

Referentienummer omgevingsloket: OMV_2023133486

Dossiernummer gemeente: 2023337

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Johanna van Oorscot - Nachtegaallaan 11 - 2321 Hoogstraten en Marinus Vriens - Nachtegaallaan 11 - 2321 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 12 december 2023.

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

Er werd een nieuwe projectinhoudversie aanvaard op 29 maart 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Nachtegaallaan 11 - 2321 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nr. 340T4.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen en uitbreiden van een woning, het slopen van verhardingen en aanleggen verharde toegang tot het terrein

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

- 19/04/1968: vergunning voor het bouwen van een woonhuis. (19686598)

Verkavelingsvergunningen

- 14/02/1964: vergunning voor nieuwe verkaveling (196520)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 18 januari 2024 tot en met 16 februari 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er een bezwaarschrift ontvangen.

3. Adviezen

3.1. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 16 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.

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 woonpark.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling met dossiernummer 074/004(2) van 14 februari 1964, meer bepaald lot nr 77.

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 bebouwing.

De aanvraag is gelegen in woonparkgebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door wonen in het groen.

6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een woning, het slopen van verhardingen en aanleggen verharde toegang tot het terrein.

De bestaande woning wordt langs de linker kant uitgebreid in functie van een dubbele garage, een berging en een overdekte ruimte. Deze constructie komt deels onder de grond omdat het er een aanzienlijk reliëf verschil aanwezig is op deze locatie. De uitbreiding heeft een breedte van 7 meter, een diepte van 20 meter en een hoogte van 2,90 meter. De nieuwe constructie zal 90 centimeter boven het bestaande maaiveld komen. In deze 90 centimeter wordt glas voorzien om licht binnen te trekken.

Het dak van uitbreiding komt op dezelfde hoogte als de leefruimte boven. Het dak zal dienst doen als groendak.

Omdat de uitbreiding ook dienst zal doen als garage wordt er een oprit aangelegd naar deze uitbreiding. Deze oprit heeft een verharde oppervlakte van 76 vierkante meter en wordt aangelegd in halfverharding. De bestaande oprit wordt verwijderd en zal terug deel uitmaken van de tuin.

De bestaande garage zullen niet meer gebruikt worden als garage. De nieuwe functie betreft hobbyruimte. De wijziging van gebruik zorgt ervoor dat de bestaande garagepoorten verwijderd worden en vervangen worden door ramen. De bestaande opening wordt hiervoor niet gewijzigd.

Achteraan de woning worden hemelwaterputten gestoken met een totaal volume van 45 000 liter. Er zal ook een open infiltratievoorziening aangelegd worden met een volume van 13 285,14 liter.

Vlak achter de woning worden twee bomen gekapt. Deze zullen gecompenseerd worden door vooraan 2 nieuwe bomen aan te planten.

6.3 Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling

7.1 Planologische toets

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

De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de minimale afstand tussen een constructie en de perceelsgrens 10 meter moet bedragen. De gevraagde uitbreiding bevindt zich volledig in deze zone van 10 meter gemeten vanaf de linker perceelsgrens. Omdat de verkaveling ouder is dan 15 jaar, vormen deze voorschriften geen weigeringsgrond meer. Wel moeten de gevraagde werken inpasbaar zijn in de omgeving. De beoordeling hiervan gebeurt onder puntje 7.11 toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Bij een afwijking van de verkavelingsvoorschriften dient er gekeken te worden naar het onderliggende gewestplan. Voor woonparkgebied wordt er bepaald dat percelen een oppervlakte moeten hebben tussen de 1 000 en de 2 000 vierkante meter. De bebouwbare oppervlakte zou beperkt moeten worden tot 250 vierkante meter. De oppervlakte is inclusief afzonderlijke bijgebouwen. Van deze oppervlakte werd in eerdere dossiers reeds afgeweken. Dit in het kader van een carport. Dergelijke afwijkingen werden enkel aanvaardbaar geacht indien er voldoende rekening gehouden werd met de omgeving, er geen hinder gecreëerd werd naar de omliggende percelen en de karakteristieke van de omgeving en het perceel niet in het gedrag kwamen. De uiteenzetting onder puntje 7.11 zal aantonen dat deze aanvraag hier niet aan voldoet.

