

Referentienummer omgevingsloket: OMV_2021123104

Dossiernummer gemeente: 2023331

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Adrianus Antonissen - Dreef 99 - 2328 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 4 december 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 februari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Dreef 84 - 2328 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie D nrs. 128D en 129F.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- bouwen woning met bijgebouw en slopen bestaande bebouwing

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 27 maart 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

- 06/02/1968: vergunning voor het bouwen van een nieuwe woning. (19687603)

Verkavelingsvergunningen

- 14/06/1965: vergunning voor nieuwe verkaveling (200233)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Niet van toepassing.

3. Adviezen

3.1. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 28 december 2023. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Betreffende de aan te leggen rioleringen en/of waterzuivering binnen de bovenvermelde aanvraag kunnen wij u meedelen:

1a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad en vermeld op de website van Pidpa: www.pidpa.be bij 'afvalwater en riolering/ontwikkelingen'.

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- De “**Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer**” Pidpa-Riolering (zie website www.pidpa.be)
- Deze lijst is niet limitatief.

1b. Rekening houdend met de ligging volgens zoneringsplan:

- Aangezien de betreffende bouwaanvraag zich situeert in een gebied dat pas in de toekomst via riolering wordt aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie (**groene cluster**) voldoet het betreffende gebouw met een voorzuivering via een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met CE-certificaat.

2a. Algemene voorwaarden:

- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

2b. Technische voorwaarden:

In het bijzonder wensen wij er de aandacht op te vestigen dat:

1. de rioleringen regenwater (RWA) en afvalwater (DWA) dienen op privaat domein volledig gescheiden aangelegd te worden.
2. het regenwater dient in eerste instantie te worden gebufferd in de regenwaterput voor herbruik.
3. de regenwaterput moet minstens 1 aftappunt met effectief herbruik hebben.
4. de overloop van de regenwaterput mag niet aangesloten worden op de DWA-afvoer.
5. het overtollige regenwater dient maximaal te infiltreren naar het grondwater (infiltratievoorziening).
6. vervolgens een maximale buffering met een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater (vb perceelsgracht).

3. Later aan te sluiten op toekomstige riolering (groene cluster-zoneringsplan)

In het bijzonder wensen wij er de aandacht op te vestigen dat:

1. er wordt bij latere aanleg van openbare riolering slechts één aansluiting DWA voorzien per perceel.
2. bij latere aansluiting op de aan te leggen openbare riolering dient ter hoogte van de rooilijn een **DWA-huisaansluitputje zonder stankafsluiter** geplaatst te worden op het privaat domein. Indien de plaatsing van huisaansluitputjes op privaat domein technisch niet mogelijk is, of indien huisaansluitputjes op ogenblik van de werken op openbaar domein niet zijn geplaatst, worden deze uitgevoerd door Pidpa.
3. een voldoende grote (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen'), goed werkende en vloeistofdichte voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de DWA-afvoer is verplicht. Bij voorkeur wordt de septische put op minimale afstand van de toiletten geplaatst om ook verstoppingen binnen de privé-rioolinstallatie maximaal te voorkomen. Zowel het fecale als het sanitaire afvalwater dienen op de septische put te worden aangesloten.

Ingeval van infiltratievoorziening of open perceelsgrachten:

4. indien de overloop van de septische put voorlopig is aangesloten op achterliggende gracht of infiltratievoorziening dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden zodat in latere fase kan aangesloten worden op de aan te leggen openbare riolering in de straat.
5. ook al sluiten beide waterstromen aan op eenzelfde leiding of gracht t.h.v. de perceelsgrens, moeten de rioleringen RWA en DWA op het privaat domein volledig gescheiden aangelegd worden.

Ingeval van overwelfde baangracht:

6. bij tijdelijke aansluiting op overwelfde baangracht dient op de overloop van de septische put ter hoogte van de rooilijn een **DWA-huisaansluitputje zonder stankafsluiter** geplaatst te worden op het privaat domein. Indien de plaatsing van huisaansluitputjes op privaat domein technisch niet mogelijk is, of

indien huisaansluitputjes op ogenblik van de werken op openbaar domein niet zijn geplaatst, worden deze uitgevoerd door Pidpa.

