan de overzijde van de straat, de percelen rechts van de aanvraag en de verkaveling achter het aanvraagperceel die een oppervlakte hebben die kleiner zijn dan het aangevraagde. Ook de voorziene perceelsbreedte is volledig in overeenstemming met de perceelsbreedte van de overliggende percelen.

De perceeloppervlaktes in de omgeving variëren sterk zodanig dat er geen sprake is van een referentiebeeld.

De percelen links van de aanvraag betreffen ruime percelen:

Kattespoelstraat 78: 1081m<sup>2</sup>, nr. 80: 1202m<sup>2</sup>, nr. 82: 1124m<sup>2</sup>, nr. 84: 1097m<sup>2</sup> en nr. 86: 1088m<sup>2</sup>.

De percelen die aan de rechterzijde van het project palen hebben een eerder beperkte oppervlakte:

Kattespoelstraat 72: 355m<sup>2</sup>, Jan Vaertenstraat 1: 407m<sup>2</sup>, nr. 3: 359m<sup>2</sup>, nr. 5: 756m<sup>2</sup>, nr. 7: 446m<sup>2</sup> en nr. 9: 439m<sup>2</sup>.

In de nabije omgeving van de aanvraag zijn aldus meerdere percelen aanwezig met een kleinere oppervlakte als de voorziene loten. Aan de overzijde van de aanvraag zijn smalle percelen waarneembaar die een vergelijkbare of geringere oppervlakte hebben.

Het project vormt een overgang van de ruimere percelen aan de linkerzijde van de aanvraag naar de dichtere bebouwing aan de overzijde van de Kattespoelstraat en de Jan Vaertenstraat.

Ook de aangevraagde perceelsbreedte is inpasbaar in de omgeving. Zo heeft het rechts aanpalende perceel een breedte van ca. 12,8m vooraan en ca. 10,7m achteraan.

De voorgestelde verdichting kan op deze locatie toegestaan worden omdat deze aansluit bij de bestaande bebouwing en aansluit richting de dorpskern.

De gewenste verhoging van het ruimtelijk rendement is op deze locatie inpasbaar. De beoogde opdeling van het perceel wordt gunstig beoordeeld.

In ondergeschikte orde dient vermeld te worden dat indien het perceel niet wordt opgesplitst, het een restperceel betreft met een oppervlakte van circa 1.238m<sup>2</sup> wat niet als kenmerkend voor de omgeving kan beschouwd worden.

De verkaveling voorziet geen doorgedreven verdichting. De nieuwe kavels zijn 619m<sup>2</sup> groot. Dit resulteert in een woningdichtheid van ongeveer 16wo/ha. Deze bouwdichtheid is aanvaardbaar zeker gelet op de ligging van de kavel binnen woongebied. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. De aanvraag kan beschouwd worden als een project met een geringe dichtheid conform de omgeving.

In de zijtuinstrook is op 5m achter de voorbouwlijn een strook voor carport voorzien van 8m diep.

Het oprichten van bijgebouwen in de zijtuinstrook is strijdig met de bebouwing op de aanpalende percelen en is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Eventuele constructies in de zijtuinstrook kunnen toegelaten worden indien deze gekoppeld worden opgericht met de buur. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval. Beide aanpalende woningen hebben geen bijgebouw ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Gekoppelde volumes komen frequent voor in de omgeving. Echter zullen in casu beide aanpalenden nooit aansluiten bij de mogelijke carport/garage aangezien deze net bouwvrije zijtuinstroken bezitten en er dus enkel een blinde muur of constructie op de perceelsgrens zal worden voorzien waar nog lange tijd/nooit zal tegenaan gebouwd worden, dit getuigt niet van goede ruimtelijke ordening.

De specifieke voorschriften voor de strook voor bijgebouwen laten toe dat het bijgebouw de bestemming carport of garage mag hebben. Dit is ruimtelijk niet wenselijk aangezien hierdoor een zeer diepe verharding, inclusief de verharding van de zijtuinstrook vereist is om deze garage of carport te kunnen bereiken. Dit voorschrift past niet meer in het ruimtelijk beleid en voortschrijdend inzicht. Nieuwe tendensen in de ruimtelijke ordening laten een onnodige ruime verharding van het perceel niet toe. Bovendien betreft het een verstoring van het rustig tuingenot wat niet wenselijk is.

