

Referentienummer omgevingsloket: OMV_2023154174

Dossiernummer gemeente: 2023316

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Theo en Sabine Hiel - Kerckhaert - Schoorstraat 2 - 2322 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 21 november 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 januari 2024.

Op 3 april 2024 werd een nieuwe projectinhoudversie opgeladen.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Schoorstraat 2 - 2322 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie D nrs. 288H en 291A.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het renoveren van Hoeve Halschoor met bijgebouwen en het heraanleggen van 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 11 april 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

- 30/07/1990: weigering voor het slopen en bouwen van een garage bij een bestaand woonhuis. (19902925)

- 22/10/1990: vergunning voor het bouwen van een garage bij een bestaand woonhuis en het slopen van een garage en berging. (19902998)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 20 januari 2024 tot en met 18 februari 2024. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

3. Adviezen

3.1. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 18 januari 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:

- 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 ingeval 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. Erfgoed Noorderkempen

Er werd advies uitgebracht op 22 februari 2024. De eindconclusie van het advies is gunstig.

Het advies luidt als volgt:

De IOED Erfgoed Noorderkempen heeft bovenstaande aanvraag van 10 januari 2024 goed ontvangen en onderzocht. De aanvraag omvat volgende ingrepen: het renoveren van Hoeve Halschoor met bijgebouwen en het heraanleggen van verhardingen.

Uit ons onderzoek blijkt dat de aanvraag de erfgoedwaarden van het pand niet schaadt. Ons advies is **gunstig**.

Motivering

Voorgeschiedenis

Onze dienst werd meermaals gecontacteerd door de huidige eigenaars tijdens de aankoop van de hoeve en tijdens de opmaak van het voorontwerp. Het voorontwerp werd aan ons voorgelegd voor preadvies, dd. het plaatsbezoek van 12/07/2023.

Juridisch kader

De stad Hoogstraten werkt samen met Erfgoed Noorderkempen aan een lokaal onroerend erfgoedbeleid. Eén van de taken die het daarbij opneemt is advisering bij niet-beschermd bouwkundig erfgoed met oog op een bewuste omgang met al het bewaarde erfgoed in de gemeente.

Hoeve 't Schoor of 't Halschoor is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/46739 – inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/107705), vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 14 maart 2019 o.w.v. de historische, industrieel-archeologische en architecturale waarde (besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/14618).

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014.

In het kader van artikel 4.3.1 §2 van de VCRO wordt bij een vergunningsaanvraag rekening gehouden met: “de visueel-vormelijke elementen & cultuurhistorische aspecten”.

Erfgoedwaarden

Hoeve 't Schoor of 't Halschoor wordt als volgt omschreven in de inventaris:

“Sterk gerestaureerde hoeve, in kern opklimmend tot het derde kwart van de 17de eeuw; de benaming duidt op het oude gehucht en de nabijgelegen brug, zie straatnota; destijds toonvoorbeeld van de typische Kempische hoevebouw. Oude oorsprong: reeds in documenten van 1403 en 1453 vermelding van de naam "sc(h)ore"; in 1671 gedeeltelijk herbouwd, vermoedelijk in opdracht van de Sint-Michielsabdij van Antwerpen; de Ferrariskaart (circa 1775) vermeldt 't Schoor als "Schor Cabaret" (herberg); de op oude kaarten uitgestrekte "Schoorse heide" tussen Hal in het zuiden en het Heike in het noorden behoorde waarschijnlijk toe aan "'t Schoor".

Volgens oude foto's eertijds een hoevesite bestaande uit drie losse bestanddelen onder strooien schilddaken met op de nok graszoden: een bakstenen woonstalhuis, ten zuidwesten een schob/stallingen met stro bekleed stijl- en regelwerk en een aan de overkant van de weg gelegen schuur, deels van baksteen en deels met stro bekleed stijlen regelwerk. Enkel het woonstalhuis bleef bewaard, werd weliswaar vanaf 1967 grondig gerestaureerd, maar klimt in kern nog op tot 1671, zie het jaartal in de zijgevel.

De schob en schuur verdwenen eind jaren 1950-jaren 1960; op de plaats en naar model van de vroegere schob werd een schuurtje heropgebouwd tegen de straat. Nieuw bakhuis, door middel van een kleine serre verbonden met het woonhuis; de schob achterin de tuin werd tevens opgetrokken met recuperatiematerialen.

