



Provincie
Antwerpen

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Stedenbouwkundige Beroepen

Besluit

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

Op 14 april 2016 beslist de deputatie het volgende:

Het beroep van Heidi Goossens, Peter Goossens, Kris Goossens, Patrick Goossens, Danny Goossens en van Jozef Goossens (vergunningaanvragers), tegen het besluit van 18 januari 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Beerse, waarbij de vergunning tot het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Lepelstraat 26, afdeling 2, sectie B, nrs. 177 C, 176 D, 179 B, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig het aangepaste verkavelingsplan en de aangepaste verkavelingsvoorschriften en op voorwaarde dat de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij, Infrax, het Departement Leefmilieu van de provincie Antwerpen en Onroerend Erfgoed Antwerpen strikt worden nageleefd.

Werden gehoord tijdens de hoorzitting van 12 april 2016: Dries Joossens (landmeter namens vergunningaanvragers)

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 7 april 2016 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

1. DOSSIERGEGEVENS

Het college van burgemeester en schepenen van Beerse heeft op 18 januari 2016 aan Heidi Goossens, Peter Goossens, Kris Goossens, Patrick Goossens, Danny Goossens en Jozef Goossens de vergunning geweigerd voor het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing op een terrein, gelegen Lepelstraat 26, afdeling 2, sectie B, nrs. 177 C, 176 D, 179 B.

Tegen dat besluit van het college van burgemeester en schepenen werd door Dries Joossens (landmeter), met als adres ARES Vastgoedbureau, Gemeenteplein 9, 2340 Beerse namens de vergunningaanvragers, bij de deputatie beroep ingesteld.

2. ONTVANKELIJKHEID

Het beroep van Dries Joossens is ontvankelijk.

Een afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd betekend op 25 januari 2016.

De poststempel van de aangetekende brief van Heidi Goossens met het beroepschrift is gedateerd op en geldt als bewijs van verzending.

De vereiste documenten werden bijgebracht.

een blad

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving

De aanvraag betreft het verkavelen van 3 percelen in 11 loten, waarvan 8 voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing, 1 voor een eengezinswoning in open bebouwing en 2 loten binnen het agrarisch gebied die uit de aanvraag dienen te worden geschrapt.

Loten 1 t.e.m. 8 hebben een perceelsbreedte van ca. 11 m, met een max. bouwbreedte van het hoofdbouwblok van 8 m. de max. bouwdiepte bedraagt 17 m op de gelijkvloerse verdieping, 13 m op de verdieping en een dakbasis van 9 m, onder zadeldak.

Lot 9 is trapeziumvormig, heeft een straatbreedte van 28,49 m en voorziet een bouwblok met een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloerse, 13 m op de eerste verdieping en een dakbasis voor het hellend dak van 9 m.

De kaveldieptes voor loten 1 t.e.m. 8 bedragen gemiddeld 42 m. De kaveldiepte van lot 9 bedraagt 34 m.

De loten worden telkens vooraan voorzien van een zone voor voortuinstroken.

Historiek

Er werden geen eerdere verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningen gekend gemaakt aan de dienst van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4. BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

De aanvraag werd op 18 januari 2016 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Beerse met volgende motivering (samengevat):

Mobiliteitsimpact

Een belangrijke doelstelling voor de nederzettingsstructuur in Vlimmeren is het verbeteren van de interne verbindingen tussen de kern, de verkavelingen en de open ruimte. Er wordt daarbij een patroon gezocht dat geënt is op de bestaande structuur en aansluit op het netwerk van de landbouwwegen. Bestaande groenstructuren zoals de infiltrerende beekvallei zijn hierbij van structurerend belang. Het is daarbij wenselijk om de servitudeweg een openbaar karakter te geven. Op die manier kan een trage weg gecreëerd worden van de Lepelstraat naar d'Aestebeemden.

Verder heeft de aanvraag een beperkte impact op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving. Er wordt bij elke woning op eigen terrein ruimte voorzien voor het stallen van voertuigen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De motivatienota vermeldt dat de kavelbreedten werden gekozen in functie van het vormen van zoveel mogelijk loten. Er wordt een woondichtheid bereikt van 20,71 woningen per hectare. Dit is vrij dichts, zeker voor een projectlocatie in buitengebied die grenst aan de open ruimte. Het schrappen van 2 woonentiteiten zou een meer aanvaardbare dichtheid (16,11) kunnen opleveren, waarbij bovendien alle garages inpandig kunnen worden voorzien. Op die manier wordt de overgang naar de open ruimte gevrijwaard. De belevingswaarde van lot 9 wordt door de huidige opdeling beperkt door enerzijds een minimale tuinoppervlakte en anderzijds de begrenzing aan - een verloren hoekje van - de tuin van lot 8.

Visueel vormelijke elementen:

De inpassing in het landbouwlandschap van Malle-Vlimmeren is een belangrijke doelstelling. In het oorspronkelijk voorstel wordt de kern naar de open ruimte toe niet afgewerkt. Langs het landbouwlandschap worden bijgebouwen (garages) voorzien. voor loten 10 en 11 worden geen inrichtingsvoorstellen gedaan. Het openhouden van de rand van de verkaveling, door het schrappen van de bijgebouwen, in combinatie met een inrichting met kleine landschapselementen op loten 10 en 11, laat een betere integratie van de aanvraag in het landbouwlandschap toe.

Bodemreliëf

Er zijn geen markante hoogteverschillen. Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Er wordt door het project geen hinder t.o.v. de omgeving verwacht.

