
Nummer omgevingsloket:	OMV_2024112602
Intern nummer gemeente:	OMV/2024/197
Datum beslissing:	25/11/2024
Procedure:	gewone procedure
Onderwerp:	het bouwen van een bedrijvencomplex met 10 units, het verplaatsen van een ondergrondse riolering en het aanleggen van verharding
De aanvraag omvat:	stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Ludo Van Calster namens PROJECT D-F VVZRL, Roomians 36 F te 2323 Hoogstraten, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 6 september 2024.

De aanvraag werd op 25 september 2024 volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ketelaarstraat en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie E 169 B2.

Het betreft een aanvraag tot **het bouwen van een bedrijvencomplex met 10 units, het verplaatsen van een ondergrondse riolering en het aanleggen van verharding.**

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 20 november 2024.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1. JURIDISCHE GROND

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en latere wijzigingen;
- Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009), en latere wijzigingen, hierna genoemd de VCRO en latere wijzigingsdecreten;
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (natuurdecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende de coördinatie van de waterregelgeving en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (onroerenderfgoeddecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;

- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1.2. STEDENBOUWKUNDIGE PLANNINGSCONTEXT

Ligging volgens gewestplan:

De aanvraag is volgens het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977) gelegen in **ambachtelijke bedrijven en kmo's** (Artikel 2.0: Industriegebieden *Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.*

Artikel 2.1.3: Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (aanvullende aanduiding)

de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.)

Ligging volgens RUP:

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

Bestemming volgens het RUP:

Artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout (De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Turnhout. Met uitzondering van de deelplannen waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.)

Ligging volgens BPA:

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

Ligging volgens verkaveling:

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

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

Het gewestplan is van toepassing

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van de geldende plannen.

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

1.3. BESLUITEN, VERORDENINGEN EN REGLEMENTEN

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit van 23 oktober 2014.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023.
- Omzendbrief van 08 juli 1997: toelichting bij het Koninklijk besluit van 28 december 1972 (B.S. van 10 februari 1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk besluit van 13 december 1978 (B.S. 13 januari 1979) en de decreten van 26 juni 1993 (B.S. van 12 en 14 augustus 1993) en 13 juli 1994 (B.S. 17 september 1994).
- Sinds 1 juni 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht en gelden voor de meeste gebouwen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend, eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). EPB-nummer: 13004_G_2024_197
- Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 4 april 2014.

1.4. ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

- De aanvraag ligt in de onmiddellijke omgeving van leidingen voor het vervoer van gas onder hogedruk.
- De aanvraag ligt in de onmiddellijke omgeving van een waterloop en het kanaal.

2. Historiek

2.1. BOUWVERGUNNING, STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN MILIEUVERGUNNINGEN

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 15/02/2021 werd akte genomen van een omgevingsvergunning (OMV/2021/026) voor de stopzetting van een vergunning van een ingedeelde inrichting of activiteit door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 20/04/2020 werd een omgevingsvergunning (OMV/2020/014) voor het hernieuwen en actualiseren van de bestaande milieuvergunning voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 14/12/2020 werd akte genomen van een omgevingsvergunning (OMV/2020/277) voor het overdragen van een vergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 02/05/2011 werd een stedenbouwkundige vergunning (2011/007) voor het regulariseren van een betonnen verharding, het aanleggen van bijkomende verharding en het vernieuwen van de overgang tussen 2 percelen verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 06/12/2010 werd een stedenbouwkundige vergunning (2010/184) voor het regulariseren van een betonnen toegangsweg geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 01/10/2001 werd een milieuvergunning ((259/2) 238/2) voor het veranderen van een inrichting voor metaalbewerking door uitbreiding en wijziging verleend door het college van burgemeester en schepenen.

- Op 28/03/2000 werd een stedenbouwkundige vergunning (1999/218) voor bouwen van een fabricatiehal voor het vervaardigen van bewapeningsnetten verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 25/04/2000 werd een milieuvergunning (238/2) voor het in bedrijf stellen van een metaalbewerkingsbedrijf verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 26/03/1996 werd er akte genomen ((1290/3) 119/2) voor de overname stortplaats door absheide nv door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 07/03/1995 werd een milieuvergunning (119/2) voor stortplaats voor inerte afvalstoffen verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 10/10/1995 werd een stedenbouwkundige vergunning (1994/150) voor het wijzigen van het reliëf en het aanleggen van een nieuwe weg voor ontsluiting van een k.m.o. gebied verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 26/11/1943 werd een exploitatievergunning (36) voor steenbakkerij verleend door de deputatie.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

3.1. BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING

De projectlocatie is gelegen ten noordwesten van het centrum Beerse. Het perceel is omringd door KMO-zone, alleen ten zuiden van het perceel is een jaagpad gelegen en het kanaal Dessel-Schoten. Het betreft een deel van de site van het voormalige bedrijf Douterloigne. Het perceel grenst aan 3 gemeentewegen nl. de Ketelaarstraat langs 2 zijde en de Absheide. Ten noorden van de projectlocatie is de Ketelaarstraat gelegen, een lokale weg type 3 bestaande uit een asfaltweg met een breedte van ca. 7,7m. Aan de oostzijde gaat de Ketelaarstraat over in een onverharde weg van ca. 6m. Ten zuiden van de projectlocatie is de Absheide gelegen, een lokale onverharde weg met een breedte van ca. 3,5m.

