
Gemeente:	Beerse
Nummer omgevingsloket:	OMV_2024133251
Intern nummer gemeente:	V.702
Beslissing omgevingsvergunning:	31/03/2025
Procedure:	gewone procedure
Onderwerp:	het afsplitsen van een perceel bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning
De aanvraag omvat:	aanvraag voor een nieuwe verkaveling

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Bart Nuyens, Ommeganckstraat 71 te 2018 Antwerpen, Jan Nuyens, Steenweg op Veerle 5 te 2430 Laakdal, de heer Kris Josten, Houtenkruisstraat 23 te 9310 Aalst, Ria Nuyens, Ragestraat 21 te 9620 Zottegem en Wim Nuyens, Valvekenstraat 55 te 2275 Lille, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 4 oktober 2024.

De aanvraag werd op 18 december 2024 volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sint-Corneliusstraat 18 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D 114 A2.

Het betreft een aanvraag tot **het afsplitsen van een perceel bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning**.

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 gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 maart 2025.

Het advies is **voorwaardelijk gunstig** en wordt bijgetreden.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1. JURIDISCHE GROND

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en latere wijzigingen;
- Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009), en latere wijzigingen, hierna genoemd de VCRO en latere wijzigingsdecreten;
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (natuurdecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;

- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende de coördinatie van de waterregelgeving en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (onroerenderfgoeddecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1.2. STEDENBOUWKUNDIGE PLANNINGSCONTEXT

Ligging volgens gewestplan:

De aanvraag is volgens het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977) gelegen in **woongebied**

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.

Ligging volgens RUP:

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout', goedgekeurd op 4 juni 2004.

Bestemming volgens het RUP:

Artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout

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.

Ligging volgens BPA:

Het goed is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling:

Niet van toepassing

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

Gewestplan.

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 voorschriften van de geldende plannen.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

1.3. BESLUITEN, VERORDENINGEN EN REGLEMENTEN

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit d.d. 23 oktober 2014.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid d.d. 5 juni 2009.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer d.d. 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven d.d. 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband d.d. 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen d.d. 12 mei 2023.
- Omzendbrief van 8 juli 1997: toelichting bij het Koninklijk besluit van 28 december 1972 (B.S. van 10 februari 1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk besluit van 13 december 1978 (B.S. 13 januari 1979) en de decreten van 26 juni 1993 (B.S. van 12 en 14 augustus 1993) en 13 juli 1994 (B.S. 17 september 1994).
- Sinds 1 juni 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht en gelden voor de meeste gebouwen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend, eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). EPB-nummer: 13004_G_2024_4
- Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 4 april 2014.

1.4. ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Niet van toepassing.

2. Historiek

2.1. BOUWERGUNNING, STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN MILIEUVERGUNNINGEN

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 31 maart 2003 werd een verkavelingsvergunning voor een nieuwe verkaveling met kenmerk 006/356 (V.265) verleend door het college van burgemeester en schepenen. De verkaveling is vervallen voor het perceel van voorliggende aanvraag.

2.2. ANDERE VERGUNNINGEN

Niet van toepassing.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

3.1. BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING

De aanvraag situeert zich langs de Sint-Corneliusstraat die de verbinding vormt tussen de woonkern 'Den Hout' en de gewestweg N12. Deze straat is recent aangelegd en uitgevoerd in asfalt met een rijwegbreedte van 6,90 m met een vrijliggend fietspad van 1,75m aan beide zijden van de weg, afgescheiden door een haag.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een mix van bebouwingstypologieën.

Het aanpalende perceel links maakt deel uit van een eerder vergunde verkaveling en is bestemd voor de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning.

Het perceel aan de rechterkant is bebouwd met een vrijstaande gelijkvloerse jaren '60 woning met zadeldak en dakkapel.

Achter het perceel is een open landschap.
Op het perceel zijn geen constructies aanwezig.

3.2. BESCHRIJVING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag betreft de realisatie van een bouwgrond bestemd voor de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning met een perceelsoppervlakte van 696 m².