Standpunt CBS in beroep: voorwaardelijk gunstig

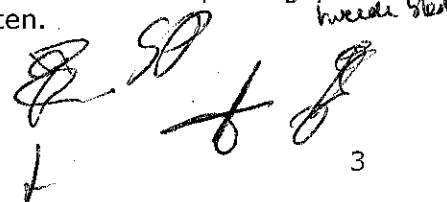
Na het afleveren van de weigeringsbeslissing d.d. 18.01.2016 werd overleg gepleegd tussen de dienst ruimtelijke ordening van gemeente Beerse en de aanvrager.

hieruit volgde een aangepast voorstel van verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 29.02.2016 om zich aan te sluiten bij dit aangepaste verkavelingsplan en -voorschriften.

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Heidi Goossens, Peter Goossens, Kris Goossens, Patrick Goossens, Danny Goossens, Jozef Goossens

- De Lepelstraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, maar recente verkaveling in de Lepelstraat voorzien halfopen bebouwingen.
- De aanvraag voorziet slechts een toename met 7 woonegelegenheden.
- Beroeper treedt de argumentatie van het college van burgemeester omtrent de woon- en belevingskwaliteit van lot 9 bij. Beroeper dient een aangepast verkavelingsplan waarin hieraan tegemoet wordt gekomen.
- Om de relatie met het aangrenzend open landschap te optimaliseren worden bijgebouwen in de achtertuin expliciet uitgesloten verboden (met uitzondering van kleine tuinhuisjes).
- He aangepast verkavelingsplan dat beroeper in beroep toevoegt, voorziet eveneens de samenvoeging van loten 10 en 11, die als één geheel uit de verkaveling worden geschrapt.
- Beroeper treedt de opmerkingen van het CBS aangaande de mogelijkheid tot opwaardering van de servitudeweg tot trage wegverbinding naar het achterliggende agrarisch landschap bij. Derhalve wordt de bedding van deze servitudeweg in onderhavig gewijzigd ontwerpplan uit de verkaveling gesloten. Beroeper si bovendien bereid hun aandeel in deze bedding (strook met breedte van 2 m) kosteloos over te dragen aan gemeente Beerse.
- De kavelbreedte van 11 m, met een breedte voor hoofdgebouwen van 8m wordt behouden, aangezien deze opdeling, een voldoende kwalitatieve woonomgeving en een efficiënt grondgebruik realiseren. Gezien de ligging in de bebouwde kom is dit verantwoord.
- De woondichtheid mag niet berekend worden op perceelsniveau, mar dient in een ruimer kader te worden bekeken. Bij berekening t.o.v. de Lepelstraat komt deze op 14,3 woningen/ha. De draagkracht van de Lepelstraat en buurt rondom de verkaveling wordt met de beoogde ontwikkeling niet overschreden en past binnen de norm voor buitengebieden.
- De ruimtelijke draagkracht van het project wordt nageleefd door het in beroep aangepaste verkavelingsplan en de in beroep aangepaste verkavelingsvoorschriften.

hweede blad


6. WETTELIJK BEOORDELINGSKADER¹

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) – B.S. 20.08.2009.

Planningscontext

- De aanvraag situeert zich in het vastgestelde gewestplan Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977).
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.
- Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn.

Uitvoeringsbesluiten

- Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 met wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 met betrekking tot beveiligde zendingen.

Verordeningen

- Gewestelijke hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit van 28 augustus 2014.

Sectorale wetgeving en andere voorschriften

- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, eveneens vermeld in art. 4.3.1 §1, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7. ADVIEZEN

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 30 november 2015. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage.

Het Departement Leefmilieu heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 17 november 2015. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage.

Infrac heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 10 november 2015. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage.

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.

Eandis werd om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen zodat aan de adviesvereiste kan voorbij worden gegaan.

De Archeologische Dienst Antwerpse Kempen werd om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen zodat aan de adviesvereiste kan voorbij worden gegaan.

De Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 23 november 2015. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt.

Tijdens het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ingediend.

Samengevat handelde het ingediende bezwaarschrift over een bezorgdheid omtrent het verwijderen van asbesthoudende dakplaten bij het slopen van de bestaande woning met stallingen.

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen².

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag (niet) in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening (door het opleggen van voorwaarden).

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen (door het opleggen van voorwaarden), maar niet met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, op voorwaarde dat de loten 10 en 11, gelegen in het agrarische gebied uit de verkaveling worden gesloten.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

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.

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht (R.v.St., Vereecke, *duid*
Med nr. 135.631, 1 oktober 2004).

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.

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 (deel)bekkenbeheerplan.

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 voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

Een positieve uitspraak over de watertoets is mogelijk nu voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies.

De verkavelingsvoorschriften sluiten niet uit dat latere stedenbouwkundige vergunningen kunnen voldoen aan de hemelwaterverordeningen.

De voorwaarden uit volgende adviezen dienen strikt te worden nageleefd:

- van het Departement Landbouw en visserij d.d. 23.11.2015;
- van Infrac d.d. 10.11.2015;
- van het Departement Leefmilieu van de provincie Antwerpen d.d. 17.11.2015;
- van Onroerend Erfgoed Antwerpen d.d. 30.11.2015.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage 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).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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.

De aanvraag is gelegen langsheen de Lepelstraat, een woonstraat aan de rand van de kern van Vlimmeren, die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing.

Het oorspronkelijke weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen kan integraal worden bijgetreden.

