Provincie Antwerpen

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Omgevingsberoepen

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

Op 14 februari 2019 beslist de deputatie het volgende:

Het beroep van OCMW Antwerpen, betrokken publiek, tegen het besluit van 20 augustus 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Boechout, waarbij de vergunning tot het opheffen van de verkaveling lot 1 t.e.m. lot 9 wordt verleend, op een terrein, gelegen Sint-Bernardsstraat - Broechemsesteenweg , afdeling 2, sectie A, nrs. 287 B 0, 285 A 0, 286 _ 0, 288 A 0, werd besproken.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgebrachte plannen.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 7 februari 2019 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

1. DOSSIERGEGEVENS

Op werd een aanvraag ingediend door College van burgemeester en schepenen van Boechout met als adres Heuvelstraat 91, 2530 Boechout voor het opheffen van de verkaveling lot 1 t.e.m. lot 9 op een terrein, gelegen Sint-Bernardsstraat - Broechemsesteenweg , afdeling 2, sectie A, nrs. 287 B 0, 285 A 0, 286 _ 0, 288 A 0.

Het college van burgemeester en schepenen van Boechout heeft op 20 augustus 2018 de vergunning verleend.

Op 30 oktober 2018 werd het beroep van OCMW Antwerpen ontvankelijk en volledig verklaard.

2. VOORWERP EN DUUR EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Voorwerp:

De aanvraag omvat het opheffen van een verkavelingsvergunning op 9 onbebouwde loten.

De totale verkaveling bestaat uit 19 loten, waarvan er reeds 10 werden bebouwd. Er resten nog 9 onbebouwde loten voor vrijstaande eengezinswoningen.

Door het opheffen van de verkavelingsvergunning op deze loten, krijgen deze loten terug de ruimtelijke bestemming die aan de projectsite is toegewezen door het gewestplan (agrarisch gebied).

Historiek:

29.09.1964: afleveren van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning met referentienummer 131/004 voor 19 loten voor woningen in vrijstaande bebouwing.

3. BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Bestreden beslissing CBS: vergunning

functionele inpasbaarheid

De verkaveling goedgekeurd in 1964 kwam, bij het van kracht gaan van het gewestplan Antwerpen op 3 oktober 1979, in agrarisch gebied te liggen.

De 10 loten langsheen de Eekstraat en de Sint-Bernardsstraat werden al vrij snel bebouwd.

De 9 loten langsheen de Sint-Bernardsstraat/Broechemsesteenweg bleven jarenlang (tot nu) onbebouwd. Deze 9 loten werden ingericht als boomgaard en maken vormelijk deel uit van de open ruimte die wordt afgeboord door de straten Broechemsesteenweg, Sint-Bernardsstraat & Vennehoeveweg. Het is duidelijk dat het verder aansnijden van agrarisch gebied in functie van zonevreemde eengezinswoningen niet langer wenselijk is.

Het agrarisch gebied is in essentie bestemd voor activiteiten, gerelateerd aan landbouwactiviteiten. De wetgeving ruimtelijke ordening is hierin zeer duidelijk.

Helaas, wordt deze duidelijke ruimtelijke visie hier over-ruled door (oude) goedgekeurde niet-vervallen verkaveling die gelegen is in dit agrarisch gebied. Hoewel de projectzone deel uitmaakt van zo'n goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, is het duidelijk dat het bouwen op deze plaats niet wenselijk is.

De homogene open ruimte zal worden aangesneden, in een gebied dat momenteel functioneel is ingericht voor landbouw en er ook alle kenmerken van heeft. De percelen die ingesloten worden door de Broechemsesteenweg, Sint-Bernardsstraat & Vennehoeveweg vormen een open ruimte die noordelijk, oostelijk en zuidelijk aansluit op open agrarisch gebied.

mobiliteitsimpact/parkeerruimte

De aanvraag heeft een positieve impact op de mobiliteit of parkeerruimte vermits er wordt gevraagd om de projectzone niet te bebouwen. Dit houdt in dat er geen 9 eengezinswoningen worden gecreëerd, die mobiliteit genereren. Ook dient er geen parkeerruimte in functie van deze woningen te worden gecreëerd.

schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

1) Niet (langer) verkavelen van agrarisch gebied:

De verkaveling met ref.nr. 131/004, goedgekeurd dd. 29/09/1964 voorziet 9 loten voor vrijstaande bebouwing.

18.832m² zou worden aangesneden in functie van de oprichting van slechts 9 woningen. Op deze loten mag telkens één hoofdvolume gerealiseerd worden met een maximale bouwdiepte van 20m. Dit hoofdvolume mag worden opgericht tot op 6.00m van de zijdelingse perceelgrenzen.