De woning wordt ingeplant binnen de strook zoals aangegeven op het verkavelingsplan, op minimaal 6,00 m uit de rooilijn en heeft een minimumbreedte van 7,00 m en een maximumbreedte van 10,92 m. De bouwdiepte bedraagt minimum 10,00 m en maximum 17,00 m. De bouwvrije zijtuinstroken bedragen minstens 3,00 m.

De nieuw op te richten woning is een gekoppelde woning. Binnen deze bouwstrook wordt eveneens de autostaanplaats voorzien zo dicht mogelijk tegen de rooilijn.

Op de eerste 9,00 m gemeten vanaf de voorgevel wordt verplicht een zadeldak opgericht met een nok evenwijdig aan de voorgevel, een dakhelling van 45°, een kroonlijsthoogte van 6,50 m en een nokhoogte van 11,00 m, tenzij de aanpalende woning reeds werd gebouwd en hiervan afwijkt. In dat geval moet het profiel van de reeds gebouwde woning gevolgd worden.

Een plat dak is toegelaten op de woningaanbouwen met een kroonlijsthoogte van 6,50 m tot een bouwdiepte van 13,00 m en een kroonlijsthoogte van gemeten vanaf de voorgevel.

De verschijningsvorm is op dit moment nog niet gespecificeerd. Er worden verschillende opties aangeboden: gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, met een maximum van 20% van de totale geveloppervlakte.

Voor de daken kan men gebruik maken van pannen, (kunst)leien, riet, zink of koper. Platte daken kunnen bestaan uit roofing, elastische rubber, tegels, grind of groendaken.

Een woningbijgebouw kan geplaatst worden links achteraan op het perceel, binnen de aangeduide zone voor bijgebouwen. Bijgebouwen tegen de perceelsgrens moeten verplicht worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3 meter, de afwerking van de gevels kan in dezelfde materialen zoals deze van het hoofdgebouw. Bijgebouwen op minstens 3,00 m van de perceelsgrens kunnen worden afgewerkt met een hellend dak.

Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegang tot het hoofdgebouw, bijgebouw(en), een terras en een toerit tot de autostalplaats. Deze voorzieningen moeten omrand worden door groenaanleg.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

De tuinen kunnen afgesloten worden met een haag, een draadafsluiting of een houten schutting met een hoogte van maximum 2,00 m in de zij- en achtertuin en met een haag met een hoogte van maximum 80 cm in de voortuin.

4. Openbaar onderzoek

Er werd een **openbaar onderzoek** gehouden van 24 december 2024 tot 22 januari 2025.

Er werden geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren ingediend.

5. Adviezen

5.1. INTERNE ADVIEZEN

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

5.2. EXTERNE ADVIEZEN

- Op 18 december 2024 werd advies gevraagd aan Provincie Antwerpen **Dienst Integraal Waterbeleid**.

Dit advies van 3 februari 2025 is **voorwaardelijk gunstig** en luidt als volgt:

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-ofwerken-langs-een-waterloop/watertoets.html>

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.9.05, Laakbeek van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

Het project is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in agrarische gebieden en woongebieden. Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg **gunstig mits voorwaarden** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthoudenbergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

Het is aangewezen om de **waterdoorlaatbaarheid**, de **hellingsgraad** (%) en de **afstroomrichting** van **alle** verharde oppervlaktes **aan te duiden** op de aangeleverde plannen.

De afstroom van hemelwater (bv. terras) richting buurpercelen, waarbij de kans op wateroverlast daar toeneemt, is **niet** toegestaan en de afstroom van de oprit richting openbaar domein moet **maximaal** vermeden worden. Dit kan bv. via een goot op de grens met het openbaar domein die afwatert in een verlaagde groenzone op eigen terrein.