Echter komen de in beroep bijgebrachte, aangepaste verkavelingsplan en verkavelingsvoorschriften tegemoet aan de opmerkingen inzake densiteit en ruimtegebruik die hierin werden aangehaald.

Het aangepaste voorstel is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

B E S L U I T

Artikel 1 - Het beroep nummer PSTV-2016-0070 van Heidi Goossens, Peter Goossens, Kris Goossens, Patrick Goossens, Danny Goossens, Jozef Goossens (vergunningaanvragers) tegen de weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Beerse op 18 januari 2016, voor het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing op een terrein, gelegen Lepelstraat 26, afdeling 2, sectie B, nrs. 177 C, 176 D, 179 B, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig het aangepaste verkavelingsplan en de aangepaste verkavelingsvoorschriften en op voorwaarde dat de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij, Infrax, het Departement Leefmilieu van de provincie Antwerpen en Onroerend Erfgoed Antwerpen strikt worden nageleefd.

Artikel 2 - Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn:

- 1° het college van burgemeester en schepenen;
- 2° het departement;
- 3° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, § 1, eerste lid.

Artikel 3 - Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen angeplakt op de plaats waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

werke blad
SP
f
J
7

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2 van de Vlaamse Codex, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.

Deze bepalingen gelden onverminderd art. 4.5.1 §2 van deze codex (m.b.t. inrichtingen waarvoor ook een milieuvergunning vereist is) en art. 4.2.6 §2 eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 4 – Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door volgende belanghebbenden:

- 1° de aanvrager van de vergunning, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een vergunningsbeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunningsbeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 6° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap, waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

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

De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.

De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

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

Tegen de beslissing van vermelde Raad is daarna nog enkel cassatieberoep bij de Raad van State mogelijk door elke partij die betrokken was bij de procedure voor de Raad.

Antwerpen, in zitting van 14 april 2016.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, de heer Ludwig Caluwé, mevrouw Inga Verhaert, de heer Bruno Peeters, de heer Peter Bellens, de heer Rik Röttger, leden en de heer Peter Sommen, waarnemend provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:
De waarnemend Provinciegriffier,

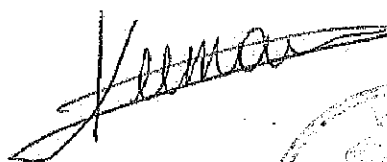
De Voorzitter,

de heer Peter Sommen

Cathy Berx

Voor eensluidende kopie

Voor de Provinciegriffier
De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar



Katrine Leemans



vrijde raad
SP
[Handwritten initials]



Vlaamse overheid
afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving
VAC Anna Blijns
Lange Kievitstraat 111-113, bus 71
2018 Antwerpen
T 03 224 92 70
F 03 224 92 51
www.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
Bisschopslaan 56
2340 Beerse

uw bericht van / ontvangen op
// 23/10/2015
vragen naar/e-mail
roos.vanhamme@fv.vlaanderen.be

uw kenmerk
V.555
telefoonnummer
03 224 92 80

ons kenmerk
2015_046642/
datum
23/11/2015

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt m.b.t. het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing.
Aanvrager : De Meetbaak , Statiestraat 5, 2340 Beerse
Locatie : Lepelstraat 26, Beerse, Afdeling: 2, Sectie: B, nr(s): 179b, 176d, 177c.

Geachte,

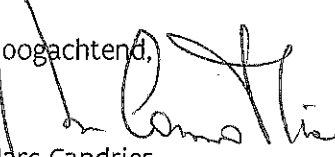
Uw adviesaanvraag over het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt volgend advies verstrekt:

De aanvraag is deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en deels in woongebied.

Er wordt een gunstig advies verstrekt op voorwaarde dat de betreffende woningen en eventuele bijgebouwen volledig in het woongebied worden voorzien.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.

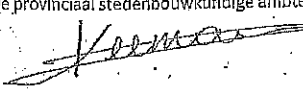
Hoogachtend,


Marc Candries
Beleidsadviseur

BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE Antwerpen
IN OPDRACHT
DE VERVANGEND PROVINCIEGRIFFIER,
(w.g.) Peter Sommen, 14/11/2015

DE VOORZITTER,
(w.g.) Cathy Berx

Voor eensluidende kopie:
Voor de provinciegrieffier:
De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar


Katrine Leemans

Departement Landbouw en Visserij
VAC-Anna Bijns gebouw - 3e verdieping
Duurzame Landbouwontwikkeling Antwerpen
tav Dhr. Marc Candries
Lange Kievitstraat 111-113 bus 71
2018 Antwerpen

Uw bericht van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: V.555
Datum:

Contactpersoon: Roger Hofkens
Tel.: 014 62 25 87
Fax : 014 61 81 85
E-mail: roger.hofkens@beerse.be

Adviesaanvraag aanvraag verkavelingsvergunning V.555 - 2340 Beerse, Lepelstraat 26 en 2340 Vlimmeren, Lepelstraat zn.

Geachte

Wij ontvingen bijgevoegde verkavelingsaanvraag.

Aanvrager: DE MEETBAAK, Statiestraat 5, 2340 Beerse

Ligging van het perceel van de aanvraag: Lepelstraat 26, 2340 Beerse en Lepelstraat zn, 2340 Vlimmeren, (afd. 2) sectie B 176 D, (afd. 2) sectie B 177 C en (afd. 2) sectie B 179 B.