2) Niet doorzetten van historische lintbebouwing

Enkel aan de westelijke zijde bevindt zich een uitloper van de historische lintbebouwing. Deze lintbebouwing is een verderzetting (uitloper) van de bebouwing in de dorpskern van Vremde.

De lintbebouwing stopt daar waar de Broechemsesteenweg en de Sint-Bernardsstraat elkaar kruisen. Door het realiseren van de verkaveling t.h.v. lot 1 t.e.m. 9 zou deze historische lintbebouwing worden doorgezet. Lintbebouwing is niet wenselijk om de volgende redenen:

- Kostelijk voor de gemeenschap:
  - nutsvoorzieningen moeten worden doorgetrokken
  - aanleg voetpaden voor deze weinige woningen
- Strookt niet met de ruimtelijke principes:
  - de woningen liggen ver van openbaar vervoer
  - de woningen liggen ver van voorzieningen (kern)
  - de bewoners zijn aangewezen op auto-verkeer voor hun verplaatsingen.

De gemeente probeert bestaande open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Het bebouwen van 9 loten in voor vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen en het aansnijden van open ruimte strookt geenszins met de huidige visie op de ruimtelijke ordening zoals omschreven in het RSV (van 1997) en zoals omschreven in het BRV (in opmaak).

Dit is ook niet verwonderlijk vermits de verkaveling dateert van 1964. De inzichten over ruimtelijke ordening zijn sindsdien grondig gewijzigd.

De schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid van de oorspronkelijke verkaveling wordt derhalve in 2018 onaanvaardbaar geacht. Om die reden wordt de bijstelling van de verkaveling aangevraagd waarbij de bouwmogelijkheden vervallen voor lot 1 t.e.m. lot 9.

<u>visueel-vormelijke elementen</u>

Het betreft hier een projectzone, momenteel ingericht als boomgaard. Deze boomgaard heeft een aanzienlijke oppervlakte (ruimer dan de percelen in kwestie) en vormt een landschappelijk geheel dat naadloos aansluit bij de open ruimte in de onmiddellijke omgeving. Er is eveneens een stuk boomgaard aanwezig aan de overzijde van de Broechemsesteenweg en zo wordt (via Don Bosco) de ruimtelijke verbinding gemaakt met de Molenbeekvallei (natuurgebied volgens het gewestplan).

De Sint-Bernardsstraat vormt momenteel de fysieke grens tussen de lintbebouwing en de open ruimte. Door het bebouwen van de 9 loten (van de aanvraag) zou de lintbebouwing worden doorgetrokken en de open ruimte worden versnipperd.

Om die redenen is de bijstelling van de verkaveling een absolute visueel-vormelijke meerwaarde.

<u>Conclusie</u>

Rekening houdende met de hierboven aangehaalde argumentatie kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de aanvraag de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit verzekert.

4. ARGUMENTATIE BEROEPER

OCMW Antwerpen:

De beroeper is eigenaar van de gronden waar de bijstelling van de verkaveling betrekking op heeft.

Artikel 4.3.1. VCRO stelt vast dat een aanvraag dient te worden geweigerd wanneer zij in onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

<u>De bestaande verkavelingsvergunning is wel degelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.</u>

De verkavelingsvergunning is nog steeds functioneel inpasbaar. De percelen zijn gelegen in voorstedelijk gebied, in de onmiddellijke omgeving van het grootstedelijk gebied Antwerpen.

De verkaveling vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing. Dit wordt erkend door het feit dat het CBS de 10 reeds bebouwde loten langsheen de Eekstraat en de Sint-Bernardstraat ongemoeid laat en dus wel functioneel inpasbaar acht.

Het behoud van die 10 kavels t.o.v. de schrapping van de loten van de beroeper gaat in tegen het gelijkheidsbeginsel, gezien deze in dezelfde verkaveling gelegen zijn.

De mobiliteitsimpact van slechts 9 eengezinswoningen en de impact op de parkeerruimte zal beperkt zijn. De loten voorzagen allen de mogelijkheid tot parkeerruimte op de eigen percelen en wenden de parkeerdruk dus niet af op het openbaar domein.

Ook qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid is de beroeper het niet eens met de bemerkingen van het CBS:
De 9 loten voorzien in 9 eengezinswoningen op min. 6 m van de scheidingslijnen en een max. bouwdiepte van 20 m. De bouwdichtheid blijft zo dus beperkt en er rest voldoende open ruimte. De afmetingen van de percelen verschillen niet van wat in de omgeving voorkomt.