Verhardingen horen **maximaal** als waterdoorlatend aangelegd te worden. Alle lagen dienen

een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Worden deze verhardingen aangelegd onder een helling van **minder dan 0,5%** op een waterdoorlatende funderingslaag, dient geen bijkomende eigen waterontvangende groenzone te worden voorzien. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren. Worden deze verhardingen aangelegd onder een helling **tussen 0,5% en 2%** op een waterdoorlatende funderingslaag, dient een eigen waterontvangende groenzone te worden voorzien met een oppervlakte van **minimaal 15%** van de afstromende verharde oppervlakte. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren. Ondoorlatende verhardingen horen af te wateren naar de eigen naastliggende groenzone voor infiltratie. Om de infiltratie op eigen terrein te houden, dient de waterontvangende groenzone **minimaal 25%** van de verharde oppervlakte te bedragen en te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van **minimum 5 cm diep**. Waterontvangende groenzones horen op de aangeleverde plannen **ingetekend** te zijn.

Hemelwaterput en hergebruik

De dakoppervlaktes van toekomstige bebouwing horen, volgens de wettelijke voorwaarden van de GSV Hemelwater, aangesloten te worden op een correct gedimensioneerde **hemelwaterput** die overloopt naar een **open infiltratievoorziening**.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van **alle toiletten**, de aansluiting van een **wasmachine** en voor minstens 1 **buitenkraan** / dienstkraan.

De hemelwaterput wordt best **buiten** de overstromingscontour geplaatst.

De locatie van de pomp van het hemelwater recuperatiesysteem en **alle** aansluitpunten van het hemelwaterhergebruik worden best op de aangeleverde plannen **symbolisch** weergegeven.

Het is aangewezen om terrassen, terreinverhardingen of groendaken **niet** aan te sluiten op de hemelwaterput maar rechtstreeks op de infiltratievoorziening. Indien dit toch wordt aangesloten, wordt aanbevolen het hemelwaterrecuperatiesysteem uit te rusten met een **kwalitatief filtersysteem**. Zo zal het te hergebruiken hemelwater steeds van goede kwaliteit zijn.

Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit elke hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een **terugslagklep** om eventuele contaminatie van het verzamelde hemelwater te voorkomen.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening hoort volgens de regelgeving van de GSV Hemelwater gedimensioneerd te worden. De infiltratievoorziening wordt best **buiten** de overstromingscontour geplaatst.

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden.

Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel **70 cm onder maaiveld**. Er dient voor een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi/...) te worden aangelegd. Een open voorziening is efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. Bij de dimensionering van elke infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de **nuttige** volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en –oppervlakte **onder** de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende **ruim** te dimensioneren waardoor de aanleg van een noodoverloop **overbodig** wordt. Tevens kan, tijdens hevige regenval, in de openbare riolering een overdruk ontstaan. Deze overdruk kan

zorgen voor een toevloed van vervuild overstromingswater via de noodoverloop in de infiltratievoorziening. Een infiltratievoorziening zonder noodoverloop ontloopt dit risico. Zonder noodoverloop wordt de infiltratievoorziening eveneens maximaal benut. Blijkt het plaatsen van een noodoverloop noodzakelijk of gewenst, dan wordt deze best op maaiveldniveau voorzien. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden d.m.v. een L-vormige noodoverloop op maaiveldniveau. De noodoverloop hoort aangesloten te worden op de openbare RWA-voorziening.

Het is aangewezen om de maximale diepte van de open infiltratievoorziening te beperken tot 50cm-mv. Bij de bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse voorzieningen dieper dan 50 cm, enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht.

Elke voorziening moet op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) gelegen zijn.

Er dient steeds een aparte **snede** doorheen de infiltratievoorzieningen te worden aangeleverd, conform de checklist aan te leveren documenten bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand, diepte van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de nuttige oppervlaktes en volumes. De aangeleverde snede doorheen de infiltratievoorziening is onvolledig. Uitzonderlijk wordt de aanvraag toch als gunstig mits voorwaarden beoordeeld aangezien de voorliggende aanvraag de noodzakelijke informatie bevat.