7. indien regenwater (RWA) niet via infiltratie of perceelsgrachten kan afgevoerd worden, dienen in geval van overwelfde grachten ter hoogte van de rooilijn beide afvoerleidingen (RWA en DWA) aan te sluiten op een afzonderlijk **huisaansluitputje (beide zonder stankafsluiter)**. De afstand tussen de huisaansluitputjes mag niet groter zijn dan 1m en niet kleiner dan 0,5m. Indien de plaatsing van huisaansluitputjes op privaat domein technisch niet mogelijk is, of indien huisaansluitputjes op ogenblik van de werken op openbaar domein niet zijn geplaatst, worden deze uitgevoerd door Pidpa. De deksels van de huisaansluitputjes mogen niet voorzien zijn van een bout ter vergrendeling.
8. alle werken voor aansluitingen op het openbaar domein worden uitgevoerd door of onder toezicht van Pidpa-Riolering (zo ook op de overwelfde grachten). De aanvraag voor uitvoering van de werken op openbaar domein dient minstens 6 weken vooraf gericht aan Pidpa.

Voor verdere gedetailleerde aansluitvoorwaarden wordt verwezen naar de “**Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer**” Pidpa-Riolering.

3.2. Vlaamse Milieumaatschappij

Er werd advies uitgebracht op 1 maart 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- De hemelwaterafvoer van het bijgebouw wordt rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening;
- De dolomietverharding wordt aangelegd met een beperkte afhelling (< 2 %) naar de tuin en met een waterdoorlatende onderfundering;
- De dimensies van de infiltratievoorziening worden aangepast om voor een afwaterende oppervlakte van 335,3 m² in overeenstemming te zijn met de GSV normen (33 l/m²; 8 m²/100 m²).

Bijkomende aandachtspunt in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen. Deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

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 landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

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

De omgeving wordt gekenmerkt door een open en halfopen bebouwing.

Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een hoeve en woonstalhuis; wat vermeld staat als onroerend erfgoed, het linker aanpalend perceel is bebouwd met een eengezinswoning en bijgebouw.

6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een woning met bijgebouw en slopen bestaande bebouwing.

Na de sloop van de bestaande woning zal er een nieuwe opgericht worden. Deze woning komt dicht tegen de straat te staan. De voortuin zal nog een diepte hebben van 3 meter.

De woning heeft een breedte van 11,80 meter en een diepte van 16,90 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 meter gemeten vanaf de vloerplas. De nokhoogte is gelegen op 11 meter hoogte.

In de voorgevel wordt een dakkapel voorzien. Deze dakkapel heeft een hoogte van 2,5 meter en een breedte van 2,62 meter.

Rechts naast de woning wordt een oprit aangelegd. Deze oprit heeft vooraan een breedte van 3 meter en wordt achteraan breder richting het bijgebouw. Dit bijgebouw heeft een breedte van 10 meter, een diepte van 17,70 meter en een hoogte van 3 meter. Het bijgebouw zal dienst doen als garage, berging en dierenverblijf.

Achter het bijgebouw wordt een wadi aangelegd. Deze zal dienst doen als bovengrondse infiltratievoorziening voor alle aanwezige dakoppervlakte en verharding op het perceel.

6.3 Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling

7.1 Planologische toets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften horende bij de verkavelingsvergunning.

De verkaveling werd destijds voorzien voor 1 open bebouwing en 2 halfopen bebouwing. Op de percelen voor halfopen bebouwing werd een afwijking verkregen voor het bouwen van een open woning. In voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning afgebroken en een nieuwe ééngezinswoning opgetrokken. De verkavelingsvoorschriften horende bij deze percelen uit de verkavelingen zijn geschreven in functie van halfopen bebouwing. De huidige aanvraag voldoet niet aan deze bepaling.

Omdat de verkaveling ouder is dan 15 jaar, vormen deze voorschriften geen weigeringsgrond meer. Er kan dus afgeweken worden van deze voorschriften. Aangezien de woning wel past binnen de destijds geldende voorschriften voor de open bebouwing binnen dezelfde verkaveling, kan er geoordeeld worden dat de aangevraagde bebouwing past binnen de aanwezige bebouwing op deze locatie. Bovendien zijn de destijds gebruikte hoogtes en dieptes voor open bebouwing nog steeds algemeen gangbaar binnen de gemeente Hoogstraten. De grote van het perceel en de omgeving laten toe deze hoogtes en breedtes toe te passen op deze locatie.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verordenende voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaald dat de achtertuin slecht voor 20% verhard mag zijn. Om de oppervlakte van de achtertuin te bepalen dient er een denkbeeldige lijn getrokken te worden op een afstand van 50 meter achter de rooilijn. De oppervlakte tussen de achtergevel en deze denkbeeldige lijn geldt voor de berekening van de toegelaten 20% verharding.

In de huidige aanvraag voorziet men 173,4 vierkante meter verharding. De oppervlakte van de achtertuin bedraagt 623 vierkante meter. 20% van deze oppervlakte is 124,6 vierkante meter. De huidige aanvraag voorziet dus ongeveer 50 vierkante meter verharding te veel.

