

Referentienummer omgevingsloket: OMV\_2024015084

Dossiernummer gemeente: 202421

## OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Frans en Diana Boudewijns - Van den Bogerd - Vrijheid 120 bus 3 - 2320 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 1 februari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 februari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Gustaaf Segersstraat 19 - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nr. 382W.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een woning met garage en een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen na het slopen van een woning, berging en verhardingen

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

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

### 2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Niet van toepassing.

### 3. Adviezen

#### 3.1. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 22 februari 2024. 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:

- \* 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](http://www.pidpa.be)).
- \* Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).
- \* De "Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer" Pidpa-Riolering (zie website [www.pidpa.be](http://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 met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied) dient het betreffende gebouw onmiddellijk te worden aangesloten op de bestaande riolering.

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).
5. vervolgens een maximale buffering met een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater (vb perceelsgracht).

3. Aansluiten op bestaande riolering ( centraal gebied zoneringsplan of geoptimaliseerd buitengebied)

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

1. er slechts één aansluiting DWA wordt voorzien per perceel.
2. ter hoogte van de rooilijn dient 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 tegen kostprijs.
3. een voldoende grote (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen'), goed werkende en vloeistofdichte voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten 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.
4. indien regenwater (RWA) niet via perceelsgrachten kan afgevoerd worden, dienen ter hoogte van de rooilijn beide afvoerleidingen (RWA en DWA) aan te sluiten op afzonderlijke huisaansluitputjes, beide zonder stankafsluiter. De afstand tussen de huisaansluitputjes mag niet groter zijn dan 1m en niet kleiner dan 0,5m. De deksels mogen niet voorzien zijn van een bout ter vergrendeling. 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 tegen kostprijs.
5. ook al sluiten beide waterstromen op eenzelfde leiding van het openbaar rioelstelsel aan, moeten de rioleringen RWA en DWA op het volledig privaat domein gescheiden aangelegd worden.
6. alle werken voor aansluitingen op het openbaar domein worden uitgevoerd door of onder toezicht van Pidpa-Riolering. De aanvraag voor uitvoering van de aansluitwerken op openbaar domein dient voor aanvang van de bouwwerken gericht te worden 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:

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Hoogstraten 1ste afdeling, sectie E nr. 0382 W is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Mark, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het afbreken van de bestaande bebouwing en het oprichten van een eengezinswoning en bijgebouw.

### **Hemelwaterafvoer**

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar maximaal hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Omdat de aanvraag nieuwbouw omvat is de GSV van toepassing. Bijgevolg dient een hemelwaterput geplaatst te worden waarvan de minimale inhoud afhankelijk is van de horizontale dakoppervlakte. In de aanvraag wordt voorzien om een dakoppervlakte van in totaal 214 m<sup>2</sup> op te richten, namelijk 184 m<sup>2</sup> voor de woning en 30 m<sup>2</sup> voor het bijgebouw. Deze oppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput die in overeenstemming met de GSV bij een dakoppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> een minimale inhoud moet hebben van 100 liter per m<sup>2</sup> of 21 400 liter.

De hemelwaterput moet bovendien uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet, naar de plaats waar de wasmachine is gepland en naar de tuin. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

In de aanvraag wordt voorzien om een hemelwaterput met een inhoud van 13 000 liter te voorzien en om hemelwater te gebruiken voor de spoeling van 2 toiletten, de wasmachine en 2 dienstkranen. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de GSV adviseren we om de afwatering van het bijgebouw ter plaatse te laten infiltreren in de tuin of rechtstreeks aan te sluiten op een infiltratievoorziening. Hierdoor bedraagt de minimaal te voorziene inhoud van de hemelwaterput 10 000 liter. Zo niet, dient de inhoud van de put vergroot te worden tot 21 400 liter.

Omdat het goed groter is dan 120 m<sup>2</sup> is ook het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht op basis van de GSV. Hierop dienen de overloop van de hemelwaterput, dakoppervlakken waarvan de afwatering niet naar een infiltratievoorziening geleid wordt of ter plaatse infiltreert en verharde grondoppervlakken aangesloten te worden, tenzij deze laatste uitgevoerd worden in waterdoorlatende verharding of afwateren naar de tuin. In de aanvraag wordt voorzien om de oprit aan te leggen in waterdoorlatende materialen. We benadrukken dat deze uitgevoerd moeten worden met een waterdoorlatende onderfundering. De afwatering van verharde oppervlakken in de tuin infiltreert ter plaatse.