3.2. Voor de wijziging van grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon

De aanleg van ondergrondse constructies (kelder) mag er nooit voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Deze permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. Elke ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als **volledig waterdichte kuip** en zonder permanent, kunstmatig drainagesysteem onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

3.3. Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet bij voorkeur het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het project/plan te realiseren **zonder inname van ruimte voor water**. Binnen de overstromingscontour zijn geen algemene ophogingen toegelaten. Een eventuele **ophoging** is enkel toegelaten ter hoogte van de **noodzakelijke toegang** van het toekomstig gebouw (oprit). Deze ophoging dient correct gedimensioneerd (in oppervlak en volume) te worden en hoort op een nuttige plaats gecompenseerd te worden. Deze compensatie gebeurt via een **oppervlakkige afgraving, boven** het grondwaterveldniveau en **aangrenzend** aan de bestaande overstromingscontour. Waterdoorlatende verhardingen die zijn aangelegd op bestaand maaiveldniveau horen **niet** gecompenseerd te worden.

Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen, ter hoogte van de overstromingscontour, niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb. betonplinten onder een draadafsluiting). Bovenstaande voorwaarden dienen in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen. Het aangeleverd kaartmateriaal hoort minimaal **het ontworpen vloerpeil in mTAW** te bevatten.

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar (**T100**) ter hoogte van het perceel in kwestie een **waterpeil** van ca. **24,40 mTAW** optreedt. Ergere overstromingen zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast (meer) zal voordoen.

Door het overstromingsrisico moet het **vloerpeil** van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het **overstromingsveilig bouwpeil** bedraagt **24,70 mTAW**. Ook alle verluchtingsopeningen, toerit naar kelder, ... hoort boven dit peil voorzien te worden. Bij de plaatsing van ondergrondse constructies (hemelwaterput, septische put) moet gelet worden dat er **geen** verontreinigd overstromingswater kan binnendringen. Indien de afvoerpunten van de riolering lager gelegen zijn dan het overstromingsveilig bouwpeil, worden best **terugslagkleppen** in het private deel van het rioleringsstelsel voorzien zodat schade ten gevolge van wateroverlast maximaal voorkomen wordt.

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de bovenstaande voorwaarden en maatregelen.

Het advies wordt bijgetreden en als bijlage toegevoegd.

- Op 18 december 2024 werd advies gevraagd aan **Fluvius**.
Dit advies van 8 januari 2025 is **voorwaardelijk gunstig** en luidt als volgt:

Geachte,
Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten op het bestaande laagspanningsnet als de vermogens beperkt blijven tot 17,3 kVA per aansluiting.
Indien afgeweken wordt van deze vermogens dient de bouwheer ons zo snel mogelijk de definitieve vermogens te bezorgen. In afwachting van het resultaat van de studie voor deze definitieve vermogens, dient er van uitgegaan te worden dat een grond of lokaal op het gelijkvloers voor een distributiecabine noodzakelijk zal zijn.
Hierbij wordt dan ook een gunstig advies met voorwaarden verleend. Dit advies blijft 1 jaar geldig.
Tevens is er gasnet aanwezig voor residentieel gebruik en is de riolering aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de aanpalende straat.
Met vriendelijke groeten,
Fluvius.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 18 december 2024 werd advies gevraagd aan **PIDPA Distributie leidingen**.
Dit advies van 19 december 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en luidt als volgt:

Geachte
Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:
Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via
<https://www.pidpa.be/onsaanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.
Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be.
Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
Beoordeling:
Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig.
Met vriendelijke groeten

Het advies wordt bijgetreden en is als bijlage toegevoegd.

- Op 18 december 2024 werd advies gevraagd aan **Proximus**.
Dit advies d.d. 19 december 2024 is **gunstig** en luidt als volgt:

*Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. 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.*

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 18 december 2024 werd advies gevraagd aan **Omgevingsloket Wyre**.
Dit advies d.d. 26 december 2024 is **gunstig** en luidt als volgt:

Ref.: 25176010

Aansluitbaar Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies wordt bijgetreden.

5.3. ADVIES POVC

Er werd geen advies gevraagd aan de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie.

5.4. ADVIES GOVC

Er werd geen advies gevraagd aan de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie.