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

De gemeentelijke verordening laat slechts beperkte reliëfwijzigingen toe. De reliëfwijziging die nodig is om de uitbreiding te verbergen voldoet niet aan de bepalingen onder Artikel 16 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De reliëfwijziging is bijgevolg ook niet aanvaardbaar.

Verder bepaald de verordening dat een garage aangebouwd aan de woning 5 meter uit de voorgevelbouwlijn opgericht dient te worden. De voorgevelbouwlijn is gelegen op 10 meter uit de rooilijn. De huidige bebouwing is gelegen op 15 meter uit de rooilijn. De aanbouw komt tot op 14 meter uit de rooilijn. Dit is niet conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De garage staat 1 meter te ver naar voor ingetekend.

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 Nachtegaallaan 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 45 000 l, infiltratievoorziening met een inhoud van 13 285 l en septische putten voorzien. Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden voor de aansluiting van een buitenkraantje.

Ingevolge de pluviale watertoetskaart heeft het perceel een P-score A en is bijgevolg gelegen in gebied waar geen overstroming gemodelleerd is. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar.

De woning zelf heeft G-score A en is bijgevolg gelegen in zone waar geen overstroming gemodelleerd is.

Rekening houdende met de gunstige ligging van het perceel, wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De uitbreiding van de woning is voorzien van een groendak. Hierdoor zal het water van deze oppervlakte opgenomen worden door het groendak. Verder is het niet duidelijk hoe de strook tussen de uitbreiding en de perceelsgrens afgewerkt wordt. Op de plannen lijkt deze ophoging doorgetrokken te worden tot tegen de perceelsgrens. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dient er terug gewerkt te worden naar het origineel maaiveld. Dit zou zorgen voor een helling van 50%. Hierdoor zal het water dat op deze zone valt rechtstreeks afwateren naar het perceel van de burens. Water dient opgevangen te worden op eigen perceel. Het is niet de bedoeling dat een perceel zodanig ingericht wordt dat het naburige perceel dit opvangt. De inrichting van het terrein houdt onvoldoende rekening met de waterhuishouding. Het gevraagde is niet aanvaardbaar.

De wadi wordt voorzien in de buurt van de hoogstammige bomen op het perceel. Door de summiere intekening van de bomen is moeilijk vast te stellen of er gegraven dient te worden in de wortelzone van de bomen. De bestaande bomen mogen op geen enkele manier hinder ondervinden/ schade oplopen door het aanleggen van de wadi.

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

De aanvraag bevat ook het kappen en heraanplanten van twee bomen.

Deze bomen werden reeds gekapt zonder de nodige vergunning. Met deze aanvraag worden deze bomen gecompenseerd. Uit geen enkel document valt op te maken welke soort bomen er gekapt werd en welke soort boom er heraan geplant zal worden. Het is enkel duidelijk waar de bomen stonden en waar de heraanplant zal gebeuren.

Bij het kappen van bomen dient er aan de zorgplicht voldaan te worden. Uit de aanvraag is onmogelijk op te maken of dit ook effectief het geval is. Door het ontbreken van het soort boom kan niet bepaald worden of deze bomen een gelijke waarde hebben.

De inplanting van de nieuwe bomen is niet vergunbaar. Elke nieuw aan te planten boom dient op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen te staan. Deze bomen staan ingetekend op net iets meer dan 1 meter.

Verder wordt het dak van de uitbreiding voorzien als groendak. Rekening houdende met de voorziene dakrand op dit groendak kan er gesteld worden dat hier enkel een sedumdak gerealiseerd kan worden. Dit helpt voor de biodiversiteit maar biedt geen mogelijkheid tot het planten van grotere struiken en bomen. Volgens de verkavelingsvoorschriften mag er geen constructie opgetrokken worden tot op 10 meter van de perceelsgrens. Dit om het groene karakter van deze omgeving te verzekeren. Op deze manier werd er gewoond in het groen. Aangezien deze verkaveling ouder is dan 15 jaar, kan er afgeweken worden van deze voorschriften. Dit neemt niet weg dat het groene karakter op deze locatie zeer belangrijk blijft. Het huidige groendak volstaat niet om het groene karakter doormiddel van bomen te behouden. De huidige aanvraag zorgt ervoor dat het aanplanten van bomen onmogelijk is langs de linker kant van de bestaande woning. Aan de andere kant van de woning wordt de verharding verwijderd. Ook in deze zone wordt geen nieuw hoogstammig groen voorzien. Er is op deze manier geen spraken meer van wonen in het groen.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets niet.

