
Gemeente:	Beerse
Nummer omgevingsloket:	OMV_2022080626
Intern nummer gemeente:	V.682
Beslissing omgevingsvergunning:	05/12/2022
Procedure:	gewone procedure
Onderwerp:	het verkavelen van een grond in 5 loten
De aanvraag omvat:	aanvraag voor een nieuwe verkaveling

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Lars Nuyts, Lage Rielen 64 te 2460 Kasterlee, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 23 juni 2022.

De aanvraag werd op 22 augustus 2022 volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Opstal 2, 4, Veldstraat 89, 91 en 91_1 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 295 F, (afd. 1) sectie B 295 H, (afd. 1) sectie B 295 K, (afd. 1) sectie B 295 L, (afd. 1) sectie B 295 M en (afd. 1) sectie B 298 E.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een grond in 5 loten**.

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 18 november 2022.

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 20/08/2009), 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 d.d. 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.

1.2. STEDENBOUWKUNDIGE PLANNINGSCONTEXT

Ligging volgens gewestplan:

De aanvraag is volgens het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Turnhout (KB 30/09/1977) 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. 23/10/2014.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid d.d. 05/06/2009.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer d.d. 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 05/07/2013.
- Omzendbrief van 08/07/1997: toelichting bij het Koninklijk besluit van 28 december 1972 (B.S. van 10/02/1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk besluit van 13 december 1978 (B.S. 13/01/1979) en de decreten van 26 juni 1993 (B.S. van 12 en 14/08/1993) en 13 juli 1994 (B.S. 17/09/1994).
- 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_2022_6
- Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 4 april 2014.

1.4. ANDERE ZONERINGSGEGEVENEN

- De aanvraag ligt ±130m van het kanaal Turnhout-Dessel-Schoten.

2. HISTORIEK

2.1. BOUWVERGUNNING, STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN MILIEUVERGUNNINGEN

Er werden tot op heden geen vergunningen en/of weigeringen verleend voor de betrokken percelen.

2.2. ANDERE VERGUNNINGEN

Niet van toepassing.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

3.1. BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING

Het projectgebied bevindt zich op ca 1,3km ten noordwesten van de kern van Beerse en omvat 4 kadastrale percelen, gelegen op de hoek van de gemeentewegen Opstal en Veldstraat.

De Veldstraat is een tweerichtingsbaan in asfalt met aan weerszijden een verhoogd fietspad/voetpad in rode betonklinkers. Opstal is een tweerichtingsbaan in asfalt zonder fiets- of voetpaden met aan weerszijden een onverharde berm.

De 4 kavels van de aanvraag (blauwe aanduiding) zijn momenteel braakliggend (weide). De straten Opstal en Veldstraat bakenen een driehoekige zone af (gele stippellijn) waarvan reeds een deel bebouwd is met eengezinswoningen en een deel onbebouwd. De projectzone sluit aan de rechterzijde aan op een (eveneens) braakliggend terrein (rode lijn) dat reeds verkaveld werd.



Bron: GIS

De bebouwingstypologie langsheen de Veldstraat bestaat uit (voornamelijk) vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 bouwlaag + schuin dak (waarin tweede bouwlaag).

De bebouwing langsheen Opstal is een mix van halfopen en vrijstaande eengezinswoningen met zowel schuine als platte daken.

De ruime omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door wonen in eengezinsvorm.

3.2. BESCHRIJVING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag omvat het verkaveling van de 4 kadastrale percelen in 5 loten voor vrijstaande bebouwing (eengezinswoningen).

Op lot 1 (779m²) en lot 2 (471m²) kan 1 vrijstaande eengezinswoning worden opgericht (gericht op de Veldstraat) waarbij tussen beide woningen de oprichting van een gekoppeld garagevolume mogelijk is. Beide woningen hebben een maximale bouwdiepte van 13,00m (gelijkvloers).

De afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt 3,00m. Aan de rechterzijde van de woning op lot 1 wordt de afstand tot de zijdelingse perceelgrens voorzien op 3,75m.

Op Lot 3 (782m²), lot 4 (539m²) en lot 5 (1.095m²) kan eveneens 1 vrijstaande woning worden opgericht (gericht op Opstal) met een voortuindiepte van 6,00m. Deze 3 woningen hebben een maximale bouwdiepte van 12,00m.

De afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt 3,00m. De woning op lot 3 dient daarnaast aan de zijde van de Veldstraat een afstand van 6,00m te respecteren waardoor de bouwzone op deze plaats afgeschuind wordt.

De 5 woningen bestaan maximaal uit 2 bovengrondse bouwlagen + dakverdieping (onder zadeldak).

