

Referentienummer omgevingsloket: OMV_2023149380

Dossiernummer gemeente: 2023334

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door FRANK BOEREN BVBA - Langstraat 8 bus a - 2328 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 8 december 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 januari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Langstraat - 2328 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie C nrs. 231A, 265A, 267C, 267B, 271A en 772A.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het plaatsen van een teeltoverkapping en een hemelwaterbassin bij een bedrijf;

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

- 08/12/2008: vergunning voor regulariseren van het plaatsen van een overkapt stellingteelt voor aardbeien (2008396)
- 09/02/2015: vergunning voor plaatsen van een overkapt stellingteelt (2014269)
- 18/04/2016: vergunning voor regulariseren van het bouwen van een folieserre met regenwaterput en loskade (201657)
- 09/01/2017: vergunning voor bouwen van een opslagloods bij een tuinbouwbedrijf (2016232)
- 24/04/2017: vergunning voor uitbreiden van een serre (201746)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 18 januari 2024 tot en met 16 februari 2024. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

3. Adviezen

3.1. Departement Landbouw en Visserij

Er werd advies uitgebracht op 27 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 voorwaardelijk gunstig advies bij.

De huidige aanvraag voorziet in het realiseren van teeltstellingen met overkapping (0,88ha) ten behoeve van de aardbeienteelt, dit ter vervanging van de huidige verouderde stellingen. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een waterbassin (56m op 58m).

De betreffende percelen zijn gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Langs de Langstraat 8a te Hoogstraten wordt door de heer F. Boeren, een volwaardig en leefbaar tuinbouwbedrijf uitgebaut, gespecialiseerd in de teelt van aardbeien.

De plasticen boogkappen ten behoeve van de stellingteelt van aardbeien zijn vanuit bedrijfseconomisch perspectief aanvaardbaar. De stellingteelt heeft als voordelen dat de vruchten op hoogte kunnen geplukt worden en de planten volgens de juiste behoeften kunnen geïrrigeerd worden, hetgeen de productkwaliteit en arbeidsgemak ten goede komt. Bijkomend voordeel is dat de planten minder vatbaar zijn voor grondgebonden ziektes ten opzichte van de vollegrondsteelt.

Door het voorzien van een overkapping is de teelt beschermd tegen ongunstige weersomstandigheden en kan de oogst worden vervroegd waardoor er een betere productprijs kan bekomen worden en het aandeel vruchten met een hoge kwaliteitsklasse toeneemt. Het Ventrío-systeem heeft als voordeel dat deze overkapping een beperkte hoogte heeft. De goothoogte bedraagt slechts 2,6m en de totale hoogte 3,54m. Mede doordat de constructies ruimtelijk aansluitend bij de bestaande teeltconstructies worden opgericht blijft de ruimtelijke impact beperkt/nihil.

Het waterbassin is in functie van de beschermde teelt noodzakelijk voor de irrigatie van de planten. Het opvangen en hergebruik van hemelwater is met het oog op een rationeel waterverbruik op het bedrijf te verantwoorden.

Gelet op de aard van de gebruikte materialen kunnen de constructies worden beschouwd als semipermanente teeltondersteunende constructies die na beëindiging van de landbouwactiviteiten terug dienen verwijderd te worden. Dergelijke teeltondersteunende constructies komen niet in aanmerking voor zonevreemde functiewijzigingen en worden door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet beschouwd als een gebouw.

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn de aangevraagde constructies met het oog op het verminderen van het teeltrisico, het vervroegen van de oogst, het verbeteren van het arbeidsgemak en de productkwaliteit vanuit landbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De plannen stemmen bouwtechnisch overeen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar is. De gevraagde werken passen binnen de bedrijfsvoering van het leefbaar fruitteeltbedrijf van de aanvrager. Bijgevolg is de aanvraag principieel in overeenstemming met zijn agrarische gebiedsbestemming.

De gevraagde uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur zal de aanvrager toelaten het bedrijf op een duurzame manier verder uit te bouwen. Het Departement Landbouw en Visserij brengt bijgevolg een gunstig advies uit voor deze aanvraag, mits onderstaande voorwaarde:

- Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten dienen de constructies terug worden verwijderd en het terrein in oorspronkelijke toestand (normale bouwvoor) hersteld te worden.

3.2. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 11 april 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

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

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

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

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in niet- ingekleurd gebied grenzend aan het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd). Daarom wordt deze aanvraag behandeld alsof ze gelegen zou zijn in centraal gebied.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

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

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

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

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- Binnen de ontwikkeling die behandeld wordt in dit advies ontstaat geen afvalwater; het advies handelt uitsluitend over hemelwater.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten. Dit werd zo voorzien.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een overdekte constructie, bij verbouwing van een bestaande overdekte constructie met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaande overdekte constructie, die geen enkele woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opvangen hemelwater.
- De dakafvoeren van de teeltoverkapping en de naastgelegen bestaande folieserres worden aangesloten op een hemelwaterbassin met een volume van 9.082.000 liter. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.
- De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.
- Het hergebruik zal worden ingezet voor teeltirrigatie. Het hergebruik is niet stabiel jaarrond. In de

maand augustus wordt een piek van 76.000l/d verwacht, terwijl in december het hergebruik niet wordt ingezet.

- Naast het hergebruik van hemelwater is ook buffering voorzien in het waterbassin d.m.v. een knijpleiding 51 cm onder de bovenrand met een vertraagde afvoer. De diameter van deze knijpleiding is 80 mm. Dit zorgt voor een debietbeperking tot 4 l/s/ha. Er kan zo 1.325.000 liter worden gebufferd.

- Deze knijpleiding loopt over naar een grasveld van 8.803 m² dat dienstdoet als infiltratievoorziening. Met de combinatie van de buffer en het infiltratiegrasveld wordt voldaan aan de GSVH.

- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.

- Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.

- Dossierkost

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

2.b. Algemene voorwaarden:

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

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

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

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

- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:

o bij nieuwbouw of herbouw

o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA

o bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

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

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.

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 overwegend gekenmerkt door bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten en bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. De aanvrager baat ter plaatse een tuinbouwbedrijf uit.

6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het plaatsen van een teeltoverkapping van 8.802,6 m² voor de teelt van aardbeien. De teeltoverkapping is modulair en bestaat uit een metalen constructie waarover een plastic folie is gespannen. De teeltoverkapping wordt door middel van metalen palen op het bestaande grasveld geplaatst en is 3,45 m hoog. De bestaande verouderde stellingteelt van 9.100 m² en 144 m² stelconplaten worden verwijderd.

Bijkomend wordt een hemelwaterbassin aangelegd met een inhoud van 9.082 m³. Het hemelwaterbassin steekt 2 m in de grond en steekt 2 m boven het maaiveld uit en is uitgevoerd met een aarden wal die bedekt is met een antraciet kunststof zeil. Ter hoogte van het waterbassin zal er een gemengde haag met haagbeuk (*Carpinus betula*) en veldesdoorn (*Acer campestre*) aangeplant worden. Langsheen de openbare weg komt er elke 5 m een knotwilg te staan.

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 Langstraat 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.

Ingevolge de pluviële watertoetskaart heeft het perceel een P- en G-score A en is bijgevolg gelegen in een gebied waar geen overstroming gemodelleerd is. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar. Er is voorzien in hergebruik van hemelwater in functie van irrigatie van de aardbeienteelt.

Rekening houdende met de motivatie tot hergebruik, buffering en infiltratie van regenwater 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

Is niet van toepassing op deze aanvraag.

7.6 Erfgoed-/archeologietoets

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

De werken gebeuren in een archeologische 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 bevat de aanvraag een archeologienota.

Ingevolge deze nota werd op 21/12/2023 met referentienummer 2023K301 beslist dat, om beter de archeologische potentie van dit terrein te kunnen inschatten, verder archeologisch vooronderzoek aangewezen is. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden overeenkomstig het programma van maatregelen horende bij dit besluit.

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

De aanvraag omvat de uitbreiding van een tuinbouwbedrijf in een omgeving die bepaald wordt door agrarische bedrijven. Het perceel waarop de nieuwe teeltoverkapping geplaatst zal worden is momenteel in

gebruik in functie van de teelt van aardbeien op (verouderde) stellingen. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

De aanvraag veronderstelt een aanvaardbare mobiliteitsimpact te hebben. Er worden ingevolge de aanvraag een beperkte toename van het aantal transporten verwacht.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag is qua schaal in verhouding tot de omgeving en heeft een verantwoord ruimtegebruik en bouwdichtheid. De constructies zijn geïntegreerd in de bestaande bedrijfsinfrastructuur.

- Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag wordt visueel en landschappelijk inpasbaar geacht in de omgeving. Bijkomend aan de bestaande beplantingen wordt ook nieuwe beplanting voorzien die streeft naar een integratie in het omliggende landschap. Op niveau van de te plaatsen waterbassin wordt voorzien in de aanplant van een landschapsintegrerende beplanting, bestaande uit haagbeuk (*Carpinus betula*) en veldesdoorn (*Acer campestre*). Langs de openbare weg komt er elke 5 m een knotwilg te staan. De aanvrager voorziet hierdoor in een afdoende landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.

- Bodemreliëf

Er worden in het kader van de aanleg van een waterbassin beperkte aanvaardbare reliëfwijzigingen uitgevoerd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De aanvraag veronderstelt een aanvaardbare impact te hebben op de genoemde aspecten. De aanvraag richt zich voldoende tot de in de omgeving bestaande toestand zodat geoordeeld kan worden dat de hinder voldoende beperkt blijft.

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 gunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te verlenen voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het plaatsen van een teeltoverkapping en een hemelwaterbassin bij een bedrijf;

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. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
5. De voorwaarden vermeld in het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid strikt na te leven.

6. Het groenscherm aan te planten in het eerstvolgende plantseizoen na uitvoering van de gevraagde werken. De beplanting moet doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde zijn afscherpende functie optimaal te behouden.
7. De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 21/12/2023 met projectcode 2023K301 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.
8. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken een waarborgsom te betalen zoals voorzien in het 'reglement voor betalingen waarborgen voor erfbeplanting en bufferbeplanting'.
9. Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer.

Bijzondere voorwaarde:

Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten dienen de constructies verwijderd te worden en het terrein in oorspronkelijke toestand (normale bouwvoor) hersteld te worden.

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan FRANK BOEREN BVBA - Langstraat 8 bus a - 2328 Hoogstraten voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het plaatsen van een teeltoverkapping en een hemelwaterbassin bij een bedrijf

gelegen Langstraat - 2328 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie C nrs. 231A, 265A, 267C, 267B, 271A en 772A.

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. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
5. De voorwaarden vermeld in het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid strikt na te leven.
6. Het groenscherm aan te planten in het eerstvolgende plantseizoen na uitvoering van de gevraagde werken. De beplanting moet doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde zijn afscherpende functie optimaal te behouden.
7. De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 21/12/2023 met projectcode 2023K301 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
8. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken een waarborgsom te betalen zoals voorzien in het 'reglement voor betalingen waarborgen voor erfbeplanting en bufferbeplanting'.

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

Bijzondere voorwaarde:

Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten dienen de constructies verwijderd te worden en het terrein in oorspronkelijke toestand (normale bouwvoor) hersteld te worden.

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 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.