Tot voor kort maakte de projectlocatie samen met het naburige perceel (169A2) en de percelen 144G & 143N deel uit van het bedrijf Douterloigne. De bedrijfshal van het voormalige bedrijf situeert zich op het naastgelegen perceel (169A2) dat geen deel uitmaakt van deze aanvraag. Het bedrijventerrein staat via een aangelegde verbinding in contact met de site aan de overzijde(144G & 143N) van de Ketelaarstraat en tot voor kort ook toebehoorde aan het bedrijf Douterloigne. Ook deze percelen maken geen deel uit van de aanvraag.

Het voorliggende projectlocatie is momenteel deels verhard en deels groen ingevuld. De aanvraag betreft een perceel met een oppervlakte van ca. 9.000 m².

3.2. BESCHRIJVING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

- De aanvraag beoogd de bouw van 10 KMO-units.

De 10 bedrijfsunits zijn allen aan elkaar gekoppeld tot één bouwvolume, met een min. oppervlakte van 351m² en variërend in grootte. De grootste unit heeft een oppervlakte van 693m². Het gebouw bestaat uit drie deelvolumes, elk van elkaar gescheiden door brandwanden. De kroonlijsthoogtes variëren tussen 7,90m en 11,90m.

De magazijnen kunnen gebruikt worden als werkplaatsen en/of opslagruimtes voor lokale ondernemers. Enkel in units 1, 8 & 9 zijn er inpandig in de units kantoorruimtes voorzien. Er zijn geen conciërgewoningen voorzien in het project.

Het gebouw wordt centraal op de site ingeplant, op 9,5m van de rechter perceelsgrens en 8m van de linker perceelsgrens. Langs de Ketelaarstraat (voorgevel) is het gebouw op min.15m achter de rooilijn ingeplant met uitzondering van de 2 hoekgevels. De rechteruitbouw van het gebouw komt op de hoek in één punt naar voor tot op 11,03m van de rooilijn. Het linkerdeel van het gebouw vormt een hoek- en zichtgevel t.o.v. het kruispunt aan de Ketelaarstraat en komt over een lengte van 40m tot op 10,12m achter de rooilijn. Langs de achterste perceelsgrens is een variabele afstand met min. 9,27m.

Het ontwerp kenmerkt zich door een moderne architectuur. Het gebouw wordt opgetrokken in beton en sandwichpanelen in twee kleuren: anthracietgrijs en champagne met plaatselijk verticale

voegaccenten. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium en wordt afgestemd op de 2 kleuren van de sandwichpanelen

Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg. De inrit voor het auto- en vrachtverkeer is gelegen langs de Ketelaarstraat langs de linkerperceelsgrens via een oprit van 4m breed. Het verkeer kan binnen de site een aaneengesloten lus maken, met een ontsluiting langs de rechter perceelsgrens. Er is een enkele rijrichting voorzien, zodat het inkomend en uitgaand verkeer gescheiden blijven, met uitzondering van de voorste units die een eigen op- en afrit hebben langs de Ketelaarstraat. De uitrit wordt zover mogelijk van het kruispunt van de Ketelaarstraat voorzien i.f.v. verkeersveiligheid. Dit zal op de site duidelijk gemaakt worden d.m.v. signalisatie.

Er is rekening gehouden met draaicirkels 11-15m van vrachtverkeer langs de hoeken van het gebouw.

De KMO-units hebben elk één toegangspoort naar het magazijn. De inpandige kantoren zijn enkel toegankelijk via het magazijn en hebben geen aparte toegangsdeur (tenzij een nooddeur).

Op de site zijn 50 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 3 voor mindervaliden dichtbij de inkomdeuren van de bedrijfsunits waar mogelijke kantoren kunnen voorzien worden. Per bedrijfsunit wordt er één elektrische laadpaal voorzien.

- **Reliëfwijziging en verharding**

Er zijn hoegenaamd geen grote terreinwijzigingen. De niet bebouwde perceelsdelen zijn hoofdzakelijk verhard ifv de toegangen tot de gebouwen, of ifv de noodzakelijke parkings. Alle verhardingen zijn uitgevoerd in hoogwaardige bestratingsmaterialen (KWS, klinkers en grasdallen). De grasdallen laten het water door. Een deel van de verhardingen watert af naar de parkeerzones in grasdallen en/of omliggende groenzones.

Het niveauverschil tussen het gebouw en de bestaande terreinhoogte wordt opgevangen thv de toegangen en de wegenis. De groene randzones blijven het huidige profiel aanhouden of worden gebruikt om aan te sluiten bij de bestaande profielen van de aangrenzende buurpercelen (rechterperceelsgrens). De verhardingen wateren af naar de groenstroken. De openbare groene berm buffert het perceel naar de openbare verharding.

De bestaande beton-doorsteek naar de aangrenzende bedrijfssite aan de oostzijde van het project zal opgebroken worden.

- **Verplaatsing riolering Fluvius**

De bestaande rioleringsbuis van Fluvius die het perceel doorkruist vanaf de Ketelaarstraat richting het bestaande bufferbekken buiten het perceel van de aanvraag (van noord naar zuid) zal verlegd worden volgens aanduiding op het plan.

4. Openbaar onderzoek

Er werd een **openbaar onderzoek** gehouden van 4 oktober 2024 tot 2 november 2024.

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

5. Adviezen

5.1. INTERNE ADVIEZEN

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **Dienst Groen en wegen**.

Dit advies met kenmerk Groendienst van 25 oktober 2025 is **voorwaardelijk gunstig** en luidt als volgt:
“De bomen zijn bij voorkeur inheems en streekeigen.

Voor de blokbeplanting dienen insectvriendelijke, bloeiende heesters voorzien te worden bv. spirea of Potentilla “

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **Dienst Mobiliteit**.

Dit advies van 17 oktober 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en luidt als volgt:

“Alle ontsluitingen van het perceel zijn voorzien aan de noordzijde. Dit is positief omdat dat stuk van de Ketelaarstraat een doodlopende straat betreft die niet tot een belangrijke fietsverbinding hoort.