6. Project-mer

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

7.1. PLANOLOGISCHE TOETS / VERENIGBAARHEID MET DE VOORSCHRIFTEN INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING (RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN, PLANNEN VAN AANLEG, VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN, VERORDENINGEN,...)

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan. Een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning dient te voldoen aan de gemeentelijke verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit.

7.2. BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2021 de “geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse” goedgekeurd en bevestigde hierbij deze visie toe te passen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, overeenkomstig de omzendbrief beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de provincie Antwerpen.

Op 25 augustus 2022 werd eveneens goedkeuring gegeven aan de verdere doorvertaling van deze visie, de “gemeentelijke beleidsvisie wonen”, waarbinnen de ambities voor de kernen omgezet worden naar ontwerprichtlijnen.

Het project bevindt zich in de zone ‘woonfragmenten met kansen voor open ruimte’. De percelen binnen deze zone moeten maximaal gevrijwaard blijven dan enige vorm van verdichting. Binnen deze zone dient de gemiddelde woondichtheid van de omgeving als een bovengrens te worden beschouwd. De verkavelingsaanvraag voor een gekoppelde woning is aanvaardbaar gezien het naastliggend lot dat bestemd is voor gekoppelde bebouwing met het perceel van de aanvraag.

7.3. WEGENIS

In toepassing van de artikelen 4.3.5 t.e.m. 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de aanvraag aan een voldoende uitgeruste openbare weg ligt. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder wordt het terrein niet getroffen door een rooilijn.

7.4. WATERTOETS

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

- ***Bekkens en waterlopen***

Niet van toepassing.

- ***Zoneringsplan en riolering***

Het goed ligt in centraal gebied: er is reeds geruime tijd riolering aanwezig die is aangesloten op een waterzuivering.

- ***Wateradvies***

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de relevante doestellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart. Een advies werd gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie en de aanbevelingen en richtlijnen in dit advies moeten gevolgd worden bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving moet mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen in de voortuin niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb. betonplinten onder een draadafsluiting).

- ***Gewestelijke verordening hemelwater***

Niet van toepassing.

De toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woning op het betreffende lot moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023.

7.5. MER-SCREENING

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse

regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r.-richtlijn. Wanneer een project onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt, kan de initiatiefnemer een project-MER opmaken, maar -en dat zal in de meeste gevallen gebeuren- hij kan er ook voor opteren om de project- m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen.

Het voorliggende project valt onder rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III van het project-m.e.r.- besluit.

Er werd een project-m.e.r.-screening uitgevoerd in het kader van de aanvraag. De disciplines mobiliteit, luchtkwaliteit en licht of straling werden besproken.

Er kan worden aangesloten bij de conclusies van de project-m.e.r.-screening waar geconcludeerd wordt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

STIKSTOF

De aanvraag voorziet in het vormen van een perceel geschikt voor de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning welke maximaal 8 inwoners zal huisvesten. Elke persoon doet 2 verkeersbewegingen per dag. Dit komt neer op 5840 bewegingen per jaar.

Worst case wordt er rekening gehouden met een afstand van 0 m tov habitatrichtlijngebied met een kritische depositiewaarde van 6. Om de 1%-minimisdrempel niet te overschrijden mogen er maximaal 70.000 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen plaatsvinden.

Het aantal verkeersbewegingen van het project is lager dan 70.000 en kan er dus geconcludeerd worden dat er geen stikstofimpact is op habitatrichtlijngebied.

7.6. NATUURTOETS

Niet van toepassing.

7.7. ERFGOED- / ARCHEOLOGietoets

Niet van toepassing.

7.8. MOBILITEIT-MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)

Niet van toepassing.

7.9. DECREET GROND- EN PANDENBELEID / NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAAANBOD

Niet van toepassing.

7.10. SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing binnen deze verkavelingsaanvraag.

7.11. TOETSING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten 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, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

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

- **Functionele inpasbaarheid**

De functie van wonen is inherent aan het woongebied en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- **Mobiliteitsimpact**

De aanvraag heeft slechts een beperkte impact op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving. Er

is op eigen terrein voldoende ruimte voor het stallen van voertuigen binnen de strook voor hoofdgebouwen.