Woonstalhuis van zes traveeën onder golvend rieten schilddak (nok loodrecht op de straat) met nokpannen en veluxramen; baksteenbouw, vóór 1671 vermoedelijk een leembouw, zie stroomlagen. Vernieuwde rechthoekige muuropeningen waarvan plaatsing en/of vormgeving al dan niet teruggaat op de oorspronkelijke toestand bijvoorbeeld zijgevel van vroeger woongedeelte met behouden indeling. Laatstgenoemde is een verankerde gevel met vlechtingen en verwerking van gesinterde steen onder meer kruis en jaartal "1671"; de bouwnaad aan de noordzijde wijst op een gewijzigde dakhelling; ramen met houten kozijnen onder meer kruiskozijn en opkamervenster boven getralied keldervenster. Zijgevel stalgedeelte met steunberen.

Gerenvoerd interieur met bewaarde eiken geraamtebouw: driebeukige indeling met zes bewaarde ankerbalkgebinten met pen- en gatverbinding. Op de voormalige scheiwand tussen "beste kamer" en "huis" een dubbele haard (rug aan rug) met in de schouw balk de inkeping van de vroegere draaiboom; achter de "beste kamer" opkamer met bewaard niveau boven kelder met luik. Stalgedeelte heden ook ingericht met leef- en slaapvertrekken; enkel het niveauverschil in de vloer wijst nog op de voormalige scheiding tussen woongedeelte en potstal. Dak met bewaarde sporenkap (sparrenkap).

Bakstenen schuurtje onder schilddak (Vlaamse pannen); bakstenen schob met stallingen onder schilddak (Vlaamse pannen). Waterput.”



Afb 1: de oorspronkelijke erfindeling van de hoeve Halschoor (1956, Stedelijk Museum Hoogstraten)

De omgeving van de hoeve kenmerkt zich door een overwegend open landschap met velden. Ten zuiden loopt De Mark met bruggetje, dat werd aangelegd door buurtbewoners. De Schoorstraat loopt daarna verder door in een onverharde zandweg. Ten noorden bevindt zich een concentratie aan 19de/20ste-eeuwse hoeves in het oude grensgehucht Hal, o.a. een geheel van 5 hoeves naar Hollands model, verder nog een sterk verbouwd woonstalhuis op nr 21 en een opmerkelijk complex in het Gouverneursbos verder naar het oosten toe; de zogenaamde "Scoroeve", die in de jaren '60 werd opgebouwd en samengesteld met bestaande hoevegebouwen uit de regio als model voor de Kempense hoevearchitectuur op initiatief van Jozef Weyns, de oprichter van Bokrijk. Weyns bestudeerde ook de hoeve Halschoor.

De hoeve is één van de zeldzame hoeves uit de grafelijke periode van Hoogstraten. De hoeve werd weliswaar al meermaals verbouwd en is geëvolueerd van leembouw, vakwerkbouw tot baksteenbouw en heeft daarom naast een historische en architecturale waarde ook een belangrijke industrieel-archeologische waarde. Sporen hiervan zijn vooral nog zichtbaar in de oostgevel waar het bouwjaar 1671 in gesinterde baksteen is ingewerkt en stroomlagen verwijzen naar de vroegere leembouw. In 1671 zou een oudere hoeve op deze locatie gedeeltelijk herbouwd zijn door de Sint-Michielsabdij die de hoeve wou inrichten voor de ontginning van de omliggende heidegronden. De hoeve zou ook dienst gedaan hebben als afspanning; die vaak ingeplant waren aan een oversteekplaats. De huidige Schoorstraat was lang een belangrijke handelsweg met veel passage. De hoeve behield vermoedelijk tot 1963 zijn landbouwfunctie, getuige ook oude foto's van deze periode uit het archief van Hoogstraten, waarna het werd omgevormd tot buitenverblijf. Enkele jaren later ging de eerste renovatiefase van de hoeve tot woning van start, waarbij het volume van de hoeve herkenbaar bleef, maar verschillende historiserende aanpassingen werden gedaan die de leesbaarheid van de oorspronkelijke toestand bemoeilijkt hebben. Ook het metselwerk in de voorgevel heeft nog verschillende zichtbare bouwnaden en -sporen.

Hoewel de hoeve een zeer hoge erfgoedwaarde heeft, werd ze niet beschermd zoals gelijkaardige voorbeelden in de regio (Sinte-Katelijne in de Moerstraat in Hoogstraten of Groote Hoef in de Hoevestraat in Merksplas), o.a. doordat de authenticiteit van het interieur na renovatie grotendeels verloren ging. De Inventaris Onroerend Erfgoed vermeldt nog een dubbele haard

met schouwbank, een opkamer en een niveauverschil tussen het woon- en stalgedeelte. Deze elementen zijn nog steeds aanwezig; de haard bleef slechts gedeeltelijk bewaard. De houten dakconstructie met massieve eiken balken bleef ook bewaard.