Ontsluiting via de andere zijden van het perceel wordt niet toegestaan.

- *De interne weg is enkelrichting met inrit aan de noordoostzijde en uitrit aan de noordwestzijde van het perceel. Op deze manier komt de uitrit niet rechtstreeks op het kruispunt uit wat positief is om het aantal conflicten daar te beperken. De inrit dient wel zeer goed aangeduid te worden, zodat aankomende transporten deze niet voorbij rijden. Dat zou tot ongewenste keerbewegingen in de Ketelaarstraat kunnen leiden.*
- *Aan de interne in- en uitritten dient de nodige signalisatie voorzien te worden (borden F19 en C1) om het enkelrichtingsverkeer af te dwingen.*
- *Er worden voldoende autoparkeerplaatsen voorzien, doch geen fietsenstallingen. Dit past niet in de visie van het lokaal bestuur om het fietsen aantrekkelijk te maken en te stimuleren. Er dienen op minstens 2 plaatsen, ver genoeg verwijderd van elkaar, overdekte fietsenstallingen voorzien te worden van telkens 20 plaatsen.”*

Het advies wordt bijgetreden.

5.2. EXTERNE ADVIEZEN

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **Fluvius**.

Dit advies van 29 oktober 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **fLLUXYS**

Dit advies van 30 september 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **HVZ Taxandria**.

Dit advies van 29 oktober 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **Dienst Integraal Waterbeleid**.

Dit advies van 14 november 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt **gedeeltelijk** bijgetreden.

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **Toegankelijk Vlaanderen (Inter)**.

Dit advies van 1 oktober 2024 is **voorwaardelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt bijgetreden.

- Op 25 september 2024 werd advies gevraagd aan **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Oost**.

Dit advies van 18 november 2024 is **gedeeltelijk gunstig** en wordt toegevoegd als bijlage.

Het advies wordt niet bijgetreden.

5.3. ADVIES POVC

Er werd geen advies gevraagd aan de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie.

5.4. ADVIES GOVC

Er werd geen advies gevraagd aan de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie.

6. Project-mer

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

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

De aanvraag omvat de bouw van 10 KMO units met een oppervlakte tussen 351m² en 693 m². Er is op het moment van de aanvraag nog geen concrete invulling voor de units gekend. De bouw van de units geven de mogelijkheid om conform de gewestplanbestemming ambachtelijke bedrijven en kmo's een

invulling te geven aan het gebied. De units zijn bedoeld voor de opslag van goederen of voor werkplaatsen van lokale ondernemers.

7.2. WEGENIS

In toepassing van de artikelen 4.3.5 t.e.m. 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de aanvraag aan een voldoende uitgeruste weg ligt. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Het terrein wordt wel getroffen door een rooilijn (vastgelegd op de gemeenteraad d.d. 22/12/1994) waarbij ook een bouwvrije strook (achteruitbouwstrook) is vastgelegd op 15m van de ontworpen rooilijn.

Er kan geen vergunning worden verleend voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen. In afwijking hiervan kan wel een vergunning worden verleend die afwijkt van de vastgelegde achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies geeft (artikel 4.3.8.§1 van de VCRO).

De wegbeheerder in deze is de gemeente, de bevoegdheid ligt dus bij het college van burgemeester en schepenen. Het college erkent dat een achteruitbouwstrook van 15m uit de rooilijn in een zone bestemd voor KMO en ambachten niet altijd resulteert in een duurzaam ruimtegebruik. De zones voor KMO en ambachten is een zone waar zuinig mee moet omgesprongen worden aangezien deze niet veel voorkomen op het grondgebied van de gemeente.

Principieel kan er akkoord gegaan worden om de achteruitbouwstrook van 15m niet aan te houden, maar dient er bij het bepalen van de achteruitbouwstrook rekening gehouden te worden met het ontwerp en de poorten die voorzien worden. Het uitgangspunt is dat alle voertuigbewegingen op het eigen terrein kunnen gebeuren zodat er geen gevaarlijke situaties ontstaan op de openbare weg door manoeuvrerende voertuigen.

Hiervoor worden volgende afstanden richtinggevend meegegeven voor de bebouwing t.o.v. de rooilijn:

- Min. 25m voor voorgeveldelen met loskades
- Min 15m voor de voorgevel en de geveldelen met poorten toegankelijk voor vrachtwagens (hoogte >4m)
- Min 11m voor de voorgeveldelen en de representatieve bedrijfsruimten, met een max. van 1/3 van de perceel breedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn op 15m uit de rooilijn
- Min 10m voor de kopgevel bij een hoekgebouw. De kopgevel moet bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld en mag geen poorten bevatten die hoger zijn dan 4m.

Bijkomend moet de minimale afstand van het gebouw tot aan de rooilijn gelijk zijn aan de bouwhoogte van het gebouw (45° regel) met een minimale voortuinstrook van 8m. Voor de Ketelaarstraat dient deze regel enkel toegepast te worden aan de verharde weg.

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de bovenstaande richtlijnen. De geveldelen met poorten zijn gelegen op 15m van de perceelsgrens. De voorgeveldelen en de representatieve bedrijfsruimten, met een max. van 1/3 van de perceelsbreedte moeten op een afstand liggen van 11m. Enkel de overhangende balk wijkt af van de bepalingen. Dit is een puur architecturale en vormelijke keuze om het volume als één samenhangend geheel vorm te geven en wordt als aanvaardbaar geacht.