- **Schaal**

De aanvraag betreft het vormen van een perceel bestemd voor de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning. Binnen deze aanvraag worden geactualiseerde voorschriften voorzien. Het afgesplitste perceel heeft een oppervlakte van 696 m² en is in harmonie met de omliggende percelen.

- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De omvang van het project is vergelijkbaar met de woningen in de onmiddellijke omgeving. Het oprichten van een tuinberging van maximum 40 m² kan binnen de zone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het plan. Om te voorkomen dat zij- en achtertuin maximaal verhard worden, is het belangrijk dat deze bestemming zich effectief beperkt tot tuinberging, poolhouse, schuurtje of serre en dat de autostaanplaats verplicht wordt voorzien binnen de strook voor hoofdgebouwen en aan de voorzijde van de woning. De verharding in de voortuin moet beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen.

Overige verhardingen kunnen enkel voorzien worden conform het vrijstellingsbesluit.

Door het toepassen van de bijhorende voorschriften wordt de ruimte op het perceel optimaal benut en wordt er rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Het project geeft verder geen aanleiding tot verlies van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt door een toekomstige invulling, beantwoordend aan de voorschriften, niet overschreden.

- **Visueel-vormelijke elementen**

Het voorgestelde bouwprofiel van twee bouwlagen met een schuin dak is standaard en aanvaardbaar.

De nieuwe bebouwing zal afgestemd zijn op de aanpalende gekoppelde woning. Zowel de keuze van de dakvorm als de kroonlijst- en nokhoogte zullen worden afgestemd op deze aanpalende woning. De opties voor materiaalgebruik zijn duurzaam en bieden de ontwerper enige vrijheid. Een verdere beoordeling op visueel en vormelijk vlak zal plaatsvinden bij het indienen van het definitieve ontwerp.

- **Cultuurhistorische aspecten**

In de nabijheid van het perceel bevindt zich de Sint-Corneliuskapel welke is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De afstand van het project tot deze panden is voldoende groot om geen negatieve impact te hebben.

- **Bodemreliëf**

Het bestaande reliëf dient behouden te blijven. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning moeten reliëfwijzigingen beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke ophogingen nodig om het terrein aan te werken naar de vloerpas en het terrein mag niet hoger worden gebracht dan trottoirniveau.

- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid**

Er valt door de oprichting van een eengezinswoning geen verdere hinder te verwachten op vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Echter bij een functie complementair aan de woonfunctie kunnen mogelijk verkeersgenererende activiteiten worden uitgevoerd waardoor er gezien de ligging langs de Sint-Corneliusstraat hinder kan ontstaan. De Sint-Corneliusstraat is immers een straat zonder parkeermogelijkheden. Om het risico op verkeersgenererende activiteiten te verkleinen wordt de oppervlakte voor functies complementair aan de woonfunctie beperkt tot 50m² en moet de complementaire functie van die aard zijn dat er geen bijkomende parkeerplaatsen nodig zijn.

7.12. RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Er werden geen bezwarende opmerkingen ter zake geformuleerd.

7.13. BESPREKING ADVIEZEN

De voorwaarden uit de adviezen dienen te worden nageleefd.

7.14. BESLUIT GEMEENTERAAD M.B.T. AANLEG WEGEN

Niet van toepassing: de aanvraag omvat geen aanleg van wegen.