Van de afwaterende dakoppervlakte mag 30 m<sup>2</sup> afgehouden worden op basis van het voorziene hemelwaterhergebruik. In de veronderstelling dat de afwatering van het bijgebouw aangesloten wordt op een infiltratievoorziening dient voor een netto afwaterende oppervlakte van 184 m<sup>2</sup> in overeenstemming met de GSV een voorziening aangelegd te worden met een minimale inhoud van 6 072 liter (33 l/m<sup>2</sup>) en een minimale infiltratieoppervlakte van 14,72 m<sup>2</sup> (8 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>). In de aanvraag wordt een infiltratiebekken voorzien met een inhoud van 5 250 liter, een infiltratieoppervlakte van 32,88 m<sup>2</sup>, een diepte van 20 cm en een overloop naar de straatriolering. Hierbij wordt de afwatering van het bijgebouw niet in rekening gebracht alhoewel de aansluiting op de plannen voorzien wordt. Er dient een keuze gemaakt te worden

tussen het aansluiten van de afwatering van het bijgebouw naar het infiltratiebekken en bijgevolg het aanpassen van de dimensies en de plaatselijke infiltratie in de tuin.

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.

### **Overstromingsgevoeligheid**

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviale watertoetskaart. Met kleine kans worden waterpeilen op 18,7 mTAW verwacht. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. We adviseren daarom om het vloerpeil van de gebouwen minimaal op deze hoogte aan te leggen.

Ophogingen van het terrein worden beperkt tot wat noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de gebouwen.

Door de overstromingsgevoeligheid adviseren we ook om aansluitingen op de openbare riolering te voorzien van een terugslagklep. Verder verwachten we geen significante impact van de werken op de overstromingsgevoeligheid.

### **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 afwatering van het bijgebouw wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de tuin of rechtstreeks aangesloten op het infiltratiebekken. Zo niet, wordt de inhoud van de hemelwaterput in overeenstemming gebracht met de GSV (100 l/m<sup>2</sup>);
- Waterdoorlatende verharding wordt aangelegd met een waterdoorlatende onderfundering;
- Indien de afwatering van het bijgebouw aangesloten wordt op het infiltratiebekken, worden de dimensies van het bekken in overeenstemming gebracht met de GSV normen (33 l/m<sup>2</sup>; 8 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>);
- De woning en het bijgebouw worden aangelegd met een vloerpeil op minimaal 18,7 mTAW;
- Ophogingen van het terrein worden beperkt tot wat noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de gebouwen;
- Aansluitingen op de openbare riolering worden voorzien van een terugslagklep.

Bijkomende aandachtspunten 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.

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.

Het goed ligt in RUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten goedgekeurd op 14 mei 2007.

#### Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Hoogstraten van 31 juli 2014.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

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

---

### 6.1 Beschrijving van de plaats

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten ééngezinswoningen van 1 of 2 bouwlagen op kleinschalige percelen.

### 6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

de aanvraag betreft:

- het afbreken van een bestaande woning, berging en verhardingen
- het oprichten van een nieuwe eengezinswoning
- het oprichten van een nieuw bijgebouw

De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 17,00 meter op het gelijkvloers en 8,60 meter op de verdieping, en is voorzien van een schuin dak met een kroonlijsthoogte van 4,60 meter boven de straat.

### 6.3 Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

## **7. Inhoudelijke beoordeling**

---

### 7.1 Planologische toets

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

De aanvraag is in overeenstemming met de verordenende voorschriften van 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 Gustaaf Segersstraat 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 worden regenwaterputten met een inhoud van 13.000 liter, een infiltratiebekken met een inhoud van 5.250 liter en septische putten voorzien. Het opvangen hemelwater zal gebruikt worden voor de aansluiting van wc's, wasmachine en buitenkraantjes.

Ingevolge de pluviale watertoetskaart heeft het perceel een P-score C en is bijgevolg gelegen in een kleine kans op overstromingen. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar.

De woning zelf heeft G-score C en is bijgevolg gelegen in een kleine kans op overstromingen. Rekening houdende met de maatregelen die VMM in hun advies oplegt wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat een schadelijk effect tot een minimum kan worden beperkt.

#### 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. Het gevraagde komt wel tot op 10 meter afstand van de afbakening van het als UNESCO-Werelderfgoed beschermde Begijnhof van Hoogstraten. Het dak van de bestaande woning is momenteel zichtbaar vanaf het oostelijke uiteinde van het zogenaamde 'oude erf' (aan de Sint-Jozefkapel).