7.3. WATERTOETS

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

• *Bekkens en waterlopen*

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

Zoneringsplan en riolering

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

Het project voorziet bij elke unit een septisch put. Een septische put in centraal gebied is echter niet wenselijk. Het grijs en zwart water dienen rechtstreeks aangesloten te worden op het rioleringsstelsel. Indien nodig dient er gewerkt te worden met vermalers en pompputten.

- **Wateradvies**

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

Het goed is volgens de beschikbare watertoetskaarten niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied, maar wel deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Een klein stukje van het perceel dat gelegen is op de hoek van de Ketelaarstraat is er volgens de pluviale overstromingskaart een kleine kans op overstroming bij klimaatsverandering. Op dit deel van het perceel wordt geen gebouw voorzien, enkel verharding in functie van de interne ontsluiting. Er kan dan ook in alle redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde werken geen negatieve impact zullen hebben op de heersende waterhuishouding.

- **Gewestelijke verordening hemelwater**

De gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 –

Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BS 21 juni 2023)

In het project wordt er bij elke unit een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Het dakoppervlakte boven de desbetreffende unit wordt aangesloten op de aanwezige hemelwaterput. Het regenwater kan hergebruikt worden voor spoeling van toiletten en het onderhoud van het gebouw. De hemelwaterputten hebben een overloop op wadi's die op het terrein worden aangelegd. Voor elke unit wordt er 30m² in mindering gebracht. Volgens de verordening mag er maar éénmaal 30m² in mindering worden gebracht tenzij er een groter hergebruik kan aangetoond worden. Omdat er in elke unit een apart bedrijf zich zal vestigen en de units een grootte hebben variërend tussen de 351 en 693m² zal er minstens 1, maar naar alle waarschijnlijkheid meerdere personen aanwezig zijn. In de units worden de toiletten aangesloten op hemelwater alsook het onderhoud van de units. Een vermindering van 30m² per unit wordt dan ook als aanvaardbaar geacht in voorliggende aanvraag.

Wadi 1 heeft een diepte van 50cm en heeft een infiltratievolume van 53.500 liter en een infiltratieoppervlakte van 135 m². Het dakoppervlakte van unit 1, 2, 3 & 10 (362m² + 360 m² + 360 m² + 439m²) en de verharding met een oppervlakte van 169m² worden aangesloten op deze wadi. Er wordt voor elke aangesloten unit 30m² in mindering gebracht voor hergebruik. Voor het aangesloten dakoppervlakte dient de wadi verplicht een volume te bevatten van 51.810 liter en infiltratieoppervlakte van 125,6 m². Hieraan wordt voldaan.

Wadi 2 heeft een diepte van 31cm en heeft een infiltratievolume van 38.650 liter en een infiltratieoppervlakte van 128m². Het dakoppervlakte van units 4, 5, 6 & 7 (351m² + 353m² + 411m² + 564m²) worden aangesloten op deze wadi. Er wordt voor elke aangesloten unit 30m² in mindering gebracht voor hergebruik. Voor het aangesloten dakoppervlakte dient de wadi verplicht

een volume te bevatten van 36.729 liter en infiltratieoppervlakte van 89,04 m². Hieraan wordt voldaan.

Wadi 3 heeft een diepte van 40 cm en heeft een infiltratievolume van 52.400 liter en een infiltratieoppervlakte van 143 m². Het dakoppervlakte van unit 4, 10 en 11 (355 m² + 376 m² + 375m²) worden aangesloten op deze wadi. Er wordt voor elke aangesloten unit 30m² in mindering gebracht voor hergebruik. Voor het aangesloten dakoppervlakte dient de wadi verplicht een volume te bevatten van 51.447 liter en infiltratieoppervlakte van 124,72 m². Hieraan wordt voldaan.

De wadi's hebben een overloop richting de Dalloop. De overloop wordt voorzien aan de bovenzijde van de wadi.

7.4. MER-SCREENING

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r.-richtlijn. Wanneer een project onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt, kan de initiatiefnemer een project-MER opmaken, maar -en dat zal in de meeste gevallen gebeuren- hij kan er ook voor opteren om de project- m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen. Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). Bijgevolg dient geen project-MER of verzoek tot ontheffing te worden opgesteld. De aanvraag heeft wel betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit met name rubriek 10.a. In de aanvraag worden de effecten op mobiliteit, bodem, watersysteem, geluid of trillingen, biodiversiteit, zware ongevallen of rampen, onroerend erfgoed, licht of straling en afvalstoffen besproken. Er wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en dat het project niet MER-plichtig is. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage II van het DABM waaronder de kenmerken van het project, de locatie van het project en de soort en de kenmerken van het potentieel effect.

STIKSTOF (lichte vracht)

De aanvraag betreft de bouw van 10 KMO units. Volgens de mobiliteitstoets zijn er 37 verplaatsingen met de wagen per dag op het terrein. Dit komt neer op 13.505 voertuigbewegingen per jaar.

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

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

STIKSTOF (licht en zwaar verkeer)

Tijdens de aanlegfase wordt er ook stikstof uitgestoten door enerzijds het werfverkeer en anderzijds door stationaire bronnen van werfmachines.

Er worden 238 zware voertuigbewegingen per jaar verwacht tijdens de aanlegfase.

Worst case wordt er rekening gehouden met een afstand van 0m tov habitatrictlijngebied met een kritische depositiewaarde van 6. Om de 1%-minimisdrempel niet te overschrijden mogen er maximaal 9.000 zware vervoersbewegingen per jaar plaatsvinden.

Het aantal verkeersbewegingen tijdens de aanleg van het project is lager dan 9.000 en kan er dus geconcludeerd worden dat er geen stikstofimpact is op habitatrictlijngebied.