Er bleef geen houtige beplanting met erfgoedwaarde bewaard. Het geheel bevindt zich over het algemeen in goede staat; de onderste lagen van het metselwerk van het woonstalhuis vertonen wel vochtschade.

Argumentering/Impact op de erfgoedwaarden

De geplande ingrepen gebeuren met het oog op herstel van de erfgoedwaarden van de hoeve. De historiserende aanpassingen uit het verleden zullen ongedaan gemaakt worden; de gevelindeling en het materiaalgebruik wordt beter afgestemd op de oorspronkelijke toestand van de hoeve. De ingrepen zijn gebaseerd op historische bronnen en oud fotomateriaal. De ingrepen aan de buitenschil zijn relatief beperkt; enkele muuropeningen worden aangepast, er worden nieuwe dakvlakvensters voorzien en het schrijnwerk wordt vervangen. Het rieten dak zal ook worden vernieuwd. Er wordt een nieuw drainagesysteem aangelegd om regenwater van het woonstalhuis weg te leiden, waardoor verdere vochtschade wordt vermeden. Het bakhuisje en schob blijven behouden.

Tegen de sloop van de serre, het houthok en de uitbreiding van de garage is geen bezwaar; deze constructies zijn latere toevoegingen en hebben geen erfgoedwaarde.

Het interieur werd reeds grondig aangepast door vorige eigenaars. De elementen die verwijzen naar het voormalige gebruik van de hoeve zullen worden behouden; het niveauverschil tussen woon- en stalgedeelte en de opkamer. Op vraag van onze dienst werden ook de restanten van de dubbele haard mee geïntegreerd in de nieuwe toestand.

De geplande werken hebben een positieve impact op de leesbaarheid en herkenbaarheid van de erfgoedwaarden van de hoeve.

Advies

Ons advies voor de voorgestelde ingrepen is **gunstig**.

3.3. Departement Landbouw en Visserij

Er werd advies uitgebracht op 28 februari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een **deels gunstig/ deels ongunstig advies** bij.

De aanvraag betreft de renovatie van een woning in combinatie met de regularisatie van de garage, schuur en bakhuis. De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied en gaat niet uit van agrarische en para-agrarische doeleinden.

Bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij werd er in het verleden geen landbouwexploitatie geregistreerd op dit adres. Verder hebben wij geen aanwijzingen dat de gebouwen na 9 september 1984 (vergunningsplichtige gebruikswijzigingen conform VCRO art 7.5.1) in landbouwgebruik zouden geweest zijn of dat de gebruikswijziging (van landbouwgebruik naar particuliere functie) niet eerder dan 9 september 1984 zou gebeurd zijn.

Op basis van deze informatie, historiek vergunningen en de landbouwregistratie, kan ons agentschap concluderen dat het hier een zonevreemde woning betreft.

M.b.t. de renovatie van de woning, gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek en is de aanvraag voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardbaar.

Omtrent de regularisatie van de verschillende bijgebouwen heeft ons agentschap echter wel enkele overwegende bezwaren. De regularisatie van de loutere inplanting van garage van ongeveer 98m² is op zich te aanvaarden. Doch kan de regularisatie van de schuur en het bakhuis niet worden aanvaard. Immers zal met de besteding van deze gebouwen de oppervlakte aan woningbijgebouwen ruim worden verdubbeld.

Er wordt een ongunstig advies verstrekt omtrent de regularisatie van het bakhuis en de schuur.

Daarnaast is de schuur, net als de wadi, gelegen buiten de tuinzone. Deze strekt zich uit tot 50m vanaf de rooilijn of 30m vanaf de woning. Deze zuiver residentieel gerelateerde constructie en inrichtingswerken dienen voorzien te worden binnen de tuinzone. Wij vragen dan ook om deze wadi te verplaatsen naar binnen de tuinzone. Om duidelijk aan te geven waar deze tuinzone eindigt en waar het landbouwgebruik begint wordt bijkomend de voorwaarde opgelegd om de tuinzone fysiek af te scheiden van het achterliggende landbouwgebruik door middel van een afsluiting of een levende haag.

Tot slot overschrijdt de aangevraagde hoeveelheid verharding de vrijgestelde 80m² uit het vrijstellingenbesluit. De maximale toegelaten verharding die kan aangelegd worden bij een zonevreemde woning i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden bedraagt 80m², ook half – en waterdoorlatende verharding worden hierin meegeteld. Omdat zonevreemde functies in beginsel gelegen zijn in onbebouwde gebieden, zal streng de hand worden gehouden aan deze principes, om bijkomend ruimtebeslag te vermijden (strategische doelstelling 1, strategische visie BRV, p.17) en de verhardingsgraad terug te dringen (strategische doelstelling 5, strategische visie BRV, p.22).