Ook visueel vormelijk was de verkaveling inpasbaar. Uit een luchtfoto van het ruimere gebied volgt dat de Sint-Bernardsstraat geen absolute grens is voor bebouwing. De impact op de voorzieningen van nutsleidingen is dan ook ongegrond.

<u>De eigendomsrechten van de beroeper worden op manifest onevenredige wijze aangetast door het toekennen van de opheffing van de verkavelingsvergunning.</u>

Het opheffen van de verkavelingsvergunning beperkt de bebouwingsmogelijkheden van de percelen ernstig, aangezien de zone overeenkomstig het gewestplan zijn ingekleurd als agrarisch gebied.

Het onbebouwbaar maken van de percelen tast de eigendomsrechten van de beroeper aan.

Er bestaat geen mogelijkheid om planschadevergoedingen te bekomen.

De aantasting van de eigendomsrechten is in strijd met art. 1 eerste protocol van het Verdrag voor de rechten van de mens (EP EVRM) en art. 16 van de Grondwet.

Door het niet voorzien van een billijke vergoeding wordt het eigendomsrecht onproportioneel aangetast.

De wegnemen van de verkavelingsvergunning omvat ook een schending van het vertrouwensbeginsel. De verkaveling is overeenkomstig de stelling van het CBS niet vervallen. Hieruit moet besloten worden dat de ontwikkeling niet onwenselijk was.

Het CBS ondernam reeds meerdere aanzetten om de eigenaar van de gronden te laten overgaan tot ontwikkeling van de gronden (activeringsheffing). Dat de eigenaar deze heffing niet betaalde, doet niet af aan de intentie van het CBS.

5. WETTELIJK BEOORDELINGSKADER[1]

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

[1] 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.

6. ADVIEZEN

Eerste aanleg:

Er werden geen instanties om advies verzocht.

Beroep:

- Departement Landbouw en Visserij: gunstig

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Eerste aanleg

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werden alle eigenaars van kavels in de verkaveling aangeschreven. Er werd één bezwaarschrift ingediend.
De bezwaarindiener bezit 9 onbebouwde kavels in de verkaveling (> ¼ van de in de vergunning toegestane 19 kavels).

Dit bezwaarschrift behandelde (samengevat) één of meer van volgende opmerkingen:

- Schending eigendomsrechten van de bezwaarindiener.
- Schending vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel

Verder werden tijdens het openbaar onderzoek van 25 mei 2018 t.e.m. 23 juni 2018 geen bezwaarschriften ontvangen.

Beroep

Er werd geen bijkomend openbaar onderzoek gehouden tijdens de behandeling van het beroepsschrift.

8. HOORZITTING EN BIJKOMENDE STUKKEN

Op 12 februari 2019 werden volgende partijen gehoord:

- Sven Gerits en Raf Aernouts namens OCMW Antwerpen (betrokken publiek);
- Thomas Christiaens (advocaat voor betrokken publiek)
- Marian Mys en Christina Swaegers namens CBS Boechout

Tijdens de hoorzitting werd een wederantwoordnota neergelegd namens het betrokken publiek.

9. BEOORDELING

De aanvraag is in overeenstemming met het omgevingsvergunningsdecreet.

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in agrarische gebieden.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Door de bijstelling wordt de projectsite niet langer bebouwbaar en wordt het agrarische gebruik, zoals vandaag aanwezig is en zoals voorzien in de gewestplanbestemmingsbepalingen bestendigd.

De aanvraag situeert zich in het vastgestelde gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979.

Dit gewestelijk RUP voorziet geen specifieke voorschriften of bestemmingsvoorschriften voor de projectsite. Derhalve blijven de gewestplanbestemmingsbepalingen van toepassing.

De aanvraag dient niet te worden geweigerd op basis van art. 85 §2 OVD

Dit artikel stelt dat: *"de bevoegde overheid de bijstelling weigert als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de omgevingsvergunning waarvoor bijstelling wordt gevraagd, toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk of digitaal bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

Dit bezwaar geeft duidelijk aan dat het bezwaar afkomstig is van een eigenaar van een of meer in de omgevingsvergunning waarvoor bijstelling wordt gevraagd, toegestane kavels, zoniet houdt de bevoegde overheid geen rekening met dit bezwaar voor de berekening, vermeld in het eerste lid."

<u>Meer dan een vierde van de eigenaars van in de verkaveling toegestane kavels dienden een bezwaarschrift in:</u>

De eigenaar van 9 van de 19 oorspronkelijke loten diende een bezwaarschrift in.