De dichtstbijzijnde kritische depositiewaarde voor vermessing is gelegen op een afstand van 311m en heeft een waarde van 15 kg N/ha.j.

De geschatte stikstofemissie van de stationaire bronnen tijdens de werffase bedraagt jaarlijks 94,48 kg NO_x/jaar. De toegelaten emissie van de puntbron op een afstand van 300m bij een KDW van 15 bedraagt 765 kg NO_x/jaar.

De stikstofemissie van de stationaire puntbronnen tijdens de aanlegfase van het project is lager dan 765 kg NO_x/jaar en kan er dus geconcludeerd worden dat er geen stikstofimpact op habitatrictlijngebied.

Tijdens de aanlegfase moet de stikstofbronnen cumulatief berekend worden om na te gaan of het totaal de stikstofemissie waarde niet overstijgen. De som van de percentages mag niet meer bedragen dan 100%.

Cumulatieve effecten

	Verwachte	Toegelaten	percentage
Stationaire bron	94,48	765	12
zwaar	238	9.000	3
som			15

De som van de percentages is **minder** dan 100%. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen stikstofimpact is op habitatrictlijngebied.

7.5. NATUURTOETS

Niet van toepassing.

7.6. ERFGOED- / ARCHEOLOGIE TOETS

De bijgevoegde archeologienota werd conform art. 5.4.2 van het Onroerendergoeddecreet opgemaakt naar aanleiding van een geplande omgevingsvergunningsaanvraag waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 3000m² of meer bedraagt.

De onroerendergoedgemeente Beerse nam op 12/03/2023 akte van bijgevoegde archeologienota (art. 5.4.13 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).

Uit het archeologisch vooronderzoek bleek dat de bodem volledig is verstoord en de kans op relevante archeologische resten zeer klein is. Er is dan ook geen vooronderzoek met ingreep in de bodem voorzien. Er is geen programma van maatregelen opgemaakt.

7.7. MOBILITEIT-MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)

Er is geen mobier opgemaakt aangezien dit geen vereist betreft, maar er is wel een uitvoerige mobiliteitstoets toegevoegd aan de aanvraag. De exacte invulling van de units is nog niet gekend, daarom wordt er gewerkt met kencijfers die men heeft afgeleid van een studie van het Agentschap Innoveren en ondernemen daterend april 2018.

- Bruto oppervlakte bedrijventerrein: 9.018 m²;
- Netto oppervlakte bedrijventerrein 81%: 7.304 m²;
- Aantal werkenden bedrijventerrein 61/ha: 0,73 x 61 = 44 werkenden

Rekening houdend met bovenstaande kencijfers bedraagt het aantal te verwachten werknemers op deze site 44. Er wordt uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 80%. Dit brengt het dagelijks aantal aanwezige werkenden op 35.

De totale verkeersgeneratie van het project wordt uiteindelijk bekomen door de verkeersgeneratie van de verschillende doelgroepen op te tellen (werkenden + bezoekers + leveringen). De

verkeersgeneratie is het hoogste tijdens de ochtendspits om 7u 's ochtends. Op dit referentiemoment komen er 8 wagens toe en verlaten 2 wagens de site, gespreid over één uur. Daarnaast is er gemiddeld 1 levering per uur. Dit resulteert in totaal in 11 autobewegingen op het drukste moment, wat neerkomt op +/- 1 autobeweging om de 5 à 6 minuten (11 per 60 minuten).

De parkeerberekening doet zich voor als volgt: 1p / 100m² magazijn en 1p / 50m² kantoren. Dit resulteert in totaal: 42 + 3 parkeerplaatsen. Er zijn 50 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein.

De ontsluiting van het bedrijf gaat via de Ketelaarstraat naar de Rijkvorsewseweg. Voor de ontsluiting richting de N12, N132 of E34 dienen de verkeersbewegingen te gebeuren via de Schransdriesstraat en Sint-Corneliusstraat in Den Hout. Hier zijn twee lagere scholen gevestigd en is het niet wenselijk dat er veel autoverkeer langs passeert tijdens de schooluren. In de toekomst is het de bedoeling dat de bedrijven die gelegen zijn te noorden van het kanaal ontsloten zullen worden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg waarvan het gemeentelijk RUP reeds is goedgekeurd. Dit om te vermijden dat er veel auto en vrachtverkeer via Den Hout en Beerse centrum dienen te rijden met onveilige verkeerssituaties als gevolg.

7.8. TOETSING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

- ***Functionele inpasbaarheid***

De units voor kleine en middelgrote ondernemingen en ambachten zijn toelaatbaar in de omgeving. Het geheel kan dan ook als functioneel inpasbaar worden beschouwd. De units voorzien een mix aan oppervlakte tussen de 351 m² en de 693 m² waardoor er een variëteit aan activiteiten kan aangetrokken worden. De kantoorruimtes die voorzien worden zijn geïmplementeerd in de unit, beperkt in oppervlakte en ondergeschikt.

- ***Mobiliteitsimpact***

In punt 7.7 wordt het mobiliteitsaspect van het project besproken. Er worden 50 parkeerplaatsen voorzien waarvan 3 voor personen met een beperking.

Het terrein kan worden opgereden via een private toegangsweg met een breedte van 4m aan de linkerkant van het perceel (het dicht bij het kruispunt). Deze interne weg geeft toegang tot de units 1 tot 5, 10 en 9. Het verkeer rijdt de Ketelaarstraat weer op aan de rechterkant van het perceel (het verst van het kruispunt weg). De private weg heeft een breedte variërend tussen de 4m en 6m. De units 6 en 7 worden via een aparte toegang op de Ketelaarstraat ontsloten. Dit maakt dat het perceel in totaal 4 ontsluitingen heeft op de Ketelaarstraat die telkens voor een potentiële conflictsituatie kunnen zorgen.