De maximale kroonlijsthoogte wordt voorzien op 6,50m, de maximale nokhoogte bedraagt 11,00m.

De helling van de dakvlakken ligt tussen de 0° en 45°. Platte daken zijn dus eveneens mogelijk.

Gevelmaterialen dienen esthetisch en duurzaam verantwoord te zijn. Ze moeten harmonieus passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel of een duidelijk contrast vormen.

Bijgebouwen mogen worden opgericht volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is (Vrijstellingenbesluit).

Private verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw of de gebouwen zoals een oprit, tuinpaden en een terras.

In elk geval kan slechts 1/3 van het perceel gelegen in woongebied bestaan uit verhardingen/bebouwing.

4. OPENBAAR ONDERZOEK

Er werd een **openbaar onderzoek** gehouden van 27/08/2022 tot 25/09/2022.

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

- Op 23/08/2022 werd advies gevraagd aan Gemeentebestuur Beerse, **Dienst Mobiliteit**.

Dit advies d.d. 14/10/2022 is **voorwaardelijk gunstig** en luidt als volgt:

“Het mobiliteitsadvies is positief, onder voorwaarde dat lot 3 ontsluit langs Opstal en tegen de perceelsgrens het verst van het kruispunt met de Veldstraat.”

Het advies wordt bijgetreden.

5.2. EXTERNE ADVIEZEN

- Op 23/08/2022 werd advies gevraagd aan **TELENET**.

Dit advies d.d. 29/08/2022 is **geen advies** en 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.”

- Op 23/08/2022 werd advies gevraagd aan **PROXIMUS**.

Dit advies d.d. 31/08/2022 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 23/08/2022 werd advies gevraagd aan **Pidpa**.

Dit advies d.d. 24/08/2022 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 23/08/2022 werd advies gevraagd aan **FLUVIUS**.

Dit advies d.d. 27/09/2022 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 23/08/2022 werd advies gevraagd aan **Agentschap voor Natuur en Bos**.

Dit advies d.d. 29/08/2022 is **geen advies** en luidt als volgt:

“Aangezien het perceel niet bebost is, en dus het bosdecreet niet van toepassing is, en gezien de ligging in woongebied, is ons advies niet vereist.”

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. 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.

7.3. WATERTOETS

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14/11/2003) 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.

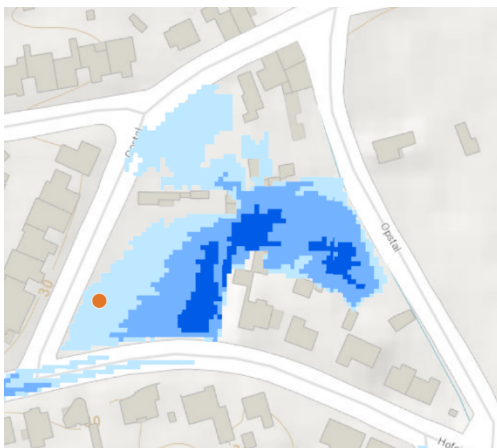
- **Wateradvies**

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 31/10/2006) 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 goed is volgens de beschikbare watertoetskaarten niet gelegen in een van nature overstrombaar gebied, recent overstromd gebied en/of overstromingsgevoelig gebied.

Deze verkavelingsaanvraag houdt geen bouwwerken in.

De aanvraag bevindt zich deels in een gebied dat bij een hevige regenbui met een terugkeerperiode van 100 jaar onder water komt te staan. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, mag er geen ruimte voor water verloren gaan, de tuinzone mag in geen geval opgehoogd worden en de toekomstige woningen dienen overstromingsvrij gebouwd te worden.



Pluviale overstromingskaart - toekomstig klimaat (<https://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn>)

- **Gewestelijke verordening hemelwater**

Niet van toepassing.

De toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning tot het bouwen van woningen op de betreffende loten moet voldoen aan de geldende normen met betrekking tot de gewestelijke verordening hemelwater.

7.4. 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.

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

De gemeenten van de Stadsregio Turnhout (waaronder Beerse) passen een norm van 15% sociale huisvesting toe in nieuwe woonprojecten overeenkomstig de bepalingen van de “Richtlijnennota sociaal wonen”.

Een project is onderhevig aan de richtlijn wanneer er 10 wooneenheden worden opgericht of wanneer de oppervlakte van de aanvraag meer dan 0,5ha bedraagt.

De 4 kavels van de aanvraag hebben een totale oppervlakte van 0,366ha.