7.6 Erfgoed-/archeologietoets

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

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

7.7 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

7.8 Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

7.9 Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

7.10 Toetsing milieuaspecten

Niet van toepassing.

7.11 Toetsing goede ruimtelijke ordening

- Functionele inpasbaarheid
Functioneel past het gevraagde in de omgeving.
De functie van de woning blijft een ééngezinswoning.
- Mobiliteitsimpact
Het gevraagde heeft geen bijkomende mobiliteitsimpact. In de uitbreiding wordt plaats voorzien voor twee voertuigen.
- Schaal
Het gevraagde overtreft de normale schaal van dergelijke werken niet.

De uitbreiding op zich heeft een aanvaardbare schaal in die zin dat de bouwhoogte en diepte wel meer voorkomen in de omgeving. De plaatsing van deze constructie ten opzichte van de perceelsgrenzen komt dan weer niet voor in de omgeving. Hierover meer onder het puntje ruimtegebruik en bouwdichtheid.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Binnen het woonparkgebied is wonen in het groen uiterst belangrijk. Op deze reden wordt er tussen de percelen onderling steeds voldoende groenruimte vooropgesteld. Deze uitbreiding bevindt zich volledig in deze zone. In het verleden werden er reeds uitzonderingen toegelaten voor carports. Dit zijn open constructies met een dak die vaak zelfs uit hout bestaan. Deze constructies werden dus ingepast in de omgeving. Er bleef hierbij telkens voldoende groenruimte over tussen de percelen onderling.

De huidige aanvraag betreft een uitbreiding van de woning tot op 3 meter van de perceelsgrens met een diepte van 20 meter. Omdat op deze locatie een groot hoogteverschil aanwezig is, zal deze constructie deels ingewerkt worden in het bestaande reliëf. De constructie heeft een breedte van 7 meter waardoor deze niet volledige binnen het bestaande reliëf valt. Zonder aanvulling van grond is over een diepte van 20 meter een volledige verdieping zichtbaar en dit op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens. Er wordt getracht dit op te lossen door het deel naast de uitbreiding 1,51 meter op te hogen. Deze ophoging wordt volgens de plannen doorgetrokken tot aan de perceelsgrens. Er wordt niet terug gewerkt naar het bestaande niveau waardoor er op de perceelsgrens een 1,51 meter hoge muur ontstaat. Dit betreft een onaanvaardbare ophoging en zorgt voor visuele hinder bij het naburige perceel.

De uitbreiding wordt voorzien van een groendak. Uit de opbouw van het groendak kan afgeleid worden dat dit enkel dienst kan doen als sedumdak. Het laten uitgroeien van struiken en bomen is niet mogelijk. De zone van 3 meter naast de uitbreiding is ook onvoldoende om nieuwe bomen aan te planten. Nieuwe bomen moeten al op minstens 2 meter van de perceelsgrens voorzien worden waardoor er nog maar een meter overblijft tussen boom en constructie.

De ruimte die ingenomen wordt door de uitbreiding zorgt ervoor dat er op deze locatie geen bomen aangeplant kunnen worden. Dit juist op de locatie waar deze groenzones tussen verschillende percelen belangrijk zijn.

Door al deze zaken kan geconcludeerd worden dat de constructie buiten proportie is en dus een te groot ruimtegebruik heeft. Er wordt geen rekening gehouden met de natuurlijke elementen aanwezig op het perceel en het wonen in het groen wordt deels onmogelijk gemaakt.

- Visueel-vormelijke elementen

De zichtbare delen van de uitbreiding worden afgewerkt met rood-bruine gevelsteen, glasbouwstenen en een houten garagepoort. Een groot deel van de linker zijgevel wordt weggewerkt door het aanvullen van grond. Op deze manier is enkel de bovenste 90 centimeter zichtbaar langs deze kant. De afwerking richting de perceelsgrens wordt onvoldoende in kaart gebracht. Op de snedes lijkt de ophoging voorzien te worden tot tegen de perceelsgrens. Dit zou zorgen voor een zandmuur van 1,51 meter hoog. Dit heeft een te grote impact op het naastgelegen perceel en komt nergens in de omgeving voor. De aanwezige hoogteverschillen zijn van nature uit aanwezig. Deze werden niet kunstmatig gecreëerd zoals hier wel het geval is.