De impact van het project op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving is verwaarloosbaar. Er wordt op het terrein ruimte voorzien voor het stallen van voertuigen.

Er wordt op het terrein echter geen ruimte voorzien voor het stallen van fietsen. De visie van het lokaal bestuur wenst het gebruik van de fiets aantrekkelijk te maken en te stimuleren. Bijgevolg wordt er als last in het project opgelegd dat er 2 overdekte fietsenstallingen voorzien moeten worden. Omdat er binnen het project voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien dienen de fietsenstallingen geplaatst te worden op de locatie van parkeerplaats 23 & 24 en op parkeerplaatsen 13 & 14. Het plaatsen van deze fietsenstalling is vrijgesteld volgens artikel 414 en 4.4 van het vrijstellingbesluit. Het hemelwater dat op de constructie valt dient in de omliggende groenzone te infiltreren.

- **Schaal**

Het gebouw heeft een variërende hoogte tussen 7,90m en maximaal 11,90m. In de Ketelaarstraat hebben de meeste gebouwen een maximale hoogte van 7 meter. Op Ketelaarstraat 7 is een gebouw vergund met een kroonlijsthoogte op 6,5m en een nokhoogte op 10m. De hoogte van het gebouw is eerder afwijkend ten opzichte van de omgeving, maar het betreffen accenten die hoger komen, het merendeel heeft een kroonlijsthoogte tussen 8 à 9m.

De footprint van het gebouw is 4.374m² en geeft daarmee het perceel een maximale invulling. De andere gebouwen in de omgeving (Ketelaarstraat 3, 5 & 9) zijn eveneens gebouwen die een maximale invulling aan het terrein geven.

Het gebouw wordt centraal op de site ingeplant, op 9,5m van de rechter perceelsgrens en 8m van de linker perceelsgrens. Langs de Ketelaarstraat (voorgevel) is het gebouw op min.15m achter de rooilijn ingeplant met uitzondering van de 2 hoekgevels. De rechteruitbouw van het gebouw komt op de hoek in één punt naar voor tot op 11,03m van de rooilijn. Het linkerdeel van het gebouw vormt een hoek- en zichtgevel t.o.v. het kruispunt aan de Ketelaarstraat en komt over een lengte van 40m tot op 10,12m achter de rooilijn. Langs de achterste perceelsgrens is een variabele afstand met min. 9,27m.

- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Het project tracht een evenwicht te vinden tussen maximale bebouwing met bijhorende verharding en groen. Het nieuw te bouwen gebouw heeft een footprint van 4.374m². Er wordt een toegangsweg rond het gebouw aangelegd in KWS-verharding, bijhorende parkeerplaatsen in grasdals en toegangswegen tot de units die gesitueerd zijn langs de straatkant. Dit geeft een totale verharding van 2.560m². Er worden nog 3 wadi's voorzien met een totale oppervlakte van 406m². Het perceel heeft een totale oppervlakte van ca. 8989 m². De resterende oppervlakte van 1.649 m² (18%) wordt groen aangelegd. Dit groen situeert zich over een breedte van 3m links van de toegangsweg, 3m tussen het bestaand bufferbekken en de interne ontsluitingsweg, 1,5m tussen de interne ontsluitingsweg en de rechter perceelsgrens en het overige groen is in plukken verspreid over het terrein (tussen de interne ontsluitingsweg en het bedrijfsgebouw en tussen de straatkant en het bedrijfsgebouw).

Het project zet maximaal in op optimaal ruimtegebruik ifv de bedrijvigheid. Het is niet toegelaten nog meer bijkomende verharding aan te leggen ten koste van groenzones.

- **Visueel-vormelijke elementen**

Het ontwerp kenmerkt zich door een moderne architectuur. Het gebouw wordt opgetrokken in beton en sandwichpanelen in twee kleuren: anthracietgrijs en champagne met plaatselijk verticale voegaccenten. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium en wordt afgestemd op de 2 kleuren van de sandwichpanelen. Het gebouw vormt visueel één geheel en maakt gebruik van materialen en kleuren die voorkomend zijn in de industriebouw en dus ook in de omgeving. Er wordt in de voorgevel gebruik gemaakt van een zwevende balk wat het gebouw meer dynamisch maakt.

De voorgestelde bebouwingstypologie houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. Er kan geoordeeld worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert.

- **Bodemreliëf**

Er zijn geen grote terreinwijzigingen, maar door de aanwezigheid van bepaalde niveauverschillen in de bestaande toestand dient het terrein rondom het nieuwe gebouw aangepast te worden ifv de toegangen naar het gebouw (zowel verhogen als verlagen). De niet bebouwde perceelsdelen zijn hoofdzakelijk verhard ifv de toegangen tot de gebouwen, of ifv de noodzakelijke parkings. Het niveauverschil tussen het gebouw en de bestaande terreinhoogte wordt opgevangen thv de toegangen en de wegenis. De groene randzones blijven het huidige profiel aanhouden of worden gebruikt om aan te sluiten bij de bestaande profielen van de aangrenzende buurpercelen (rechterperceelsgrens).

De bestaande rioleringsbuis van Fluvius die het perceel doorkruist vanaf de Ketelaarstraat richting het bestaande bufferbekken buiten het perceel van de aanvraag (van noord naar zuid) zal verlegd worden. De rioleringsbuis zal de parallel gelegd worden aan de voorste perceelsgrens om dan via

de voorgevel van unit 8 parallel te lopen met de rechterperceelgrens tot aan het bufferbekken. Er wordt een ondergrondse erfdienstbaarheid gevestigd.