Aard van de verkaveling: het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing.

Wil u ons uw advies over deze aanvraag **binnen de dertig dagen** na ontvangst van deze brief bezorgen? Op die manier hoeven we niet aan uw adviesvereiste voorbij te gaan.

De eventuele kosten verbonden aan uw adviesverlening, dient u rechtstreeks te factureren aan de vergunningsaanvrager.

Kan u ons, indien beschikbaar, uw advies ook digitaal bezorgen op volgend email adres?: stedenbouw@beerse.be

Hoogachtend



Hilde Huysmans
Stedenbouwkundig ambtenaar
Gemachtigd volgens art. 4.7.16 VCRO bij besluit van de gemeentesecretaris d.d.
05/01/2015.



College van burgemeester en schepenen
Bisschopslaan 56
2340 BEERSE

Uw bericht van
11/11/2015

Contactgegevens
Leendert Van Der Meij
leendert.vandermeij@rwo.vlaanderen.be

Ons kenmerk
4.002/13004/99.134

Bijlagen

Uw kenmerk
V.SSS

03 224 62 18

Datum
30/11/2015

Betreft: advies archeologie binnen de reguliere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

Aanvrager(s): DE MEETBAAK , Statiestraat 5 , 2340 BEERSE

Ligging: Lepelstraat 26 te 2340 BEERSE

Kadastraal BEERSE: 2^e afd., sectie B, nummer(s): 176D,177C,179B

Onderwerp: Lepelstraat 26, het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 11 november 2015.

Artikel 4.3.1 §2, 1^o van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art. 4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

MOTIVERING

De verkaveling is gepland over een oppervlakte groter dan een halve hectare. Het projectgebied wordt gekenmerkt door een droge zandbodem met plaggendek, welke goede bewaaromstandigheden biedt voor archeologische resten. In de nabijheid van het projectgebied is een vondst gekend uit de middeleeuwen.

In voorliggende **stedenbouwkundige/verkavelingsvergunningsaanvraag** geeft de bouwheer niet aan dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van de te ontwikkelen terreinen of dat deze gelegen zijn in een al verstoorde zone.

Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg staat in artikel §4 2 van het archeologiedecreet: *'De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor*

*ruide
blend*

beschadiging en vernieling te behoeden'. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de verkavelaar kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.

ADVIES

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag gunstig met voorwaarden.

VOORWAARDEN

Op basis van bovenstaande gegevens is de kans reëel dat waardevol archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van het plangebied. Omdat de aanvraag gepaard gaat met een aanzienlijke ingreep in de bodem, is het noodzakelijk dat de bouwheer de nodige maatregelen voorziet die verhinderen dat waardevol archeologisch erfgoed niet-gedocumenteerd verloren gaat.

Wij vragen volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.
3. De prospectie met ingreep in de bodem gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.
4. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

Met vriendelijke groet

Marc De Borgher
Provinciaal Directeur

Ruimte Vlaanderen Antwerpen
Gebouw Anna Bijns
Dienst Onroerend Erfgoed
Lange Kievitstraat 111-113 bus 52
2018 Antwerpen

Uw bericht van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: V.555
Datum: 15/10/2015

Contactpersoon: Roger Hofkens
Tel.: 014 62 25 87
Fax : 014 61 81 85
E-mail: roger.hofkens@beerse.be

10/11/2015

Adviesaanvraag aanvraag verkavelingsvergunning V.555 - 2340 Beerse, Lepelstraat 26 en 2340 Vlimmeren, Lepelstraat zn.

Geachte

Wij ontvingen bijgevoegde verkavelingsaanvraag.

Aanvrager: DE MEETBAAK, Statiesstraat 5, 2340 Beerse

Ligging van het perceel van de aanvraag: Lepelstraat 26, 2340 Beerse en Lepelstraat zn, 2340 Vlimmeren, (afd. 2) sectie B 176 D, (afd. 2) sectie B 177 C en (afd. 2) sectie B 179 B.

Aard van de verkaveling: het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing.

Wil u ons uw advies over deze aanvraag **binnen de dertig dagen** na ontvangst van deze brief bezorgen? Op die manier hoeven we niet aan uw adviesvereiste voorbij te gaan.

De eventuele kosten verbonden aan uw adviesverlening, dient u rechtstreeks te factureren aan de vergunningsaanvrager.

Kan u ons, indien beschikbaar, uw advies ook digitaal bezorgen op volgend email adres?: stedenbouw@beerse.be

Hoogachtend



Hilde Huysmans
Stedenbouwkundig ambtenaar
Gemachtigd volgens art. 4.7.16 VCRO bij besluit van de gemeentesecretaris d.d.
05/01/2015.

Handwritten initials and signatures, including 'SP' and 'KAS'.

Departement Leefmilieu
Dienst Integraal Waterbeleid

Gemeentebestuur Beerse
Bisschopsaan 56
2340 Beerse

datum 23 NOV. 2015
ons kenmerk DWAD-2015-1119 - Poststuk PU-2015-00056939
uw kenmerk V.555
contactpersoon Lieselotte Sorgeloos | T 03 240 54 74
lieselotte.sorgeloos@provincieantwerpen.be
onderwerp Eindadvies - BEERSE. Adviesvraag gemeente over verkavelen percelen in
de Lepelstraat 26 door De Meetbaak

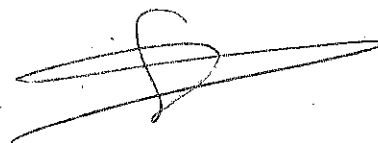
Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met schrijven van 20 oktober 2015 vroeg u advies over het uitvoeren van
werken nabij waterloop nr. A.8.06 "Molenbeek" (2de categorie) te Beerse.