8. Conclusie en advies van de omgevingsambtenaar sector ruimtelijke ordening

Uit bovenstaande gegevens m.b.t. de ruimtelijke ordening blijkt dat de aanvraag **in overeenstemming** is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

9. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning te Beerse, Sint-Corneliusstraat 18, kadastraal gekend (afd. 1) sectie D 114 A2, wordt **gunstig** geadviseerd, mits het opnemen van volgende voorwaarden:

- de bijgevoegde - in rood gewijzigde - verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast;
- de voorwaarden in de diverse adviezen dienen strikt te worden nageleefd;
- de afsluitingen in de voortuin moeten volledig waterpasseerbaar worden aangelegd;
- een functie complementair aan de woonfunctie moet beperkt blijven tot 50m² en er worden geen bijkomende parkeerplaatsen toegelaten bij deze complementaire functie;
- verhardingen van de berm mogen enkel in functie van opritten en moeten uitgevoerd worden in grijze betonstraatstenen met de afmetingen 220x110x80mm.
Herstellingen zijn ten laste van de aanvrager. Voor werken op het openbaar domein is er steeds het recht om de verharding op te breken en nadien te herleggen.
Indien de verharde zone enkel fungeert als parkeerplaats op de berm, dan heeft de aanvrager niet het recht om deze voor eigen gebruik te reserveren;
- de aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, water, openbare verlichting enz.) met inbegrip van de noodzakelijke aansluitingen, zijn ten laste van de verkavelaar. Hiertoe zal de vergunninghouder een raming van de werken aanvragen bij de betrokken nutsbedrijven en onmiddellijk overmaken aan de gemeente. De vergunninghouder behoudt zich het recht voor vooraf met de concessiehoudende maatschappijen voor elektriciteit, water, gas, TV-distributie en telefoon, de modaliteiten van uitvoering te bespreken. De plannen voor deze werken, inclusief de raming, dienen voorafgaan de goedkeuring weg te dragen van het College van Burgemeester en Schepenen. Bij bestaande nutsvoorzieningen moet de verkavelaar instaan voor het betalen van een aandeel volgens de geldende regels van de betrokken nutsmaatschappijen.
De nutsvoorzieningen en de openbare verlichting moeten kosteloos aan het gemeentebestuur worden overgedragen. Een bewijs dat de kavels kunnen aangesloten worden op de voornoemde netten dient, vooraleer stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden afgeleverd, aan de gemeente te worden voorgelegd;
- bestaande infrastructuur op het openbaar domein, zoals laanbomen, verlichtingspalen, verdeelkasten van nutsmaatschappijen en dergelijke, dienen waar mogelijk gevrijwaard te worden. Eventuele verplaatsingen ervan kunnen enkel gebeuren op initiatief en kosten van de bouwheer en na goedkeuring van de betrokken instanties.
- de verkavelaar zorgt ervoor dat de bouwkavels worden afgepaald voor de opmaak van de verkavelingsakte. De markering van de bouwkavels moet gebeuren door middel van merkpalen in duurzaam materiaal (niet in hout, plastic of door beschildering);
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be

- het vervreemden van één of meerdere kavels in deze verkaveling mag slechts geschieden na het in het bezit te zijn van een attest waaruit blijkt dat voldaan is aan het betalen van eventuele kosten voor de aanleg of aanpassing van de nutsvoorzieningen of de bevestiging dat er verder geen kosten dienen betaald te worden;
- de gemeente kan niet betrokken worden in eventuele geschillen tussen de verkavelaar of rechthebbenden en de aannemer(s) der werken, aangaande de betaling, de uitvoeringstermijn, de werkwijzigingen of dergelijke meer. De gemeente kan evenmin betrokken worden in eventuele geschillen tussen de vergunninghouder en derden aangaande de bouwwerken;

BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN maandag 31 maart 2025 HET VOLGENDE:

De aanvraag voor een omgevingsvergunning, ingediend door Bart Nuyens, Jan Nuyens, Kris Josten, Ria Nuyens en Wim Nuyens voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning te Beerse, Sint-Corneliusstraat 18, kadastraal gekend (afd. 1) sectie D 114 A2, wordt voorwaardelijk vergund.