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 landschappelijk waardevol agrarisch gebied en agrarisch gebied met ecologisch belang.

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 landschap met verschillende landbouwbedrijven en een enkele zonevreemde woning.

6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren van Hoeve Halschoor met bijgebouwen en het heraanleggen van verhardingen.

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 gewestplanbestemming.

Een constructie is zonevreemd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt. Een zonevreemde constructie is legaal als ze vergund is of 'vergund geacht wordt'. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt volgende basisrechten voor zonevreemde constructies:

Artikel 4.4.10. §1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte **zonevreemde constructies**, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

- De bestaande woning (hoeve) dateert van voor het ingaan van de wet op stedenbouw en is dus vergund geacht. De bestaande garage (schuur) werd gebouwd volgens de vergunning van 22 oktober 1990. Ze zijn dus hoofdzakelijk vergund.
- De aanvraag voldoet.

Artikel 4.4.11. Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort.

Artikel 4.4.12. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het **verbouwen** van een bestaande **zonevreemde woning**, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten.

- Het aantal woonegelegenheden in de woning blijft gelijk, namelijk één.
- De aanvraag voldoet.

Artikel 4.4.16. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het **verbouwen** van een bestaande **zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw**.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

- Er is geen ingedeelde inrichting of activiteit aanwezig.
- De aanvraag voldoet.

Evaluatie van de basisrechten voor zonevreemde constructies:

De bestaande woning (hoeve) en garage (schuur) kunnen verbouwd worden conform de basisrechten.

Lasten zonevreemde basisrechten:

Overeenkomstig **artikel 75, §1, tweede lid**, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid lasten op bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de VCRO:

- a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO;
- b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO;
- c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO

Het wonen in agrarisch gebied, waarbij toepassing van artikel 4.4.14 van de VCRO moet worden gemaakt, is een uitzondering en een gunst ten aanzien van de begunstigde die kan worden gecompenseerd door een last in natura welke een maatschappelijke meerwaarde realiseert.

Ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit van de open ruimte en ter verhoging van de biodiversiteit wordt daarom de **aanplant van minimaal 1 hoogstammige inheemse boom**, plantmaat 10/12, opgelegd als last in natura op het eigen terrein.

De aanplant dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na oplevering van de werken. Foto's van de heraanplant en een aankoopbewijs dienen dan ook voorgelegd te worden binnen deze termijn. De vergunningsplichtige dient er alles aan te doen om de aanplant te doen slagen: zorgvuldig en vakkundig aanplanten en de aanplant het eerste jaar van voldoende water voorzien bij droogte. Bij uitval binnen de eerste 12 maanden na aanplant dient de aanplant opnieuw te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen. De boom moet worden aangeplant op minstens 2m van de perceelsgrenzen.

Overeenkomstig **artikel 77** van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd.

De **waarborg** voor deze aanvraag bedraagt **250 €**.

De waarborg moet betaald worden voor de aanvang van de werken.

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 Schoorstraat 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 42.000 liter, een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 36,8m² 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 A en is bijgevolg gelegen in geen overstroming gemoduleerd. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar.

Er wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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 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.

Het gebouw is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Hoeve 't Schoor of 't Halschoor', vastgesteld bij Ministerieel besluit van 14 maart 2019 tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen. Dit besluit is van kracht sinds 29 maart 2019.

Voor gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris geldt de zorg- en motiveringsplicht.

De aanvraag houdt conform het gunstige advies van Erfgoed Noorderkempen voldoende rekening met het behoud van de erfgoedkenmerken en is derhalve conform het Onroerend Erfgoeddecreet.

7.7 Mobiliteit – MOBBER (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.

- Mobiliteitsimpact
Het gevraagde heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact. Er wordt voorzien in een inpandige staanplaats in de garage.
- Schaal
Het gevraagde overtreft de normale schaal van dergelijke werken niet.
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
Het gevraagde heeft een aanvaardbare invloed op het ruimtegebruik en bouwdichtheid. Onvergunde constructies die niet bijdragen aan de erfgoedwaarde zoals de glazen verbinding tussen de woning en het bakhuis worden verwijderd net zoals onnodige verharding.
- Visueel-vormelijke elementen
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal hedendaags uitzicht.
- Cultuurhistorische aspecten
Conform het gunstige advies van Erfgoed Noorderkempen heeft de aanvraag geen negatieve invloed op de cultuurhistorische aspecten.
- Bodemreliëf
Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd, met uitzondering van het voorzien van de infiltratievoorziening.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
Het gevraagde heeft geen invloed op bovengenoemde aspecten.