Indien de vergunning uitgevoerd wordt conform het aangepaste inplantingsplan, kan er wel voldaan worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

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 Dreef 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)

De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Er wordt een regenwaterput met een inhoud van 30 000 l, een infiltratievoorziening met een inhoud van 9 500 l en septische putten voorzien. Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden voor de aansluiting van wc's, wasmachine en buitenkraantjes.

De inhoud van de regenwaterput staat niet in verhouding met het hergebruik voor een ééngezinswoning. Dit groter putvolume wordt voorzien omdat de dakoppervlakte van het bijgebouw mee in rekening wordt gebracht voor het berekenen van het volume van de regenwaterput. Voor de dakoppervlakte van dit bijgebouw kan geen bijkomend hergebruik gemotiveerd worden. Het onderhouden van de tuin en bewateren van de beplanting kan niet aanzien worden als geldige motivatie. Dit betreft een seizoensgebonden activiteit dewelke geen continu hergebruik vertegenwoordigd.

De dakoppervlakte van het bijgebouw dient rechtstreeks aangesloten te worden op de infiltratievoorziening. Hierdoor volstaat een regenwaterputvolume van 10 000 liter. Dit volume volstaat voor het dagelijks hergebruik van een ééngezinwoning.

De infiltratievoorziening wordt te klein voorzien. Dit wordt gemotiveerd omdat er een te grote hemelwaterput voorzien wordt voor de tuin en het bewateren van de beplanting. Zoals reeds aangehaald is dit geen geldige reden voor hergebruik omdat deze seizoensgebonden is. Verder wordt tweemaal 30 vierkante meter in mindering gebracht. Dit is slechts 1 maal mogelijk aangezien er enkel voor de woning een dagelijks hergebruik aanwezig is. Door de totale dakoppervlakte te verminderen met 30 vierkante meter, zal er een infiltratievoorziening aangelegd moeten worden voor een dakoppervlakte van 335,3 vierkante meter. Dit komt neer op een infiltrerende oppervlakte van 26,8 vierkante meter en een inhoud van 11 064,9 liter. De infiltratievoorziening dient aangepast te worden zodat deze voldoet aan de GSV.

Ingevolge de fluviale watertoets kaart heeft het perceel een P-score C en is bijgevolg gelegen in een gebied met kleine kans op overstroming. Pluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar. De woning zelf heeft G-score A en is bijgevolg gelegen in zone waar geen overstroming gemodelleerd is. Rekening houdende met de gunstige ligging van de woning, wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Het nieuw bijgebouw rechts achteraan heeft een voldoende hoog vloerpeil om geen last te hebben van de fluviale overstromingsgevoeligheid.

Mits deze aanpassingen doorgevoerd worden, voldoet de aanvraag aan de watertoets. De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dienen nageleefd te worden.

7.4 Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

7.5 Natuurtoets

Niet van toepassing

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. In de omgeving zijn wel enkele gebouwen aanwezig die opgenomen zijn in de vastgestelde lijst 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 milieuaspecten

Niet van toepassing.

7.11 Toetsing goede ruimtelijke ordening

- Functionele inpasbaarheid
Functioneel past het gevraagde in de omgeving.
De nieuwe woning blijft een ééngezinswoning. De functie op deze locatie wordt niet gewijzigd.
- Mobiliteitsimpact
Het gevraagde heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact.
Er is geen bijkomende mobiliteitsimpact. De nieuwe woning met bijgebouw voorziet voldoende ruimte voor het plaatsen van een voertuig.
- Schaal
Het gevraagde overtreft de normale schaal van dergelijke werken niet.
De woning heeft een gelijkaardige schaal als de woningen in de direct omgeving.
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
Het gevraagde heeft een aanvaardbare invloed op het ruimtegebruik en bouwdichtheid.
De voorziene bebouwing staat in verhouding met het perceel waarop deze voorzien wordt.
Binnen de eerste 50 meter gemeten vanaf de rooilijn wordt wel te veel verharding aangelegd. De verharding tussen de woning en het bijgebouw betreft veel meer dan enkel de nuttige verharding voor het gebruik van het bijgebouw. Door de onnuttige verharding te verwijderen, zoals op het aangepast inplantingsplan, is de verhardingsgraad op het perceel aanvaardbaar.
Omdat deze verharding niet mee opgenomen is in het hemelwaterformulier, heeft dit geen effect op de dimensionering van de te voorziene infiltratievoorziening.
- Visueel-vormelijke elementen
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal hedendaags uitzicht.
De woning wordt afgewerkt met een rood genuanceerde baksteen, antraciet kleurige dakpannen en crème wit hout. Het bijgebouw wordt afgewerkt met rood genuanceerde baksteen.
- Cultuurhistorische aspecten
Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.
- Bodemreliëf
Het bodemreliëf wordt plaatselijk gewijzigd in functie van de open infiltratievoorziening.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
Het gevraagde heeft geen invloed op bovenstaande aspecten.