De aanvraag is visueel vormelijk niet aanvaardbaar.

- Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.

- Bodemreliëf

Het gevraagde heeft geen aanvaardbare invloed op het ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De uitbreiding wordt voorzien tot 3 meter van de linker perceelsgrens. Uit de snede YY is af te leiden dat het bestaande maaiveld langs deze kant van de woning sterk verschilt. Tegen de perceelsgrens is het

maaiveld 0,93 meter lager gelegen dan de aangeduide 0 pas. Tegen de woning is deze dan weer 1,48 meter hoger gelegen dan deze 0 pas. Dit komt neer op een hoogteverschil van 2,41 meter over een afstand van 10 meter.

Bij de uitbreiding tot op 3 meter van de perceelsgrens wordt aangegeven dat slechts 90 centimeter van deze constructie zichtbaar zal zijn. Dit houdt in dat het nieuwe maaiveld aan deze constructie gelegen zal zijn op 0,58 meter boven de 0 pas. Op de plannen lijkt het dat men de ophoging doet tot tegen de perceelsgrens terwijl men eigenlijk terug moet aansluiten op het bestaande maaiveld. Aangezien men dan een hoogteverschil van 1,51 meter dient op te vangen over een breedte van 3 meter zou dit moeten met een helling van meer dan 50%. Het water dat op deze helling valt zal rechtstreeks afstromen naar het naastgelegen perceel. Dit is niet toegestaan. Water dient opgevangen te worden op eigen perceel en mag geen bijkomende hinder geven aan naburige percelen.

De constructie wordt deels ingewerkt in het bestaande reliëf. Dit geldt vooral voor het gedeelte direct tegen de woning. Het deel richting de linkse perceelsgrens steekt tegenover het bestaande maaiveld bijna volledig boven de grond. Om te voorkomen dat deze wand volledig zichtbaar blijft, wordt er 1,51 meter grond tegen deze wand voorzien. Dit is een aanzienlijke reliëfwijziging dewelke niet aanvaardbaar is. Het woonparkgebied heeft uit nature een golvend reliëf. Door de jaren heen werd dit reliëf in functie van het wonen plaatselijk uitgevlakt waardoor dit niet overal nog even duidelijk aanwezig is. De nog aanwezige golvende structuur dient zoveel mogelijk bewaard te blijven. Deze ingreep heeft een te grote impact op deze golvende structuur.

Volgens de snede XX is duidelijk dat de uitbreiding achteraan verder komt dan het aanwezige hoogteverschil. Hierdoor is achteraan de volledige wand zichtbaar. Een uitbreiding binnen deze zone is enkel aanvaardbaar indien dit een beperkte impact heeft op de omgeving en ingewerkt wordt in het bestaande reliëf. Aangezien dit achterste deel verder komt dan het bestaande reliëf en zichtbaar is als een volledige verdieping, is de diepte van de constructie niet aanvaardbaar.

Het feit dat het hoogteverschil van 1,51 meter opgevangen wordt door het aanvullen van grond bewijst dat de gevraagde uitbreiding niet inpasbaar is. De volledige wand wordt op een kunstmatige manier weggewerkt.

Vooraan liggen de garages 1,36 meter lager dan de weg. Dit houdt in dat de oprit over een afstand van 14 meter zal moeten dalen tot deze diepte. Nergens op de plannen wordt aangegeven hoe dit zal verlopen. Er worden geen hellingen aangegeven en in de nota wordt zelfs aangegeven dat het water ter plaatsen zal infiltreren. Terwijl dit niet mogelijk is bij een helling van rond de 9%. Om deze oprit te realiseren zal een reliëfwijziging nodig zijn. Door de summiere intekening van de bomen is het ook hier niet mogelijk om na te gaan of de wortels van de bestaande bomen hinder zullen ondervinden van deze werken. Aangezien de bomen op 2 meter van de oprit staan is de kans bestaande dat de bomen hier hinder van ondervinden.