<u>Dit bezwaarschrift werd tijdig ingediend:</u>

De bezwaarindienende mede-eigenaar werd voorafgaand aan de aanvraag in kennis gesteld door de aanvrager (CBS) middels een aangetekende zending.

Een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 19 juni 2018 tot en met 19 juli 2018.

De mede-eigenaar diende het eerder vermelde bezwaarschrift in op 9 juli 2018. Dit is dus tijdig.

Het bezwaarschrift is niet op ruimtelijke motieven gebaseerd:

Het betreffende bezwaarschrift handelt over:

- Het schenden van de eigendomsrechten, mede door het niet kunnen ontvangen van enige (planschade)vergoeding en daarmee het ontbreken van enige billijke vergoeding.
- Schending van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel door het negeren van de vervalregeling inzake verkavelingen, evenals de intrekkingsleer.

Deze opmerkingen omvatten geen ruimtelijke motieven, zoals vereist cfr. Art. 85 §2 OVD.

Het bezwaarschrift omvat geen gegronde motieven:

1. Er is geen schending van eigendomsrechten

   Het aangevraagde is dan ook door de wetgever in het omgevingsvergunningsdecreet voorzien. Het eigendomsrecht is dus niet geschonden, aangezien de aangevraagde bijstelling voorzien is in en mogelijk gemaakt wordt door de van toepassing zijnde wetgeving.

   Overeenkomstig artikel 78 van het omgevingsvergunningsdecreet heeft een omgevingsvergunning een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

   De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

   In die mate is dit onderdeel van het bezwaarschrift dat door de mede-eigenaars werd ingediend dan ook niet gegrond.

2. Er is geen schending van het vertrouwensbeginsel en het rechtzekerheidsbeginsel.

   Art. 85 van het omgevingsvergunningsdecreet voorziet dat op initiatief van het college van burgemeester en schepenen (CBS) een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor wat het niet-vervallen gedeelte betreft, kan worden bijgesteld na verloop van vijftien jaar na de afgifte van deze omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

   Het aangevraagde is dan ook door de wetgever in het omgevingsvergunningsdecreet voorzien. Het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel is dus niet geschonden, aangezien de aangevraagde bijstelling voorzien is in en mogelijk gemaakt wordt door de van toepassing zijnde wetgeving.

   In die mate is dit onderdeel van het bezwaarschrift dat door de mede-eigenaars werd ingediend dan ook niet gegrond.

De aanvraag doorstaat de watertoets

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

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag heeft geen betrekking op bijkomende verharde oppervlakte, daken of constructies. De aanvraag valt niet onder de toepassing van de gewestelijke verordening hemelwater.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De beroeper betwist deze stelling in zijn wederantwoord (bijgebracht tijdens de hoorzitting van 12 februari 2019). Daarvoor wordt verwezen naar 'stadsontwikkelingsprojecten' onder titel 10 'infrastructuurprojecten'. De beroeper stelt dat verkavelingen moeten gezien worden als stadsontwikkelingsproject en haalt als voorbeeld het opdelen van een terrein in 2 kavels voor halfopen bebouwing, één kavel voor open bebouwing en behoud van een bestaande woning aan als bevestigd in de rechtspraak.

Daaruit besluit de beroeper dat zowel het verkavelen van een grond als het afschaffen van kavels moeten worden aanzien als 'stadsontwikkelingproject'.

De deputatie treedt deze visie niet bij. Het omvormen van 9 loten voor eengezinswoningen naar gronden met een agrarische functie, kan niet op redelijke wijze worden aanzien als stadsontwikkeling. De stedelijke functie van de projectsite wordt net afgebouwd. Er is dus geen sprake van een ontwikkeling van een stedelijke zone, aangezien er geen sprake is van enige stedelijke zone, noch van enige ontwikkeling binnen het onderwerp van de aanvraag.

De deputatie bevestigt dan ook dat het project niet valt onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

De projectsite omvat een perceel gelegen in de landelijke zone tussen de kernen van Vremde, Broechem, Ranst en Lier. De site is aangeplant met een boomgaard in functie van een landbouwactiviteit en is door de Sint Bernardstraat gescheiden van een uitloper van de kern van Vremde.

Niet de bestaande verkaveling, maar de voorliggende aanvraag dient te worden beoordeeld.

De beroeper verdedigt in zijn beroepsschrift de bestaande verkavelingsvoorschriften. Echter is het bij de behandeling van het voorliggende beroep niet de bevoegdheid van de deputatie om de bestaande verkavelingsvoorschriften uit 1964 te beoordelen, maar een afweging te maken van het aangevraagde an sich.