Aangezien er op dit moment geen aanvraag parallel meer loopt aan deze aanvraag (een omgevingsvergunningsaanvraag tot bijstelling van de reeds bestaande verkaveling die aansluit bij de betreffende aanvraag werd ingetrokken) en het dus niet gaat om aanvragen die in totaal groter zijn dan 0,5ha, dient er niet voldaan te worden aan de sociale last.

Het kan echter niet de bedoeling zijn dat door “saucissonering” (het verdelen van een aanvraag in kleine stukjes) een richtlijn kan ontweken worden.

7.6. SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

Ten gevolge van artikel 83 uit het omgevingsvergunningbesluit zal het bevoegde bestuur bij een toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen met een beveiligde zending opvragen wanneer de er muren, die in aanmerking komen voor gemene eigendom, worden opgetrokken, gewijzigd of verwijderd.

7.7. 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, erfdiensbaarheden, ..., 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 beoogde aanvraag voorziet in de herverdeling van 4 bestaande percelen ter creatie van 5 loten voor vrijstaande eengezinswoningen. Binnen de onmiddellijke en ruime omgeving geeft wonen de hoofdtoon aan. De woonfunctie is bijgevolg functioneel inpasbaar.

- **Mobiliteitsimpact**

De creatie van 5 loten voor 5 eengezinswoningen heeft geen negatieve impact op de omgeving. De loten zijn makkelijk bereikbaar via goed uitgeruste wegen.

De 5 loten voorzien in het parkeren 'op eigen terrein'. Belangrijk hierbij is de strikte voorwaarde gesteld door de gemeentelijke dienst Mobiliteit die oplegt dat lot 3 moet ontsluiten langs Opstal en tegen de perceelsgrens het verst van het kruispunt met de Veldstraat.

Parkeren dient overdekt voorzien te worden. Voor de loten 1, 2, 3 en 5 kan dit hetzij inpandig, hetzij door het plaatsen van een autobergplaats of carport met plat dak in de zijtuin. Bij een autobergplaats of carport in de zijtuin dienen loten 1 en 2 gekoppeld te worden, alsook de loten 3 en 4. Lot 5 dient een autobergplaats binnen de afgebakende bouwzone te voorzien.

- **Schaal**

Er worden 5 loten gecreëerd op een projectgebied met een totale oppervlakte van 0,366ha. Deze loten variëren tussen de 471m² en 1.095m². Deze oppervlaktes zijn in harmonie met de oppervlaktes van de percelen in de omgeving. De voorziene maximaal te bebouwen volumes zijn eveneens vergelijkbaar met de woningen in de onmiddellijke omgeving.

- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Door de gemeenteraad werd de beleidsmatig gewenste ontwikkeling "geïntegreerde ruimtelijke visie op duurzame kernen Beerse" goedgekeurd d.d. 25/03/2021. De gemeenteraad bevestigde hierbij deze visie toe te passen als BGO, overeenkomstig de omzendbrief beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de provincie Antwerpen. Volgens deze visie is de projectlocatie gelegen binnen de 'te consolideren woonwijken'.

In deze te consolideren woonwijken is verdichting niet aan de orde. Voor de bouwdichtheid wordt er gekeken naar de overheersende bouwdichtheid in de omgeving. In dit geval is dat overheersend vrijstaande bebouwing, waardoor wordt geoordeeld dat de aangevraagde verkaveling qua ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar is. Het project geeft dan ook geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt niet overschreden.

Een vrijstaand bijgebouw kan voor lot 5 opgericht worden met een maximale grootte van 40m², niet in watergevoelig gebied en verder conform het vrijstellingsbesluit. Voor lot 4 kan, gezien de beperkte tuindiepte slechts een tuinhuis van 12m² voorzien worden. Gelet op de watergevoeligheid van het gebied kan er voor de loten 1 en 2 geen vrijstaand bijgebouw voorzien worden. Een tuinberging kan eventueel wel gekoppeld worden opgericht met de garage/carport in de voorziene zone in de zijtuinstrook. Enkel indien er een garage/carport in de zijtuinstrook wordt voorzien is de oprichting van een tuinberging mogelijk. Opzichzelfstaande tuinbergingen worden niet toegelaten.

Bijzondere aandacht dient echter geschonken te worden aan lot 3 uit de verkaveling. Aangezien lot 3 een perceel betreft met voornamelijk voortuinstraken (gezien de ligging op de hoek van 2 straten) en verder alleen zijtuin (géén achtertuin) dient een autostaanplaats inpandig of gekoppeld met lot 4 voorzien te worden. Lot 3 heeft daarboven géén mogelijkheid voor het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen, ook niet wanneer deze conform het vrijstellingsbesluit zijn. Eventuele bergplaats voor materialen voor (tuin)onderhoud, fietsen etc. dient voor lot 3 inpandig voorzien te worden.