7.12 Bespreking adviezen

De voorwaarden, opgelegd in de adviezen van Pidpa Riolering en Erfgoed Noorderkempen, dienen integraal te worden nageleefd.

Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van 28 februari 2024 was gunstig voor de woning en de garage en ongunstig voor de 2 andere bijgebouwen en de hoeveelheid verharding.

Het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt niet gevolgd wat betreft de 2 bijgebouwen om de volgende reden:

De 2 bijgebouwen (schob en bakhuis) werden conform de beschrijving in de inventaris onroerend erfgoed heropgebouwd met recuperatiematerialen. De constructies dragen bij aan beleving van de site als 'boerenerf' en maken deel uit van de erfgoedwaarden zoals ze opgenomen werd op de ministerieel vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, waarvan de tekst werd opgesteld in 2002. In het kader van de zorg- en motiveringsplicht van het Onroerend Erfgoeddecreet kunnen de schob en het bakhuis blijven staan, aangezien dit de beste garantie geeft op het behoud van de erfgoedwaarden van de gehele hoevesite.

Het ongunstige advies wat betreft de excessieve hoeveelheid verharding wordt wel bijgetreden: In de nieuwe projectinhoudversie die werd overgemaakt op 3 april 2024 werd de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijk toegangen.

Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te verlenen voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het renoveren van Hoeve Halschoor met bijgebouwen en het heraanleggen van 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 eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. 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).
4. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
5. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
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.
7. De voorwaarden vermeld in het advies van Erfgoed Noorderkempen strikt na te leven.
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.
9. Bijzondere last i.v.m. toepassing zonevreemde basisrechten:
 - a) Het **aanplanten van een hoogstammige inheemse boom op het perceel van de aanvraag**. Voor de aanplant dient gebruik gemaakt worden van een boom met minimale plantmaat 10-12. De aanplant dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na oplevering van de werken. De aanvrager dient er alles aan te doen om de aanplant te doen slagen: zorgvuldig en vakkundig aanplanten en de aanplant het eerste jaar van voldoende water voorzien bij droogte. Bij uitval binnen de eerste 12 maanden na aanplant dient de aanplant opnieuw te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen. De boomsoort kan gekozen worden uit de lijst van streekeigen bomen voor de Kempen zoals opgenomen in de uitgave Plant-wijzer van de provincie Antwerpen (<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/biodiversiteit/tips-voor-je-tuin0/plantwijzer.html>)
 - b) De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken een waarborgsom te betalen van **250 €**. Foto’s van de heraanplant en een aankoopbewijs dienen na het uitvoeren van de last te worden aangeleverd.

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan Theo en Sabine Hiel - Kerckhaert - Schoorstraat 2 - 2322 Hoogstraten voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het renoveren van Hoeve Halschoor met bijgebouwen en het heraanleggen van verhardingen. gelegen Schoorstraat 2 - 2322 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie D nrs. 288H en 291A.

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 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).
4. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
5. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
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.
7. De voorwaarden vermeld in het advies van Erfgoed Noorderkempen strikt na te leven.
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.
9. Bijzondere last i.v.m. toepassing zonevreemde basisrechten:

- a) Het **aanplanten van een hoogstammige inheemse boom op het perceel van de aanvraag**. Voor de aanplant dient gebruik gemaakt worden van een boom met minimale plantmaat 10-12. De aanplant dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na oplevering van de werken. De aanvrager dient er alles aan te doen om de aanplant te doen slagen: zorgvuldig en vakkundig aanplanten en de aanplant het eerste jaar van voldoende water voorzien bij droogte. Bij uitval binnen de eerste 12 maanden na aanplant dient de aanplant opnieuw te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen. De boomsoort kan gekozen worden uit de lijst van streekeigen bomen voor de Kempen zoals opgenomen in de uitgave Plant-wijzer van de provincie Antwerpen (<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/biodiversiteit/tips-voor-je-tuin0/plantwijzer.html>)

- b) De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken een waarborgsom te betalen van **250 €**. Foto's van de heraanplant en een aankoopbewijs dienen na het uitvoeren van de last te worden aangeleverd.

Namens het college
Hoogstraten 18 april 2024

Peter Crols
Waarnemend 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 onontvankelijkheids sanctie, 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 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 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 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) 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.