Hieruit volgt dat de beoordeling van de voorliggende aanvraag enkel mag worden opgevat vanuit de impact van het aangevraagde zelf op de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag stemt de functie van de loten af op de bestaande functie en zijn omgeving.

De site zelf is gelegen in een ruime landelijke zone, waar sporadische bebouwing voorkomt.

De gevraagde bijstelling bestendigd het agrarische karakter van de uitbating die op dit ogenblik plaatsvindt op de site, zowel als van de ruimere omgeving waarbinnen de site gelegen is.

Het behoud van de bestaande verkavelingsvoorschriften stimuleert een verdere verlinting en verspreiding van residentiele bebouwing in het agrarische landschap. Dit is echter geen wenselijke evolutie. De aanvraag gaat deze evolutie tegen door de landelijke ruimte te bewaren als agrarische zone. Het aangevraagde heeft dus een positieve functionele invloed.

Het aangevraagde heeft een positieve mobiliteitsimpact.

Door de gevraagde bijstelling zullen 9 woningen minder kunnen worden opgericht in een landelijke zone die buiten de kern gelegen is. Op deze manier worden onnodige verkeersstromen buiten de kernen vermeden.

Los van het feit of de mobiliteitsimpact van de bestaande verkaveling zou kunnen worden gedragen door de omgeving, heeft het verminderen van het aantal mogelijke woongelegenheden altijd een positieve impact op de mobiliteitssituatie van de omgeving.

Het aangevraagde voorziet een verantwoorde ruimte-inname en heeft een positieve visueel-vormelijke impact.

De realisatie van de gevraagde bijstelling maakt een bestendiging van het huidige gebruik als boomgaard mogelijk. Het wegvallen van 9 loten voor bebouwing, sluit niet uit dat bebouwing voor agrarische doeleinden mogelijk blijft op het perceel. Echter leidt dit onrechtstreeks tot meer open ruimte en een beperktere noodzaak tot het aansnijden van de open ruimte. Eventuele bebouwing met een agrarische landbouwzetel zal er toe leiden dat eenzelfde zetel zich niet onnodig dieper in de open ruimte moet vestigen.

Visueel vormelijk heeft de aanvraag geen negatieve impact. Bovendien zal door het verminderen van het potentieel tot het oprichten van residentiele gebouwen in een landelijke omgeving visueel een verbetering inhouden.

Er zijn geen hinderaspecten gekoppeld aan de aanvraag an sich.

Verder zal het gevraagde geen hinder inzake privacy, veiligheid of ander veroorzaken.

Zoals eerder in dit verslag reeds aangehaald vrijwaart het zakelijk karakter van een eventuele omgevingsvergunning het mogelijke schenden van burgerrechten op die rusten op het onroerende goed. Het aangevraagde is dan ook door de wetgever in het omgevingsvergunningsdecreet voorzien. Er wordt niets geschonden, aangezien de aangevraagde bijstelling voorzien is in en mogelijk gemaakt wordt door de van toepassing zijnde wetgeving.

B E S L U I T

Artikel 1

Het beroep van OCMW Antwerpen, betrokken publiek, tegen het besluit van 20 augustus 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Boechout, waarbij de vergunning tot het opheffen van de verkaveling lot 1 t.e.m. lot 9 wordt verleend, op een terrein, gelegen Sint-Bernardsstraat - Broechemsesteenweg , afdeling 2, sectie A, nrs. 287 B 0, 285 A 0, 286 _ 0, 288 A 0, werd besproken.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgebrachte plannen

Artikel 2 – Kennisgeving en aanplakking

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

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt **door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt** op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.
De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).
De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

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

Artikel 3 – Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 – Verval in geval van vergunning

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning:

Artikel 99 §1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50 §1 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Artikel 5 – Beroepsmogelijkheid

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° ...;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.
Als de aanvraag overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;
2° het beroep is ingegeven door:
a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, in het geval van een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
b) een voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, in het geval van een andere omgevingsvergunning, dan de vergunning vermeld in punt a);
3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

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

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

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

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

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 14 februari 2019.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, mevrouw Kathleen Helsen, de heer Jan De Haes, de heer Ludwig Caluwé, leden en de heer Danny Toelen, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:
De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Danny Toelen Cathy Berx

{pa_handtekening1} {pa_handtekening2}

Cathy Hilde Berx
De gouverneur
25/02/2019

Daniel Livinus Toelen
De Provinciegriffier
21/02/2019