

Dossiernummer V/2023/GP/2/8  
Omgevingsloket nr OMV\_2023157991

## OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Ronald Aerts - wonende Slagmolenstraat 18 te 2330 Merksplas werd per beveiligde zending verzonden op 28 november 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18/12/2023

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Worteldorp 40 - 2323 Hoogstraten, kadastraal bekend: (afd. 5) sectie D 330 L3, (afd. 5) sectie D 342 Y, (afd. 5) sectie D 342 T2.

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van een grond in 2 loten voor ééngezinswoningen na het slopen van de woning.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 18/03/2024. Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

## Verslag

### 1. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- 22/04/2002: vergunning voor plaatsen van een verlicht reclamebord (200223)

### 2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 december 2023 tot en met 26 januari 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

### 3. Adviezen

#### 3.1. AWV - District Antwerpen

Er werd advies uitgebracht op 25 januari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

#### BESLUIT:

**'... Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- **Het aantal toegangen beperken en koppelen waar mogelijk.**

**De toegang van lot 2 dient rechts gekoppeld aangelegd te worden (7 meter met aanliggende toegang).**

- **De toegang van lot 1 kan links 4,5m zijn.**

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten ...'.

### 3.2. Fluvius - Turnhout

Er werd advies uitgebracht op 20 december 2023. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. Goris Cédric voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2023157991

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Goris Cédric werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen. Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

### 3.3. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 19 december 2023. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

#### 1. Beschrijvend gedeelte:

##### 1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid ([vlaanderen.be](http://vlaanderen.be))).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be).
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht ([www.waterinfo.be/Watertoets](http://www.waterinfo.be/Watertoets)).
- Deze lijst is niet limitatief.
- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
- Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied.

##### 1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

##### 1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van

de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

## 2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

### 2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen respectievelijk aangesloten te worden op de gemengde riolering (DWA) en op de gescheiden RWA-riolering (RWA) langsheen de straat Worteldorp.

- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

- Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht).

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer.

- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.

o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.

o Uitvoering van de werken kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.

- Realisatie van de uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk voor het aansluiten van de ontwikkeling

o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.

o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd.

### 2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.

- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden na te leven om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:

o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.

o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moet door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.

- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.

- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

## 3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving

#### 3.4. Pidpa - Distributie leidingen

Er werd advies uitgebracht op 19 december 2023. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Betreffende uw adviesaanvraag voor aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is reeds 1x aangesloten op het drinkwaternet. De tweede ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding. Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>.

Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

#### 3.5. Omgevingsloket Wyre

Er werd advies uitgebracht op 3 januari 2024. De eindconclusie van het advies is gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Ref.: 25137360

Aansluitbaar Wyre

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

## 4. **Project-MER**

---

Niet van toepassing.

## 5. **Stedenbouwkundige basisgegevens**

---

Planningscontext

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout vastgesteld bij Koninklijk besluit van 30 september 1977. Het goed ligt in woongebied en woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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.

In de woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

#### Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Hoogstraten van 31 juli 2014.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juli 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.

### **6. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

---

#### 6.1. Beschrijving van de plaats

Het eigendom is gelegen in het centrum van Wortel. De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door een woonomgeving met ééngezinswoningen in vrijstaande en gekoppelde bebouwing. De meest voorkomende typologie van bebouwing is de ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een schuin dak.

#### 6.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet de creatie van 2 loten bestemd voor de oprichting van gekoppelde eengezinswoningen met carport in de zijtuinstrook en de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin.

### **7. Inhoudelijke beoordeling**

---

#### 7.1. Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

#### 7.2. Decretale beoordelingscriteria

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Worteldorp een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

#### 7.3. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 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. Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en heeft een gebouw en perceel score A – geen overstroming gemodelleerd. De latere aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen zullen moeten voldoen aan de voorschriften en de bij de aanvraag in te winnen adviezen.

#### 7.4. Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Het

aanvraagdossier daarom tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst werd aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Er werd geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

#### 7.5. Natuurtoets

Is niet van toepassing op deze aanvraag.

#### 7.6. Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap, noch op een gebouw opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone en evenmin in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt. Volgens de criteria van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 moet de aanvraag geen archeologienota bevatten.

#### 7.7. Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

#### 7.8. Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

#### 7.9. Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

#### 7.10. Toetsing goede ruimtelijke ordening

- De functionele inpasbaarheid:

De aanvraag voorziet het verkavelen van grond in 2 loten bestemd voor de oprichting van 2 eengezinswoningen in een residentiële omgeving.