Als bijlage bezorgen wij u dit advies.

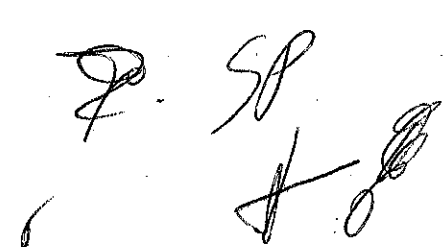
Hoogachtend.

Namens de deputatie
De verantwoordelijke afdeling beheer



Wendi Sturm

*regering
beleid*





Wateradvies

Gemeente: Beerse

Waterloop nr. A.8.06, Molenbeek (2de categorie)

Aanvrager advies: Gemeentebestuur Beerse, dd. 20 oktober 2015 ref. V.555

Districtverantwoordelijke: Lieselotte Sorgeloos

Dossiernr.: DWAD-2015-1119

Districtcontroleur: Gustaaf Nevelsteen

Datum: 20 NOV. 2015

Betreffende: BEERSE. Adviesvraag gemeente over verkavelen percelen in de Lepelstraat 26 door De Meetbaak.

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen.

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.8.06, Molenbeek van 2de categorie

De percelen BEERSE 2 AFD/VLIMMEREN/, sectie B nr. 176 D; BEERSE 2 AFD/VLIMMEREN/, sectie B nr. 177 C; BEERSE 2 AFD/VLIMMEREN/, sectie B nr. 179 B palen niet rechtstreeks aan de waterloop, de percelen wateren er naar af.

2.2. Kaartgegevens

De percelen zijn niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig of recent overstromd gebied gelegen.

Volgens het gewestplan zijn de percelen in woongebied gelegen.

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;

Beerse
stad

- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 5), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELLEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

4.1.1. *Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren*

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

4.1.2. *Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren*

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II.

5. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4.

Namens de deputatie
De districtverantwoordelijke



Lieselotte Sorgeloos

Provinciebestuur van Antwerpen - Departement
Leefmilieu
Dienst Integraal Waterbeleid
tav T.a.v. Dhr. Didier Soens
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Uw bericht van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: V.555
Datum:

Contactpersoon: Roger Hofkens
Tel.: 014 62 25 87
Fax : 014 61 81 85
E-mail: roger.hofkens@beerse.be

Adviesaanvraag aanvraag verkavelingsvergunning V.555 - 2340 Beerse, Lepelstraat 26 en 2340 Vlimmeren, Lepelstraat zn.

Geachte

Wij ontvingen bijgevoegde verkavelingsaanvraag.

Aanvrager: DE MEETBAAK, Statiestraat 5, 2340 Beerse

Ligging van het perceel van de aanvraag: Lepelstraat 26, 2340 Beerse en Lepelstraat zn, 2340 Vlimmeren, (afd. 2) sectie B 176 D, (afd. 2) sectie B 177 C en (afd. 2) sectie B 179 B.

Aard van de verkaveling: het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing.

Wil u ons uw advies over deze aanvraag **binnen de dertig dagen** na ontvangst van deze brief bezorgen? Op die manier hoeven we niet aan uw adviesvereiste voorbij te gaan.

De eventuele kosten verbonden aan uw adviesverlening, dient u rechtstreeks te factureren aan de vergunningsaanvrager.

Kan u ons, indien beschikbaar, uw advies ook digitaal bezorgen op volgend email adres?: stedenbouw@beerse.be

Hoogachtend



Hilde Huysmans
Stedenbouwkundig ambtenaar
Gemachtigd volgens art. 4.7.16 VCRO bij besluit van de gemeentesecretaris d.d.
05/01/2015.



eye
bleed





College van Burgemeester en Schepenen
gemeente Beerse
Bisschopslaan 156
2340 Beerse

uw bericht van:
22/10/2015

uw kenmerk
V.555

ons kenmerk
0000232675
BS021

contact via
Vervoort Lieve
T 03 820 05 11
F 078 35 30 40
Email: netaanleg.west@infrax.be

Antwerpen-Hoboken
10 november 2015

Voorwaardelijk gunstig advies riolering
Verkavelings- of groepsbouwproject langs de Lepelstraat 26 en Lepelstraat zn, 2340 Beerse (afd. 2) sectie B 176 D, sectie B 177 C, sectie B 179 B
Initiatiefnemer: De Meetbaak BVBA, Statiestraat 5, 2340 Beerse
9 bouwpercelen

VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES RIOLERING

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag betreffende het project langs de Lepelstraat 26 en Lepelstraat zn te 2340 Beerse, 2de afdeling, sectie B 176 D en sectie B 177 C en sectie B 179 B, kunnen wij u melden dat wij de desbetreffende aanvraag voorwaardelijk gunstig adviseren indien voldaan wordt aan de hieronder vermelde voorwaarden.

Deze loten kunnen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.
De latere eigenaars van de respectievelijke loten dienen voor wat betreft hun rioolaansluiting een aanvraag over te maken aan Infrax, met het standaardaanvraagformulier te vinden op de website, <http://www.infrax.be>.
Voor bijkomende informatie kan men terecht bij onze dienst Aansluitingen – tel: 078/35.30.20. De eigenaars dienen bij aanvraag een aansluittarief te betalen. Deze aanvraag dient best zo vroeg mogelijk te gebeuren nog voor de start van de grondwerken voor de respectievelijke gebouwen.