Door het hernemen van de bestaande dakvorm en hoogte vergroot de visuele impact van de woning op het beschermde Begijnhof niet.

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, een ééngezinswoning, in de omgeving.
  
- Mobiliteitsimpact  
Het gevraagde heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact. Er wordt voorzien in een overdekte staanplaats in de linkerzijtuinstrook.

- Schaal  
Het gevraagde overtreft de normale schaal van dergelijke werken niet. De bestaande kroonlijsthoogte wordt hernomen in de nieuwe toestand.
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid  
Het gevraagde heeft een aanvaardbare invloed op het ruimtegebruik en bouwdichtheid.
- Visueel-vormelijke elementen  
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal en hedendaags uitzicht. De nieuwe woning wordt afgewerkt met een gevelsteen in lichte kleur en zwarte pannen.
- Cultuurhistorische aspecten  
De zuidwestzijde van de Gustaaf Segersstraat kenmerkt zich door een homogene bebouwing van lage arbeidershuizen uit het vierde kwart van de 19de eeuw en het eerste kwart van de 20ste eeuw, gescheiden door doorgangen naar achterliggende moestuinen. Deze huizen zijn rechtstreeks zichtbaar van op het Begijnhof en dragen met hun authentieke uitzicht bij aan het historische karakter ervan. De bestaande te slopen woning heeft door eerdere verbouwingen geen erfgoedwaarden meer maar zal zich door het hernemen van de bestaande kroonlijsthoogte en dakhelling inpassen in de historisch waardevolle omgeving.
- Bodemreliëf  
Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd, uitgezonderd het graven van een wadi.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid  
Het gevraagde heeft geen invloed op bovengenoemde aspecten.

#### 7.12 Bespreking adviezen

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

De aspecten uit de adviezen die een ruimtelijke impact hebben, zullen worden overgenomen in de voorwaarden voor de vergunning.

### **Advies en voorstel van voorwaarden**

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te verlenen voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een woning met garage en een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen na het slopen van een woning, berging en verhardingen;

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 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).
3. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
4. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
5. Alvorens te starten met de sloop van de woning bij Fluvius een attest van wegnahme elektriciteit en aardgas op te vragen.
6. 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](http://www.asbestinfo.be).

7. De voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven:
  - De afwatering van het bijgebouw wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de tuin of rechtstreeks aangesloten op het infiltratiebekken. Zo niet, wordt de inhoud van de hemelwaterput in overeenstemming gebracht met de GSV (100 l/m<sup>2</sup>);
  - Waterdoorlatende verharding wordt aangelegd met een waterdoorlatende onderfundering;
  - Indien de afwatering van het bijgebouw aangesloten wordt op het infiltratiebekken, worden de dimensies van het bekken in overeenstemming gebracht met de GSV normen (33 l/m<sup>2</sup>; 8 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>);
  - De woning en het bijgebouw worden aangelegd met een vloerpeil op minimaal 18,7 mTAW;
  - Ophogingen van het terrein worden beperkt tot wat noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de gebouwen;
  - Aansluitingen op de openbare riolering worden voorzien van een terugslagklep.
8. 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.

## Besluit

### Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan Frans en Diana Boudewijns - Van den Bogerd - Vrijheid 120 bus 3 – 2320 Hoogstraten voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een woning met garage en een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen na het slopen van een woning, berging en verhardingen.

gelegen Gustaaf Segersstraat 19 - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nr. 382W.

### 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 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).
3. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
4. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
5. Alvorens te starten met de sloop van de woning bij Fluvius een attest van wegname elektriciteit en aardgas op te vragen.



6. 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](http://www.asbestinfo.be).
7. De voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven:
- De afwatering van het bijgebouw wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de tuin of rechtstreeks aangesloten op het infiltratiebekken. Zo niet, wordt de inhoud van de hemelwaterput in overeenstemming gebracht met de GSV (100 l/m<sup>2</sup>);
  - Waterdoorlatende verharding wordt aangelegd met een waterdoorlatende onderfundering;
  - Indien de afwatering van het bijgebouw aangesloten wordt op het infiltratiebekken, worden de dimensies van het bekken in overeenstemming gebracht met de GSV normen (33 l/m<sup>2</sup>; 8 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>);
  - De woning en het bijgebouw worden aangelegd met een vloerpeil op minimaal 18,7 mTAW;
  - Ophogingen van het terrein worden beperkt tot wat noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de gebouwen;
  - Aansluitingen op de openbare riolering worden voorzien van een terugslagklep.
8. 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.

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 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.