De gevraagde wijzigingen aan de bodem zijn niet aanvaardbaar.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
Door het ophogen van de zone tussen de linker perceelsgrens en de nieuwe constructie ontstaat er een muur van 1,51 meter langs de perceelsgrens. Dit vormt visuele hinder voor het naburige perceel en dit over een lengte van 20 meter. Dit is niet aanvaardbaar. De impact op het naburige perceel is te groot.

7.12 Bespreking adviezen

De voorwaarden, opgelegd in het advies van Pidpa, dienen integraal te worden nageleefd.

7.13 Bespreking bezwaarschrift

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 januari 2024 tot en met 16 februari 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er een bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift

Het bezwaarschrift kan als volgt samengevat worden:

Het eerste gedeelte van het bezwaarschrift heeft geen betrekking op de lopende aanvraag. Dit gedeelte wordt niet mee opgenomen in de samenvatting. Het tweede deel heeft wel betrekking op de aanvraag en bestaat uit de volgende opmerkingen:

- De gevraagde uitbreiding is in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Deze bepalen dat tot een afstand van 10 meter gehouden moet worden van de perceelsgrens. Deze zone moet bestaan uit hoogstammig groen.
- De aanvraag is niet volledig:
 - Aan voorzijde en achterzijde is niet vermeld hoe de betonnen constructie wordt ontsloten
 - Bij de aanleg van de oprit worden geen bijzonderheden vermeld.
 - Men zal achteraan over een zeer grote oppervlakte een verdieping in het terrein aanbrengen voor de ontsluiting van de achterzijde en het steken van een buffervoorziening. Dit zal er voor zorgen dat men meer dan 3,5 meter onder maaiveld gaat werken. Dit blijkt nergens uit
- De vergroting van de ramen aan de voorgevel worden niet mee aangevraagd.
- Uit de aanvraag is niet duidelijk hoe de huidige garages afgewerkt gaan worden.
- De aanvraag zal invloed hebben op de waterhuishouding en de hoogstammige bomen binnen een omtrek van 15 – 20 meter afstand van de uitbreiding. Het water dat op de constructie valt en de bijhorende verharding zal afgevoerd worden. Het moet inzichtelijk gemaakt worden wat de gevolgen zijn van deze constructie op de waterhuishouding
- Het grondwater stond vorig jaar hoger dan de vloer van de constructie. Het water dat binnen komt in de constructie zal afgevoerd moeten worden, hierover vermeld de aanvraag niets.
- Het beleid is er op gericht de grondwaterstand niet meer te laten dalen. De aanvraag is in strijd met dat beleid
- Er zal wateroverlast gecreëerd worden op het naburige perceel. Dit door de beperkte ruimte die overblijft tussen de aangevraagde constructie en de perceelsgrens. Dit vooral bij hevige regen.
- De constructie maakt het onmogelijk om hoogstammig groen aan te planten in een zone die hiervoor voorzien is volgens de verkavelingsvoorschriften.
- De ingetekende wadi ligt te dicht bij bestaande bomen. Deze bomen zullen door vernatting afsterven.
- Het is niet duidelijk wat de invloed is van de oprit op de naastgelegen bomen. Dit moet verduidelijkt worden
- Door het voorzien van glas bovenaan de constructie zal er licht overlast zijn voor het naastgelegen perceel. Er is ook visuele hinder door de omvang van de constructie.
- Hoe wordt de zone tussen de constructie en de erfrens afgewerkt?
- Op welke manier wordt de privacy tussen de burens onderling gegarandeerd?
- De hoogte ten opzichte van het maaiveld is niet correct. Langs de linker kant bedraagt de hoogte minstens 1,20 meter
- De werkelijke hoogtes vooraan en achteraan ontbreken.
- Sedum is geen duurzame oplossing. Dit vraagt veel onderhoud en zal bij een gebrek hieraan dood gaan.
- De werken veroorzaken een aantasting van onverzette grond. Wat is de omvang van de aantasting van de onverzette grond?
- Er wordt gevraagd deze aanvraag voor te leggen aan Natuurpunt en Natuur en Bos.