7.12 Bespreking adviezen

De voorwaarden, opgelegd in de adviezen van Pidpa en de Vlaamse Milieumaatschappij, dienen integraal te worden nageleefd.

Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te verlenen voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- bouwen woning met bijgebouw en slopen bestaande bebouwing;

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

1. Het college van burgemeester en schepenen dient via het omgevingsloket op de hoogte gebracht te worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. De eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. De pas van de vloer niet hoger te brengen dan maximum 20 cm boven de kruin van de weg.
4. De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
5. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
6. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
7. Indien de uitvoering van de sloopwerken onder het toepassingsgebied van het KB van 16 maart 2006 "betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest" valt, dient de aannemer voor uitvoering van de werken de ontvangstmelding asbestwerken (van het FOD Toezicht Welzijn op het Werk) en het goedgekeurde werkplan over te maken. Na uitvoering van de werken dienen zo snel mogelijk de resultaten van de luchtmetingen en de stortattesten van het asbestafval overgemaakt te worden aan het CBS.
Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft, en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.
De afbraak van asbesthoudende materialen dient conform de vigerende wetgeving te gebeuren. Specifiek wordt gewezen op hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer informatie is te vinden op www.asbestinfo.be.
8. De voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven.
9. Alle eventuele 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 bouwheer.

Bijzondere voorwaarden:

- De hemelwaterafvoer van het bijgebouw wordt rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening.
- De dolomietverharding wordt aangelegd met een beperkte afhelling (< 2 %) naar de tuin en met een waterdoorlatende onderfundering;
- De dimensies van de infiltratievoorziening worden aangepast om voor een afwaterende oppervlakte van 335,3 m² in overeenstemming te zijn met de GSV normen (33 l/m²; 8 m²/100 m²).
- De in rood gearceerde zones op het aangepast inplantingsplan dienen onverhard uitgevoerd te worden. Deze dienen ingericht te worden als groene tuinzone.

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan Adrianus Antonissen - Dreef 99 - 2328 Hoogstraten voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- bouwen woning met bijgebouw en slopen bestaande bebouwing.

gelegen Dreef 84 - 2328 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie D nrs. 128D en 129F.

Artikel 2

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1. Het college van burgemeester en schepenen dient via het omgevingsloket op de hoogte gebracht te worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. De eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. De pas van de vloer niet hoger te brengen dan maximum 20 cm boven de kruin van de weg.
4. De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
5. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
6. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
7. Indien de uitvoering van de sloopwerken onder het toepassingsgebied van het KB van 16 maart 2006 “betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico’s van blootstelling aan asbest” valt, dient de aannemer voor uitvoering van de werken de ontvangstmelding asbestwerken (van het FOD Toezicht Welzijn op het Werk) en het goedgekeurde werkplan over te maken. Na uitvoering van de werken dienen zo snel mogelijk de resultaten van de luchtmetingen en de stortattesten van het asbestafval overgemaakt te worden aan het CBS.
Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft, en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.
De afbraak van asbesthoudende materialen dient conform de vigerende wetgeving te gebeuren. Specifiek wordt gewezen op hoofdstuk 6.4 “Beheersing van asbest” uit titel II van het VLAREM, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer informatie is te vinden op www.asbestinfo.be.
8. De voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven.
9. Alle eventuele 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 bouwheer.

Bijzondere voorwaarden:

- De hemelwaterafvoer van het bijgebouw wordt rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening;
- De dolomietverharding wordt aangelegd met een beperkte afhelling (< 2 %) naar de tuin en met een waterdoorlatende onderfundering;
- De dimensies van de infiltratievoorziening worden aangepast om voor een afwaterende oppervlakte van 335,3 m² in overeenstemming te zijn met de GSV normen (33 l/m²; 8 m²/100 m²).
- De in rood gearceerde zones op het aangepast inplantingsplan dienen onverhard uitgevoerd te worden. Deze dienen ingericht te worden als groene tuinzone.

Namens het college
Hoogstraten 4 april 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 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.

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 aantoont 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 vervaltermijn 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 inkennisstelling 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 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 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.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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) 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar 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.