Daarnaast wordt nog de mogelijkheid open gelaten om verharding aan te brengen in de niet-bebouwde delen (groene kleur op verkavelingsplan) o.a. in functie van een terras zonder dat daar evenwel een maximum wordt opgelegd. Naast de aanleg van een openluchtwembad is ook het plaatsen van tuinhuisjes in deze zone toegelaten hoewel het verkavelingsplan een specifieke strook voor oprichting van bijgebouwen (lichtgroen) voorziet.

De combinatie van deze voorschriften zou ertoe kunnen leiden dat er een onverantwoorde verhardingspercentage van de loten zal zijn.

De aanvraag werd tijdens de beroepsprocedure aangepast waarbij er geen constructies zijn toegelaten in de zijtuinstrook behoudens een tuinpad.

De gewijzigde verkavelingsvoorschriften sluiten het voorzien van een carport of autobergplaats in de zone voor bijgebouwen uitdrukkelijk uit.

Door de schrapping van de strook voor carport en de mogelijkheid van een garage in de strook voor bijgebouwen is in de voorschriften opgenomen dat autobergplaatsen inpandig te voorzien zijn. De bouwzone van het hoofdgebouw is ruim genoeg om deze te voorzien.

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen en dienen uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen. De oppervlakte van een terras is volgens de aangepaste verkavelingsvoorschriften beperkt tot max. 30m<sup>2</sup>. De oprit dient gemeenschappelijk of gekoppeld aangelegd te worden. De maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats bedraagt 3,5m en de breedte van een toegangspad naar voordeur 1,5m. Het niet bebouwde/verharde gedeelte van de kavel dient ingericht te worden als private tuin.

Achteraan wordt een strook voor bijgebouwen voorzien. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximum 30 m<sup>2</sup> en dienen gelijktijdig met het hoofdgebouw te worden opgericht. De bouwhoogte bedraagt max. 3,5m en de dakvorm is verplicht plat dak.

Het aangevraagde is hierdoor in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

### **De visueel-vormelijke elementen en het materiaalgebruik van de aanvraag zijn inpasbaar in de omgeving.**

De vormgeving en uitstraling dient in harmonie te zijn met het karakter van de omgeving. De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw en de dakvorm en -helling op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften voorzien een gebruikelijk gabarit (17-15-10) welke in harmonie is met de (recente) bebouwing in de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften laten volgende materialen toe:

- Gevelmaterialen: Gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen en beperkt tot 25% van de geveloppervlakte.
- Dakbedekking van de schuine daken in pannen, (kunst)leien, zink of koper

De voorgestelde materialen zijn gebruikelijk en op zich inpasbaar in de omgeving. De verkavelingsvoorschriften bieden een maximum aan architecturale vrijheid met betrekking tot het materiaalgebruik. Het toekomstige ontwerp zal bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het betreffende lot worden beoordeeld op haar inpasbaarheid in de omgeving.

Het project is inpasbaar in de bestaande omgeving waarbij de woonkwaliteit van de omwonenden niet in het gedrang wordt gebracht.

### **GEBRUIKSGENOT**

**De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van**

## **gebruiksgenot.**

De verkavelingsvoorschriften laten toe om kwalitatieve eengezinswoningen op te richten die beschikken over alle noodzakelijke (leef)ruimtes en voldoende dag- en zonlicht zullen ontvangen.

## **MOBILITEIT**

Gelet op de functie van eengezinswoning en het feit dat er maar 1 woning extra bijkomt t.o.v. de bestaande toestand zal de aanvraag geen impact hebben op vlak van verkeersveiligheid en –doorstroming.