De voorschriften laten eengezinswoningen toe. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten met een max. vloeroppervlakte van 50m<sup>2</sup>, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

Gelet op de ligging en de waargenomen omgevingstoestand, wordt geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

- De mobiliteitsimpact:

Er worden 2 woningen voorzien in een zone waar reeds woningen voorkomen. Er worden geen problemen verwacht met betrekking tot verkeersdoorstroming indien op het bouwperceel parkeerplaatsen voorzien worden. Het huidige verkavelingsontwerp biedt hiertoe mogelijkheden. Er is voorzien in een zone voor bijgebouwen waar garages/carports kunnen worden opgericht. De constructies in de strook voor bijgebouwen/zijtuinstroken zijn bereikbaar via opritten in de zijtuinstroken.

- De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening.

De aanvraag voorziet in het opsplitsen van grond in functie van de oprichting van 2 eengezinswoningen.

Ruimtelijk is het voorzien van bijkomende woningen op deze plaats aanvaardbaar.

In functie van het creëren van bebouwbare loten, dient de bestaande bebouwing te worden afgebroken.

Ook eventuele verhardingen dienen te worden verwijderd.

De bebouwingsgraad wijzigt op aanvaardbare door het gevraagde en dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan.

- Visueel-vormelijke elementen:

De voorziene stedenbouwkundige voorschriften bevatten standaard voorschriften die bij huidige verkavelingen vaak toegepast worden. De visueel-vormelijke elementen die voorzien worden, zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- Cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing op deze aanvraag.

- Het bodemreliëf:

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan cf. de stedenbouwkundige voorschriften.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De verkaveling richt zich voldoende tot in de omgeving bestaande toestand zodat mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften geoordeeld kan worden dat de hinder voldoende beperkt blijft.

#### 7.11. Bespreking adviezen

De voorwaarden, opgelegd in de diverse adviezen, dienen integraal te worden nageleefd

### Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Er wordt geadviseerd volgende voorwaarden en/of lasten op te leggen in de vergunning:

1. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften en plan strikt na te leven.
2. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer strikt na te leven.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

**- Het aantal toegangen beperken en koppelen waar mogelijk.**

**De toegang van lot 2 dient rechts gekoppeld aangelegd te worden (7 meter met aanliggende toegang).**

**- De toegang van lot 1 kan links 4,5m zijn.**

3. Het advies van Pidpa-distributieleidingen strikt na te leven.

4. Het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.

5. Het advies van Wyre strikt na te leven.

6. Het advies van Fluvius strikt na te leven.

7. Zich te schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius.

De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

8. Alle kosten voor eventuele uitbreidingen en/of verzwaren van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar.

9. De kosten te voldoen om aanpassingen aan het kabelnet te doen om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen.

10. Alle aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de verkavelaar.

### Besluit

#### Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan Ronald Aerts - wonende Slagmolenstraat 18 te 2330 Merksplas, voor het verkavelen van een grond in 2 loten voor ééngesinswoningen na het slopen van de woning gelegen Worteldorp 40 - 40A - 2323 Hoogstraten, kadastraal bekend: (afd. 5) sectie D 330 L3, (afd. 5) sectie D 342 Y, (afd. 5) en (afd. 5) sectie D 342 T2.

#### Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften en plan strikt na te leven.
2. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer strikt na te leven.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- **Het aantal toegangen beperken en koppelen waar mogelijk.**

**De toegang van lot 2 dient rechts gekoppeld aangelegd te worden (7 meter met aanliggende toegang).**

- **De toegang van lot 1 kan links 4,5m zijn.**

3. Het advies van Pidpa-distributieleidingen strikt na te leven.
4. Het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
5. Het advies van Wyre strikt na te leven.
6. Het advies van Fluvius strikt na te leven.
7. Zich te schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius.

De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

8. Alle kosten voor eventuele uitbreidingen en/of verzwaringen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar.
9. De kosten te voldoen om aanpassingen aan het kabelnet te doen om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen.
10. Alle aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de verkavelaar.

Namens het college

Hoogstraten, 28 maart 2024

Joke Verschueren  
algemeen directeur

Marc Van Aperen  
burgemeester

## **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 102.** § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

## **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** (...)

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.

**Artikel 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.

**Artikel 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.

**Artikel 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.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg.

De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.