Er mag onder geen enkel beding (water-) overlast veroorzaakt worden t.o.v. de aanpalende percelen.

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

De exacte invulling van de units is momenteel niet gekend. De firma's die zich zullen vestigen dienen de nodige vergunningen aan te vragen. In deze aanvragen kan de gemeente de beoordeling maken of er al dan niet hinder te verwachten is.

- **Groen**

Op het perceel worden enkele bomen/struiken verwijderd. Om aan de zorgplicht te voldoen, moeten de natuurwaarden hersteld worden. Volgens het toegevoegde groenplan zullen er 24 nieuwe bomen aan geplant worden. De groenzone moet naast de aanplant van de bomen ook ingezaaid of aangeplant worden met inheemse bloemen en struiken.

7.9. RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Er werden geen bezwarende opmerkingen ter zake geformuleerd.

7.10. BESPREKING ADVIEZEN

De voorwaarden uit de adviezen dienen te worden nageleefd. De voorwaarde van de dienst integraal waterbeleid dient niet te worden nageleefd omdat de gemeente van mening is dat er voldoende hergebruik kan worden aangetoond in het project.

Het advies van de Vlaamse waterweg is gunstig. Er wordt enkel een ongunstig advies gegeven voor de aanleg van de wegenis in grasdals op een stuk van het perceel dat zou liggen binnen het domein van de Vlaamse Waterweg. Dit is echter een burger rechterlijk aspect en wordt niet mee in overweging genomen bij de behandeling van voorliggende aanvraag.

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

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

8. Conclusie en advies van de omgevingsambtenaar sector ruimtelijke ordening

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

- Er geen septische putten worden aangelegd;
- Er een overdekte fietsenstalplaats met aanbindmogelijkheden wordt aangelegd op de locatie van parkeerplaats 23 & 24 en één op parkeerplaats 13 & 14. Het hemelwater van de fietsenstallingen dient in de naastgelegen groenzone op een natuurlijke manier te infiltreren;
- De bomen zoals weergegeven op het inplantingsplan nieuw dienen aangeplant te worden en dienen verplicht van een inheemse soort te zijn;
- De overige groenzone dient ingezaaid te worden met een inheems bloemenmengsel en/of aangeplant te worden met inheemse struiken en beplanting;
- Het is niet meer toegelaten om nog bijkomende, vrijgestelde verharding aan te leggen dan deze die staat weergegeven op het inplantingsplan;
- De voorwaarden uit de adviezen dienen strikt te worden opgevolgd, met uitzondering van het advies van de dienst integraal waterbeleid;
- Aan de interne in- en uitritten dient de nodige signalisatie voorzien te worden (borden F19 en C1) om het enkelrichtingsverkeer af te dwingen.

9. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag voor het bouwen van een bedrijvencomplex met 10 units, het verplaatsen van een ondergrondse riolering en het aanleggen van verharding te Beerse, kadastraal gekend (afd. 1) sectie E

169 B2, wordt **gunstig** geadviseerd, mits het opnemen van volgende voorwaarden:

- er geen septische putten worden aangelegd;
- er een overdekte fietsenstalplaats met aanbindmogelijkheden wordt aangelegd op de locatie van parkeerplaats 23 & 24 en één op parkeerplaats 13 & 14. Het hemelwater van de fietsenstallingen dient in de naastgelegen groenzone op een natuurlijke manier te infiltreren;
- de overige groenzone dient ingezaaid te worden met een inheems bloemenmengsel en/of aangeplant te worden met inheemse struiken en beplanting;
- het is niet meer toegelaten om nog bijkomende, vrijgestelde verharding aan te leggen dan deze die staat weergegeven op het inplantingsplan;
- de voorwaarden uit de adviezen dienen strikt te worden opgevolgd, met uitzondering van het advies van de dienst integraal waterbeleid;
- aan de interne in- en uitritten dient de nodige signalisatie voorzien te worden (borden F19 en C1) om het enkelrichtingsverkeer af te dwingen.
- de bomen zoals weergegeven op het inplantingsplan nieuw dienen aangeplant te worden en dienen verplicht van een inheemse soort te zijn;
- slechts die bomen te vellen voor zover zulks nodig is voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen;
- tijdens het eerstvolgend plantseizoen, na beëindiging van de werkzaamheden, dient de heraanplanting te worden doorgevoerd;
- als men werken uitvoert in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich vóóraf van vergewissen dat er geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur & Bos;
- de bouwlijnen worden uitgezet door een beëdigd landmeter in opdracht van de gemeente. U dient min. 3 weken voor aanvang van de werken een mailbericht te sturen naar omgeving@beerse.be, met vermelding van het refertenummer van de omgevingsvergunning (OMV/2024/197) en de naam en het telefoonnummer van de vergunninghouder. De opdracht wordt dan door onze diensten doorgegeven aan de landmeter. Er wordt u ook een factuur voor het uitzetten van de bouwlijn digitaal toegestuurd;
- de bouwplaats moet vrij zijn van obstakels om de bouwlijn te kunnen bepalen;
- de sloping kan pas worden aangevat wanneer de eigenaar een attest van wegname van nutsleidingen, afgeleverd door de netbeheerder, heeft verkregen. De eigenaar moet dit attest overhandigen aan de aannemer die de afbraakwerken zal uitvoeren;
- alvorens met de werken te beginnen een huisnummer aanvragen bij de dienst burgerzaken indien het huisnummer niet vermeld is in deze omgevingsvergunning;
- het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op <https://www.toegankelijkeomgeving.be>;
- indien een bronbemaling nodig is voor ondergrondse constructies zoals funderingen, kelder, ... dient er vóór de bronbemaling geplaatst wordt een melding of omgevingsvergunning te worden aangevraagd via het omgevingsloket;