Evaluatie bezwaarschrift

Het klopt dat de verkavelingsvoorschriften een bouwvrije zone hanteert van 10 meter ten opzichten van de perceelsgrenzen. In combinatie met de onderliggende gewestplan bestemming moet in deze zone het hoogstammig groen bewaard blijven. Aangezien deze verkaveling ouder is dan 15 jaar vormen deze voorschriften geen weigeringsgrond meer. Wel blijft het van belang dat het wonen in het groen bewaard blijft. De aanvraag dient ook ten alle tijden te passen binnen de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de plannen toegevoegd in het dossier, zal de constructie achteraan uitkomen op het bestaande maaiveld. Hiervoor zal geen uitgraving moeten gebeuren. De wadi wordt voorzien met een diepte van 50 centimeter. Verder dienen er achteraan geen uitgravingen gedaan te worden in functie van het gebruik van de aangevraagde constructie.

Vooraan zal de constructie lager gelegen zijn dan het straatniveau. De oprit naar deze garages zal vooraan dus in helling liggen. Over de diepte van de voortuin tot aan de garages zal men 1,36 meter moeten zakken. Hoe hiermee omgegaan wordt blijkt niet uit de aanvraag.

Het wijzigen van het uitzicht van de voorgevel is niet vrijgesteld van vergunning. Het vergroten van ramen in de voorgevel is dan ook vergunningsplichtig. In de huidige aanvraag wordt enkel de uitbreiding aangevraagd. De raamopeningen blijven dan ook vergund zoals in de laatst vergunde toestand.

Door de uitbreiding zullen de twee garages aan de andere zijde van de woning overbodig worden. De opening van deze poorten zal behouden blijven. De poorten zelf zullen vervangen worden door ramen. De afwerking van deze garages is dus wel duidelijk op de plannen.

De constructie wordt voorzien van een groendak. Het water dat op het groendak valt, zal door het groendak opgenomen worden. Verder wordt er in de aanvraag enkel verharding aangevraagd voor de oprit. Hoe dit water infiltreert, is niet duidelijk in het dossier omdat er nergens verduidelijking gegeven wordt over de aanleg van de oprit. In de nota van de architect is enkel te lezen dat deze oprit aangelegd wordt in waterdoorlatend materiaal. Omdat de garage 1,36 meter lager ligt dan de straat, dient de oprit in helling aangelegd te worden. Dit komt neer op een helling van ongeveer 9%. Het water dat op de oprit valt, zal dus afwateren richting de garages. De helling is namelijk te stijl om ter plaatsen te infiltreren. Er wordt in het dossier niet aangegeven hoe men deze situatie oplost.

Uitgaande van de aangeleverde plannen ligt de vloer van de constructie op dezelfde hoogte als de achtertuin. Indien het grondwater hoger stond dan dit niveau zou dit willen zeggen dat de volledige achtertuin onder water heeft gestaan. Bij deze redenering baseren we ons op doorsnede AA bestaand en nieuw toestand. Uit andere plannen is het onmogelijk om op te maken wat het bestaande maaiveld achteraan is. Aangezien uit de watertoets kaarten ook niet blijkt dat het hier om een watergevoelig perceel gaat, wordt hier geen wateroverlast verwacht. Het water dient bijgevolg ook niet afgevoerd te worden.

Het verlagen van het grondwater zou inhouden dat er water rechtstreeks de riolering in gestuurd wordt zonder dat di eerst in een infiltratievoorziening terecht komt. Aangezien er wel een infiltratievoorziening aangelegd wordt, zal het water dus eerst de kans krijgen om ter plaatsen te infiltreren.

Uit de huidige aanvraag is moeilijk op te maken hoe de drie meter naast de uitbreiding afgewerkt gaat worden. Er zal een ophoging nodig zijn van 1,51 meter om de constructie slechts 90 centimeter te laten uitsteken. Op het plan van de voorgevel lijkt het alsof deze hoogte aangehouden wordt tot tegen de perceelsgrens. In deze situatie zal het water wel ter plaatsen kunnen blijven maar wordt er op de perceelsgrens wel een wand gecreëerd van 1,51 meter. Indien er terug gewerkt wordt naar het bestaande niveau, zal de helling ervoor zorgen dat het water dat valt afwatert richting de burens.