Via hogervermelde aanvraag zal hun rioolaansluiting door Infrax uitgevoerd worden.
De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.
Om het sleufherstel in de openbare weg tot het minimum te beperken zullen de aansluitingen gecentraliseerd worden respectievelijk t.h.v. de perceelsgrens tussen lot 1 en lot 2 en een aansluiting voor lot 3.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake.
Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrax het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Infrax plaatst per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooiflijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders kan u vinden op www.vlario.be.

AAN VOLGENDE VOORWAARDEN DIEN T VOLDAAN TE WORDEN:

*Kwaadje
blad*

- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

- VERGOEDING

Voor de riolering aanwezig in de bestaande straat en/of latere (her)aanleg van riolering in de straat dient, conform het reglement voor aanleg van riolering en RWA-stelsels bij verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten, een vergoeding door de verkavelaar aan Infrax betaald te worden. Deze vergoeding bedraagt momenteel € 250 per lopende meter rooilijn langs de bestaande straat of op basis van het voorgelegde plan:

Algemene rioleringsvergoeding	87,5 m x € 250,00 = € 21.875,00
per lot 1 grachtinbuizing van de baangracht:	* x 5m x €96,69 = € ****
Kopmuur in metselwerk (max. hoogte 1,5 m en max. breedte 3 m):	* st x €1.892,00 = € ****

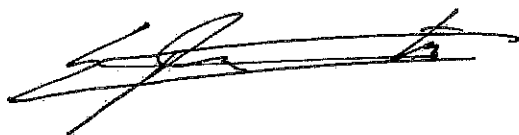
TOTALE VERGOEDING

€ 21.875,00 (excl. BTW)

De kosten voor deze rioleringsvergoeding zullen worden opgenomen in de offerte voor de aanleg/aanpassingen van de nutsleidingen. Na goedkeuring op deze offerte zal een factuur aan de initiatiefnemer overgemaakt worden. Een betalingsattest zal aan de gemeente/stad vrijgegeven worden nadat de betaling van deze factuur werd uitgevoerd.

Gelieve bovenstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning.

Met vriendelijke groeten



i.o. Koen Demeester
Raf Bellers
Manager Kenniscentrum Riolering

Infrac
Administratie Klanten
Antwerpsesteenweg 260
2660 Antwerpen

Uw bericht van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: V.555
Datum:

Contactpersoon: Roger Hofkens
Tel.: 014 62 25 87
Fax : 014 61 81 85
E-mail: roger.hofkens@beerse.be

Adviesaanvraag aanvraag verkavelingsvergunning V.555 - 2340 Beerse, Lepelstraat 26 en 2340 Vlimmeren, Lepelstraat zn.

Geachte

Wij ontvingen bijgevoegde verkavelingsaanvraag.

Aanvrager: DE MEETBAAK, Statiestraat 5, 2340 Beerse

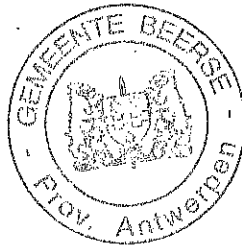
Ligging van het perceel van de aanvraag: Lepelstraat 26, 2340 Beerse en Lepelstraat zn, 2340 Vlimmeren, (afd. 2) sectie B 176 D, (afd. 2) sectie B 177 C en (afd. 2) sectie B 179 B.

Aard van de verkaveling: het splitsen van percelen in 8 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing.

Wil u ons uw advies over deze aanvraag **binnen de dertig dagen** na ontvangst van deze brief bezorgen? Op die manier hoeven we niet aan uw adviesvereiste voorbij te gaan. De eventuele kosten verbonden aan uw adviesverlening, dient u rechtstreeks te factureren aan de vergunningsaanvrager.

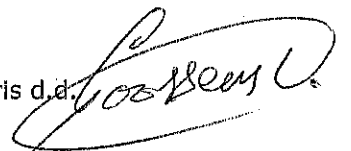
Kan u ons, indien beschikbaar, uw advies ook digitaal bezorgen op volgend email adres?: stedenbouw@beerse.be

Hoogachtend



Hilde Huysmans
Stedenbouwkundig ambtenaar
Gemachtigd volgens art. 4.7.16 VCRO bij besluit van de gemeentesecretaris d.d.
05/01/2015.

*derde
blad*



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Er wordt geopteerd voor de creatie van kavels voor het bouwen van ééngezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende(n) zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de VCRO.	Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals diensten en vrije beroepen zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat maximaal 50% van de totale vergunde vloeroppervlakte van het gelijkvloers.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de woon- & belevingskwaliteit binnenin de verkaveling en de relatie met het achterliggend agrarisch landschap optimaal te houden, alsook de ruimtelijke draagkracht van de verkaveling niet te verstoren, zijn bijgebouwen niet toegelaten. Voor de loten 2, 3, 6 en 7 is een bijgebouw onder de vorm van een in de zijtuinstrook gekoppelde garage (eventueel carport) wel toegelaten. Om geen monotoon geheel te creëren dient bij de loten 4 en 5 de garage inpandig voorzien te worden.	<u>Loten 1, 4, 5, 8 en 9:</u> Bijgebouwen zijn verboden, behoudens een inrichtingselement in de tuin (zie onder). <u>Loten 2, 3, 6 en 7:</u> Aan het hoofdgebouw is een zone voor bijgebouwen voorzien die bestemd is ter oprichting van een autostaanplaats (garage), eventueel voorzien van berging en/of wasplaats. De autostaanplaats dient echter de hoofdfunctie van het bijgebouw te zijn.