- verhardingen van de berm mogen enkel in functie van opritten en moeten uitgevoerd worden in grijze betonstraatstenen met de afmetingen 220x110x80mm. Herstellingen zijn ten laste van de aanvrager. Voor werken op het openbaar domein is er steeds het recht om de verharding op te breken en nadien te herleggen. Indien de verharde zone enkel fungeert als parkeerplaats op de berm, dan heeft de aanvrager niet het recht om deze voor eigen gebruik te reserveren;
- bestaande infrastructures op het openbaar domein, zoals laanbomen, verlichtingspalen, verdeelkasten van nutsmaatschappijen en dergelijke, dienen waar mogelijk gevrijwaard te worden. Eventuele verplaatsingen ervan kunnen enkel gebeuren op initiatief en kosten van de bouwheer en na goedkeuring van de betrokken instanties.

BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 NOVEMBER 2024 HET VOLGENDE:

De aanvraag voor een omgevingsvergunning, ingediend door Ludo Van Calster namens PROJECT D-F VVZRL voor het bouwen van een bedrijvencomplex met 10 units, het verplaatsen van een ondergrondse riolering en het aanleggen van verharding te Beerse, Ketelaarstraat, kadastraal gekend (afd. 1) sectie E 169 B2, wordt voorwaardelijk vergund.

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

- er geen septische putten worden aangelegd;
- er een overdekte fietsenstalplaats met aanbindmogelijkheden wordt aangelegd op de locatie van parkeerplaats 23 & 24 en één op parkeerplaats 13 & 14. Het hemelwater van de fietsenstallingen dient in de naastgelegen groenzone op een natuurlijke manier te infiltreren;
- de overige groenzone dient ingezaaid te worden met een inheems bloemenmengsel en/of aangeplant te worden met inheemse struiken en beplanting;
- het is niet meer toegelaten om nog bijkomende, vrijgestelde verharding aan te leggen dan deze die staat weergegeven op het inplantingsplan;
- de voorwaarden uit de adviezen dienen strikt te worden opgevolgd, met uitzondering van het advies van de dienst integraal waterbeleid;
- aan de interne in- en uitritten dient de nodige signalisatie voorzien te worden (borden F19 en C1) om het enkelrichtingsverkeer af te dwingen.
- de bomen zoals weergegeven op het inplantingsplan nieuw dienen aangeplant te worden en dienen verplicht van een inheemse soort te zijn;
- slechts die bomen te vellen voor zover zulks nodig is voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen;
- tijdens het eerstvolgend plantseizoen, na beëindiging van de werkzaamheden, dient de heraanplanting te worden doorgevoerd;
- als men werken uitvoert in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich vóóraf van vergewissen dat er geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur & Bos;

- de bouwlijnen worden uitgezet door een beëdigd landmeter in opdracht van de gemeente. U dient min. 3 weken voor aanvang van de werken een mailbericht te sturen naar omgeving@beerse.be, met vermelding van het refertenummer van de omgevingsvergunning (OMV/2024/197) en de naam en het telefoonnummer van de vergunninghouder. De opdracht wordt dan door onze diensten doorgegeven aan de landmeter. Er wordt u ook een factuur voor het uitzetten van de bouwlijn digitaal toegestuurd;
- de bouwplaats moet vrij zijn van obstakels om de bouwlijn te kunnen bepalen;
- de sloping kan pas worden aangevat wanneer de eigenaar een attest van wegname van nutsleidingen, afgeleverd door de netbeheerder, heeft verkregen. De eigenaar moet dit attest overhandigen aan de aannemer die de afbraakwerken zal uitvoeren;
- alvorens met de werken te beginnen een huisnummer aanvragen bij de dienst burgerzaken indien het huisnummer niet vermeld is in deze omgevingsvergunning;
- het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op <https://www.toegankelijkeomgeving.be>;
- indien een bronbemaling nodig is voor ondergrondse constructies zoals funderingen, kelder, ... dient er vóór de bronbemaling geplaatst wordt een melding of omgevingsvergunning te worden aangevraagd via het omgevingsloket;
- verhardingen van de berm mogen enkel in functie van opritten en moeten uitgevoerd worden in grijze betonstraatstenen met de afmetingen 220x110x80mm. Herstellingen zijn ten laste van de aanvrager. Voor werken op het openbaar domein is er steeds het recht om de verharding op te breken en nadien te herleggen. Indien de verharde zone enkel fungeert als parkeerplaats op de berm, dan heeft de aanvrager niet het recht om deze voor eigen gebruik te reserveren;
- bestaande infrastructuur op het openbaar domein, zoals laanbomen, verlichtingspalen, verdeelkasten van nutsmaatschappijen en dergelijke, dienen waar mogelijk gevrijwaard te worden. Eventuele verplaatsingen ervan kunnen enkel gebeuren op initiatief en kosten van de bouwheer en na goedkeuring van de betrokken instanties.

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

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

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

Behoudens de hoger opgelegde voorwaarden dienen de bouwwerken uitgevoerd te worden overeenkomstig het in onderhavige beslissing goedgekeurd bouwplan.

Gelieve de datums van aanvang en voltooiing van de werken in te voeren op het omgevingsloket. De voltooiing van de werken dient eveneens te worden aangegeven bij de FOD Financiën.

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

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

Elle Verwaest
Algemeen directeur

Bart Craane
Burgemeester

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning **Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur**

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning **Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing**

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

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

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

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)
HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg
Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Art. 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Art. 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Art. 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie

Art. 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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
- c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf 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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, 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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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.