De aanvrager is ertoe gehouden volgende voorwaarden strikt na te leven:

- de bijgevoegde - in rood gewijzigde - verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast;
- de voorwaarden in de diverse adviezen dienen strikt te worden nageleefd;
- de afsluitingen in de voortuin moeten volledig waterpasseerbaar worden aangelegd;
- een functie complementair aan de woonfunctie moet beperkt blijven tot 50m²;
- verhardingen van de berm mogen enkel in functie van opritten en moeten uitgevoerd worden in grijze betonstraatstenen met de afmetingen 220x110x80mm.
Herstellingen zijn ten laste van de aanvrager. Voor werken op het openbaar domein is er steeds het recht om de verharding op te breken en nadien te herleggen.
Indien de verharde zone enkel fungeert als parkeerplaats op de berm, dan heeft de aanvrager niet het recht om deze voor eigen gebruik te reserveren;
- de aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, water, openbare verlichting enz.) met inbegrip van de noodzakelijke aansluitingen, zijn ten laste van de verkavelaar. Hiertoe zal de vergunninghouder een raming van de werken aanvragen bij de betrokken nutsbedrijven en onmiddellijk overmaken aan de gemeente. De vergunninghouder behoudt zich het recht voor vooraf met de concessiehoudende maatschappijen voor elektriciteit, water, gas, TV-distributie en telefoon, de modaliteiten van uitvoering te bespreken. De plannen voor deze werken, inclusief de raming, dienen voorafgaan de goedkeuring weg te dragen van het College van Burgemeester en Schepenen. Bij bestaande nutsvoorzieningen moet de verkavelaar instaan voor het betalen van een aandeel volgens de geldende regels van de betrokken nutsmaatschappijen.
De nutsvoorzieningen en de openbare verlichting moeten kosteloos aan het gemeentebestuur worden overgedragen. Een bewijs dat de kavels kunnen aangesloten worden op de voornoemde netten dient, vooraleer stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden afgeleverd, aan de gemeente te worden voorgelegd;
- bestaande infrastructuur op het openbaar domein, zoals laanbomen, verlichtingspalen, verdeelkasten van nutsmaatschappijen en dergelijke, dienen waar mogelijk gevrijwaard te worden. Eventuele verplaatsingen ervan kunnen enkel gebeuren op initiatief en kosten van de bouwheer en na goedkeuring van de betrokken instanties.

- de verkavelaar zorgt ervoor dat de bouwkavels worden afgepaald voor de opmaak van de verkavelingsakte. De markering van de bouwkavels moet gebeuren door middel van merkpalen in duurzaam materiaal (niet in hout, plastic of door beschildering);
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be
- het vervreemden van één of meerdere kavels in deze verkaveling mag slechts geschieden na het in het bezit te zijn van een attest waaruit blijkt dat voldaan is aan het betalen van eventuele kosten voor de aanleg of aanpassing van de nutsvoorzieningen of de bevestiging dat er verder geen kosten dienen betaald te worden;
- de gemeente kan niet betrokken worden in eventuele geschillen tussen de verkavelaar of rechthebbenden en de aannemer(s) der werken, aangaande de betaling, de uitvoeringstermijn, de werkwijzigingen of dergelijke meer. De gemeente kan evenmin betrokken worden in eventuele geschillen tussen de vergunninghouder en derden aangaande de bouwwerken;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Deze vergunning heeft enkel betrekking op de aangevraagde constructies en spreekt zich niet uit over eventuele andere - al dan niet vergunde - constructies op het perceel van de aanvraag.

De uitvoering van de omgevingsvergunning is onder voorbehoud van burgerlijke rechten die betrekking hebben op de betrokken onroerende goederen.

Gelieve de datums van aanvang en voltooiing van de werken in te voeren op het omgevingsloket.

De aanvrager dient zich te schikken naar de verplichtingen inzake herstellingen van de openbare weg bij bouwwerken, vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in zittingen van 15 en 29 september 1981.

De staat van het openbaar domein wordt vastgesteld bij aanplakking van de kennisgeving van de omgevingsvergunning door de gemeente. Na kennisgeving van de beëindiging van de werken door de bouwheer wordt de staat van het openbaar domein opnieuw gecontroleerd.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

Elle Verwaest
Algemeen directeur

Bart Craane
Burgemeester

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 vijftiendertig 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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 2 Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Afdeling 3 Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 104.

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is.

Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.