*verreken
had*
[Handwritten signatures]

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde gedeelten van het lot binnen de verkaveling dienen een zo groen mogelijk karakter aan te nemen.	Tuinen worden als privaat gedeelte ingericht en afgeboord met geplastificeerde vlechtdraad, een houten schutsel of een tuinhaag.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet hoofdzakelijk in woningen van het type halfopen bebouwing. Er wordt voorzien in één kavel voor open bebouwing.	<ul style="list-style-type: none">- loten 1 t.e.m. 8: ééngezinswoningen in halfopen bebouwing. 'HalfOpen Bebouwing' met één gevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Lichten en zichten, rookkanalen, utiliteitskokers en dergelijke zijn in deze gevel verboden. Elke bouwheer dient uitdrukkelijk afstand te doen van zijn recht op muurovername ten overstaan van zijn nabuur. De op te richten woningen en bijgebouwen dienen volledig losstaande en autonome constructies te zijn die volledig op het eigen lot opgetrokken worden. Er kan niet 'te paard' gebouwd worden.- lot 9: ééngezinswoning in open bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van sommige inplantingsmaten, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, kan afgeweken worden. De voorbouwlijn dient echter gerealiseerd te worden zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Ook de breedte van de bouwvrije zijtuinstroken is een vaste maat waar niet van afgeweken kan worden.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofgebouw vastgesteld.</p> <p><u>Loten 1 t.e.m. 8:</u> De breedte van de voorgevel bedraagt maximum 8m en minimum 7m. De voorgevel dient gerealiseerd te worden op de plaats zoals aangegeven op het plan. De bouwdiepte bedraagt maximum 15m en minimum 10m.</p> <p><u>Lot 9:</u> De breedte van de voorgevel is een maximale maat. De minimale breedte dient echter 9m te bedragen. De voorgevel dient gerealiseerd te worden op de plaats aangegeven op het plan. De bouwdiepte is maximaal 10m en minimaal 9m.</p> <p>Voor alle loten dienen de zijtuinstroken minimum 3m breed te zijn.</p>

*vrij mede
bead*




2/5



2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de uitgezette parameters heeft de bouwheer keuze aangaande het te bouwen volume.	<p>TOEGELATEN GABARITEN</p> <p><u>Loten 1 t.e.m. 8:</u></p> <p>De kroonlijsthoogte is vastgelegd op 6,5m, er dient dus verplicht gebouwd te worden met twee bouwlagen. De nokhoogte is vastgelegd op 11m. Er dient een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevellijn gebouwd te worden. De dakhelling bedraagt 45°. De tweede bouwlaag kan maximum 13m en minimum 9m diep zijn. Na het hellend dak kan gewerkt worden met een plat dak met volgende hoogten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vanaf 9m tot 13m achter de voorgevellijn: 6,5m - vanaf 13m achter de voorgevellijn: 3,5m <p>Indien gebouwd wordt tegen de wachtgevel van een reeds bestaande woning, dient het gabarit van de bestaande woning aangehouden te worden.</p> <p><u>Lot 9:</u></p> <p>De kroonlijsthoogte is vastgelegd op maximum 6,5m. De nokhoogte is vastgelegd op maximum 11m. De dakvorm en helling is vrij te kiezen. Een plat dak is niet toegelaten.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0,3 meter boven straatniveau.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het geheel veronderstelt enige uniformiteit onderling en met de omgeving.	<p>MATERIALEN</p> <p>Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel decoratief te combineren met natuursteen, hout of metaal met een maximum van 20% van de totale geveloppervlakte. Bedekking van schuine daken: pannen, (kunst-)leien, zink of koper. Bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, tegels, grind of groene daken. Blinde gevels zijn uitsluitend toegelaten als wachtgevel tegen de perceelsgrens aan.</p> <p>DAKVORM</p> <p>De dakvorm en het gabarit worden in punt 1.2.1.C. gespecificeerd. In het hellend dak kunnen dakkapellen voorzien worden indien zij niet meer dan 2/3^{de} van de breedte in beslag nemen. Voor lot 9 is de dakvorm vrij te kiezen, echter is een plat dak niet toegelaten.</p> <p>Opmerking: Zonnepanelen zijn toegelaten.</p>