Verhardingen kunnen voorzien worden conform het vrijstellingsbesluit.

De verkavelingsvoorschriften zullen op een aantal vlakken in rood gewijzigd worden.

- **Visueel-vormelijke elementen**

In de bijhorende voorschriften wordt gesproken over zadeldaken, maar ook over daken met een helling tussen 0 en 45°. Om vrijheid naar ontwerp toe te behouden zullen de

verkavelingsvoorschriften worden aangepast in rood zodat zowel een plat dak of een zadeldak mogelijk is.

In navolging van deze verkavelingsaanvraag zullen de visueel-vormelijke elementen worden beoordeeld bij de indiening van de omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen.

- **Cultuurhistorische aspecten**

Er is voor het perceel of voor de onmiddellijke omgeving geen inventarisatie van onroerend erfgoed aanwezig.

- **Bodemreliëf**

Gelet op de watergevoeligheid van het gebied worden reliëfwijzigingen niet toegelaten. Het bestaande maaiveld dient behouden te blijven, er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Enkel in functie van overstromingsvrij bouwen kan er ter hoogte van de woning en eventueel het bijgebouw plaatselijk een verhoging worden toegestaan.

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

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

- **Verhogen van het ruimtelijk rendement**

Niet van toepassing.

7.8. RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Er werden geen bezwarende opmerkingen ter zake geformuleerd.

7.9. BESPREKING ADVIEZEN

De voorwaarden uit de adviezen dienen te worden nageleefd.

7.10. 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 een omgevingsvergunning uitgaande van Lars Nuyts, tot het verkavelen van een grond in 5 loten te Beerse, Opstal 2, 4, Veldstraat 89, 91 en 91_1, kadastraal gekend (afd. 1) sectie B 295 F, (afd. 1) sectie B 295 H, (afd. 1) sectie B 295 K, (afd. 1) sectie B 295 L, (afd. 1) sectie B 295 M en (afd. 1) sectie B 298 E, 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 (zie bijlagen en ‘5. Adviezen’);*
- *lot 3 moet ontsluiten langs Opstal en tegen de perceelsgrens het verst verwijderd van het kruispunt met de Veldstraat.*
- *het programma van maatregelen uit de archeologienota dienen te worden uitgevoerd om een beeld te krijgen op de archeologie in de ondergrond voor de aanlegwerken kunnen starten;*
- *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 omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen kunnen worden afgeleverd, aan de gemeente te worden voorgelegd;*
- *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 conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- *de verkavelaar zorgt ervoor dat de bouwkavels worden afgepaald na de voorlopige oplevering van de wegenis in voorkomend geval en/of 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 via www.fluvius.be;*
- *het samenvoegen van twee of meer kavels tot één kavel voor de oprichting van één eengezinshuis wordt niet toegestaan;*
- *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;*
- *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 aanvrager en na goedkeuring van de betrokken instanties.*

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 5 december 2022 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe gehouden is de volgende voorwaarden na te leven:

- *de bijgevoegde, gewijzigde verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast;*
- *de voorwaarden in de diverse adviezen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlagen en ‘5. Adviezen’);*
- *lot 3 moet ontsluiten langs Opstal en tegen de perceelsgrens het verst verwijderd van het kruispunt met de Veldstraat.*
- *het programma van maatregelen uit de archeologienota dienen te worden uitgevoerd om een beeld te krijgen op de archeologie in de ondergrond voor de aanlegwerken kunnen starten;*
- *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 omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen kunnen worden afgeleverd, aan de gemeente te worden voorgelegd;*
- *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 conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- *de verkavelaar zorgt ervoor dat de bouwkavels worden afgepaald na de voorlopige oplevering van de wegenis in voorkomend geval en/of 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 via www.fluvius.be;*
- *het samenvoegen van twee of meer kavels tot één kavel voor de oprichting van één eengezinshuis wordt niet toegestaan;*
- *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;

- *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 aanvrager en na goedkeuring van de betrokken instanties.*

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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54.

De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na :

1° de dag van betekening van de definitieve beslissing;

2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet;

3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55.

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

Art. 56.

De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door :

1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59;

2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60;

3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61;

4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62;

5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door :

1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan :

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit;

b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit;

2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014;

3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit;

4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit;

5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in :

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit;

b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

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.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

Elle Verwaest
wnd. Algemeen directeur

Bart Craane
Burgemeester