In de voorschriften is opgenomen dat er een inpandige garage aanwezig dient te zijn. Hierdoor voorziet het ontwerp in parkeervoorziening op eigen terrein en zal er geen parkeerdruk ontstaan op de omgeving. De impact op de mobiliteit in de omgeving is aanvaardbaar.

## **HINDER OMWONENDEN**

Er wordt verwacht dat er geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving zal ontstaan. De mogelijke hinder naar omwonenden die de realisatie van de verkaveling zal veroorzaken blijft binnen redelijke proporties.

Het betreft een woonproject met ééngezinswoningen, welke geen abnormale proporties aannemen in hoogte. Er wordt een maximaal profiel van 2 bouwlagen met hellend dak toegelaten, zoals ook in de nabije omgeving waarneembaar is.

De bouwzone behoudt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m. Deze afstand is gangbaar in woongebied en is voldoende om de inkijk en visuele hinder naar de aanpalende panden toe tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

## **WATER**

Het project ligt niet in signaalgebied.

Het project ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

Het project voorziet in de toekomstige oprichting van gebouwen en het aanleggen van verhardingen. Door de toename van het verharde (dak)oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt/beïnvloed. Dit kan de voeding van het grondwater beïnvloeden en verdroging veroorzaken.

De hemelwaterverordening is een belangrijk hulpmiddel om de effecten te milderen. De richtlijnen zetten in op maximaal hergebruik van regenwater om andere meer hoogwaardige bronnen zoals grondwater te beschermen en op voldoende infiltratie.

De toekomstige woningen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

## **BODEM**

**Het project grijpt op een aanvaardbare wijze in op het bodemreliëf.**



Enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen in functie van de bouw van de woning en de aanleg van de tuin zijn toegelaten.

Het vloerpeil is gelegen op 30cm boven het peil van de wegas.

### **MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)**

**Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd uitgevoerd.**

De aanvraag heeft betrekking op rubriek 10b – stadsontwikkelingsproject.

Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. De bespreking van de effecten wordt in bovenstaande titels gedaan.

### **BEOORDELING DUUR, VOORWAARDEN EN LASTEN<sup>4</sup>**

**Er wordt voorgesteld volgende voorwaarde op te leggen:**

Het advies van Fluvius dient strikt nageleefd te worden.

## **BESLUIT**

### **Artikel 1    Beslissing**

Er werd een omgevingsberoep (OMBER-2022-1156/OMV 2022044364) ingesteld tegen de weigering voor het verkavelen van een grond in 2 kavels voor halfopen bebouwing te Beerse, Kattespoelstraat 74.

**Vergunning** wordt verleend overeenkomstig de in beroep gewijzigde verkavelingsvoorschriften en het gewijzigde verkavelingsplan onder volgende voorwaarde:

- Het advies van Fluvius dient strikt nageleefd te worden.

De hieronder opgesomde plannen en bijlagen zijn een onderdeel van deze beslissing en behoren tot het voorwerp van de vergunning:

<b>Documentnaam</b>	<b>SHA-256 hash</b>
plannenset.pdf	c5e542bdfdc31b72c652689052b318bf2b580c5b09ff0222692a5019e0210392
adviezen.pdf	8a5b6385407f1922193fd8c1f53dadb0d84ef6a44bb0e5dd687457324ca9b92f

<sup>4</sup> Als er lasten aan een omgevingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager ertoe gehouden ten aanzien van de bevoegde overheid tenzij deze met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

## **Artikel 2**    **Kennisgeving en aanplakking**

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

## **Artikel 3**    **Start vergunningsduur**

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg. De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

## **Artikel 4**    **Verval in geval van vergunning**

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

## **Artikel 5**    **Beroepsmogelijkheid**

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

Ellips-gebouw

Koning Albert II – laan 35 bus 81

1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 22 juni 2023.

Aanwezig: de heer Luk Lemmens, voorzitter, mevrouw Kathleen Helsen, de heer Jan De Haes, mevrouw Mireille Colson, leden en de heer Maarten Puls, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:  
De Provinciegriffier,  
Maarten Puls

De Voorzitter,  
Luk Lemmens