reservat
blad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3/5

2.1.E. PARKEERGELEGENHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient minimaal 1 inpandige parkeergelegenheid gecreëerd te worden in de hoofdgebouwen van de loten waar geen aparte zone voor garage voorzien is.	<u>Loten 1, 4, 5, 8 en 9:</u> Er dient verplicht een inpandige parkeergelegenheid voorzien te worden in het hoofdgebouw. <u>Loten 2, 3, 6 en 7:</u> Er dient verplicht een garage (eventueel carport) opgetrokken te worden in de daarvoor voorziene zone in de zijtuinstrook.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen komt hier tot uiting in een zone voor het oprichten van een garage in de zijtuinstrook van de loten 2, 3, 6 en 7. De overige loten hebben geen zone voor bijgebouwen en dienen inpandige parkeergelegenheid te voorzien.	Er wordt in de zijtuinstrook van de loten 2, 3, 6 en 7 een zone voorzien voor het optrekken van een gekoppelde garage. Deze is verplicht te bouwen. Indien de gevelbreedte van het hoofdgebouw minder is dan 8m, kan de garage breder gebouwd worden. De inplanting van de voorgevel van de garage is verplicht uit te voeren op 5m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De diepte is maximaal 10m en minimum 7m. Lichten en zichten, rookkanalen, utiliteitskokers en dergelijke zijn verboden in de zijgevel van het bijgebouw welke zich tegen de perceelsgrens bevindt.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw (garage) wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter om hetzelfde niveau als de gelijkvloerse bouwlaag aan te kunnen houden.	De bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3,5m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zowel het bijgebouw (garage) als het hoofdgebouw moeten opgericht worden binnen éénzelfde architectuur.	MATERIALEN Zie hoofdgebouw. Het oprichten van een carport is eveneens mogelijk, mits er op de perceelsgrens een met gevelsteen afgewerkte draagmuur gebouwd wordt. DAKVORM De bijgebouwen dienen afgewerkt te worden met een plat dak.

zwart
kleed

4/5



2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de vlakheid van het terrein zijn reliëfwijzigingen ontoelaatbaar.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een zo groen mogelijk karakter te behouden worden verhardingen slechts in beperkte mate toegestaan.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegang tot het hoofdgebouw, een terras van maximaal 30m ² en een toerit tot de eventuele autostaanplaats. Deze voorzieningen moeten omrand worden door groenaanleg.

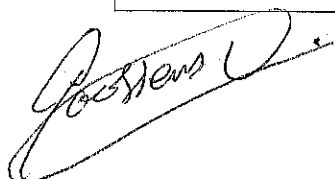
3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde gedeelten dienen een zo groen mogelijk karakter aan te nemen.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (max. 12m ²) opgericht worden, op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin als sober onopvallend element. De constructie dient in hout opgetrokken te worden. De totale hoogte mag niet meer dan 3m bedragen. De constructie dient ingeplant te worden op minimum 1m afstand van elke perceelsgrens.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen binnen de verkaveling dienen de perceelsgrenzen afgesloten te worden met een afsluiting.	AARD Tuinen worden als privaat gedeelte ingericht en afgeboord met geplastificeerde vlechtdraad, een schutting uit hout of een tuinhaag, allen met een maximale hoogte van 2m. In de voortuinstrook zijn afsluitingen verboden. Hagen met een maximale hoogte van 0,80 meter zijn toegelaten.

actieve en levende haag



ARES bvba
Gemeenteplein 9
2340 Beerse

☎ 014 75 55 55
✉ info@ares.be
→ www.ares.be

KBC 731-0252339-17
IBAN BE61 7310 2523 3917
BIC KREDBEBB

BE 0847.555.554
RPR Turnhout
LAN071328





2 2017_CBS_00762 **Attest van vrijgave - Verkaveling 5.00/13004/60459 - Goedkeuring**

Status: Goedgekeurd

Aanwezig:

de heer Marc Smans, burgemeester; de heer Stefan Poortmans, schepen; mevrouw Ingrid Van Genechten, schepen; de heer Hans Woestenborghs, schepen; de heer Hans Cornelis, schepen; mevrouw Simonne Woestenborghs, voorzitter OCMW
mevrouw Tinneke Claeys, secretaris

Verontschuldigd:

de heer Dirk Proost, schepen

Motivering

Feiten en context

Op 14/04/2016 werd er door het schepencollege een vergunning afgeleverd aan DE MEETBAAK voor het verkavelen van een grond gelegen 2340 Beerse, Lepelstraat 26 en 2340 Vlimmeren, Lepelstraat zn, (afd. 2) sectie B 176 D, (afd. 2) sectie B 177 C en (afd. 2) sectie B 179 B, .

In de verkavelingsvergunning werd als voorwaarde gesteld dat het vervreemden van één of meerdere kavels in deze verkaveling slechts mag geschieden na het bekomen van een attest, waaruit blijkt dat voldaan is aan het betalen van een eventuele tussenkomst in de kosten, welke noodzakelijk zijn om elk perceel te kunnen aansluiten op het waterleidings-, kabeltelevisie-, elektriciteits-, gas- en telefoonnet.

Omschrijving	Bedrag	Betalingsbewijs
INFRAX riolering & kabel TV	25.455,00	betalingsattest ref. 0000232675/BS021 d.d. 2.8.2016
PIDPA - drinkwaternet	5.818,00	betalingsattest ref. D-21-614 d.d. 21/06/2016
EANDIS	onbekend	betalingsattest ref. 279045_46124 d.d. 08/07/2016
PROXIMUS - telecommunicatie- infrastructuur	Geen kosten	brief ref. BND-IDE 2.1/6954 d.d. 04/05/2016
SLOPING van alle constructies	onbekend	zie foto's

Volgende bewijzen van betaling werden door de verkavelaar voorgelegd:

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inz. art. 4.2.16 § 2.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de verkavelingsakte eerst verleden wordt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Argumentatie

De verkavelaar heeft voldaan aan de lasten, opgelegd in de verkavelingsvergunning ref. 5.00/13004/60459.

Besluit

Artikel 1

Het attest, zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt afgeleverd voor de verkavelingsvergunning met ref. 5.00/13004/60459.

Opdrachtentabel

Dienst	Taak
Stedenbouw	Attest bezorgen aan DE MEETBAAK en ARES.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting

Voor eensluidend uittreksel,

Secretaris
Tinneke Claey's



Burgemeester
Marc Smans