De overgebleven ruimte betreft 3 meter. Aangezien nieuwe bomen op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens geplaatst dienen te worden, blijft er nog slechts 1 meter over. Aangezien een boom door de

jaren heen nog dikker wordt, is dit inderdaad wenselijk. Gelet op de dunne substraat laag op het groendak, kunnen hier ook geen bomen op geplant worden.

De plaatsing van de wadi vormt geen probleem voor de omliggende bomen. De afstand tot de bomen bedraagt minstens 3 meter. De bomen zullen dus niet constant nat komen te staan. Wel kan er in vraag gesteld worden of het uitgraven van de wadi niet gebeurt in de wortelzone van de bomen.

De oprit wordt zodanig voorzien dat er geen bomen gekapt moeten worden. Uit de intekening op het inplantingsplan is op te maken dat de meeste bomen minsten 2 à 3 meter van de oprit verwijderd zijn. Door de summiere intekening is het ook moeilijk te bepalen of er gegraven wordt in de wortelzone van de bomen.

Het glas langs de zijkant van de constructie bestaat uit glasbouwsteen. Dit glas laat licht door en een beperkt zicht. Hierdoor zal het licht ook langs buiten minder hinder veroorzaken. Het onderdeel visuele hinder door de gehele constructie kan bijgetreden worden, een muur van 1,51 meter op de perceelsgrens heeft een te grote invloed op het naburige perceel. Zeker als deze een lengte heeft van 20 meter.

Op basis van de voorgevel plannen en de snede BB' zal de zone tussen de constructie en de perceelsgrens opgehoogd worden tot 0,58 meter boven de nulpas aan de voordeur. Deze ophoging wordt doorgetrokken tot tegen de perceelsgrens. In deze zone worden geen bomen voorzien.

Los van de inpasbaarheid in de omgeving voorziet de constructie ruimte voor garages, berging en een overdekte ruimte. Door de hoogte van de glaspartij is het onmogelijk om vanuit deze constructie naar het naburige perceel te kijken. De constructie beïnvloedt de privacy dus niet.

Volgens snede YY' bedraagt het hoogte verschil in de bestaande toestand 2,41 meter. Door de constructie slechts voor 90 centimeter zichtbaar te maken dient er een ophoging te gebeuren. Van 1,51 meter. Hiervan wordt nergens in het dossier iets over vermeld.

Uit de plannen is inderdaad moeilijk op te maken wat het bestaande maaiveld is. Uit snedes en terreinprofielen valt op te maken dat het maaiveld achteraan het maaiveld gelegen is -1,41 meter. Vooraan is dit afhankelijk van waar het pijl genomen wordt. Het laagste punt is gelegen op -93 centimeter. Het hoogste punt langs de linker kant dan weer op 1,48 meter boven de 0 pas.

Over het groendak wordt in de aanvraag geen extra informatie gegeven, op basis van de doorsnede kan gezegd worden er enkel voldoende substraat voorzien wordt voor een sedum dak. Het feit dat dit veel onderhoud vraagt, is geen stedenbouwkundige reden.

De aanvraag is gelegen in woonparkgebied. Binnen deze bestemming is bebouwing toegelaten onder bepaalde voorwaarden. Grondverzet is onlosmakelijk verbonden met het bouwen van een constructie. Indien een aanvraag als aanvaardbaar beschouwd kan worden, is het bijhorende grondverzet eveneens aanvaardbaar.

Bij het ontvankelijk en volledig verklaren van de aanvraag werd ook bekeken welke adviezen nodig waren in dit dossier. De adviezen van Natuurpunt en Natuur en Bos werden in deze niet noodzakelijk geacht.

Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te weigeren voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:
het verbouwen en uitbreiden van een woning, het slopen van verhardingen en aanleggen verharde toegang tot het terrein;

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te weigeren aan Johanna van Oorschot - Nachtegaallaan 11 - 2321 Hoogstraten en Marinus Vriens - Nachtegaallaan 11 - 2321 Hoogstraten voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen en uitbreiden van een woning, het slopen van verhardingen en aanleggen verharde toegang tot het terrein.

gelegen Nachtegaallaan 11 - 2321 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nr. 340T4.

Namens het college
Hoogstraten 18 april 2024

Peter Crols
Waarnemend algemeen directeur

Marc Van Aperen
Burgemeester

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.