

Referentienummer omgevingsloket: OMV\_2024006857

Dossiernummer gemeente: 202438

## OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door CHRISTIANEN JORIS BV - Klein Eyssel 22/A - 2328 Hoogstraten en Joris Christianen - Klein Eyssel 22A - 2328 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 14 februari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 februari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Klein Eyssel 22A - 2328 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie D nrs. 347H, 347K en 347D.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen en uitbreiden van een loods tot kantoor met huisvesting seizoenarbeiders, het plaatsen van een reclamebord, het slopen van verhardingen en het regulariseren van de gewijzigde uitvoering van de loods.

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 16 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

- 29/11/2004: vergunning voor bouwen van een serre en loods met kantoorruimte en gastenkamers en het aanleggen van een vijver (2004193)
- 16/01/2006: vergunning voor bouwen van een woonhuis bij een tuinbouwbedrijf (2005279)
- 28/12/2007: vergunning voor regulariseren van een trayveld, een buitenverharding, een watersilo en een regenwaterput (2007349)
- 14/01/2008: vergunning voor plaatsen van een overkapte stellingteelt (2007359)
- 03/11/2008: vergunning voor plaatsen van een overkapte stellingteelt (2008347)
- 27/04/2009: vergunning voor aanleggen van een trayveld (200943)
- 03/08/2009: vergunning voor uitbreiden van een serre bij een tuinbouwbedrijf (2009190)
- 25/01/2010: vergunning voor bouwen van een loods voor huisvesting van seizoenarbeiders (2009437)
- 28/03/2011: vergunning voor plaatsen van een gascabine (201142)
- 28/03/2011: vergunning voor regulariseren van het plaatsen van een buffertank (201143)
- 30/09/2013: vergunning voor verbouwen van een loods naar een verblijf voor seizoenarbeiders en het uitbreiden van een refter en bureau (2013143)

##### Omgevingsvergunningen

- 17/09/2018: vergunning door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van een bestaand tuinbouwbedrijf met een wkk (2018151)

- 21/03/2019: vergunning door het college van burgemeester en schepenen voor het uitbreiden van een bedrijfswoning met een wintertuin (201942)
- 21/11/2019: voorwaardelijke vergunning door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een serre, het aanleggen van een waterbassin, het plaatsen van 5 watersilo's, een buffertank en een elektriciteitscabine na het slopen van een serre, een bassin en een stellingteelt. (2019257)

## **2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar**

---

Niet van toepassing.

## **3. Adviezen**

---

### **3.1. Pidpa - riolering**

Er werd advies uitgebracht op 29 februari 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](http://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](http://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](http://www.pidpa.be)).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be).
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht ([www.waterinfo.be/Watertoets](http://www.waterinfo.be/Watertoets)).
- Deze lijst is niet limitatief

##### **1.b. Omgevingsanalyse:**

- De ontwikkeling is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied. Dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen).

##### **1.c. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:**

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor 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:**

- Er zijn op dit moment geen afvoermogelijkheden voor DWA op openbaar domein. De DWA-afvoer dient te worden aangesloten op een septische put met overloop naar de gracht of ingebuisde gracht langsheen de straat Klein Eyssel. Wanneer er een openbaar rioleringsstelsel in de straat wordt aangelegd, dient de septische put daar op aangesloten te worden. De overloop naar de gracht is vanaf dat moment verboden.
- De RWA-afvoer dient te worden aangesloten op de gracht of ingebuisde gracht langsheen de straat Klein Eyssel. Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het

grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

- De regenwaterputten met een totale inhoud van 75.000 liter voldoen aan de GSVH.

- De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.

- Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.

- De overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 14.808,09 liter (effectief 15.021 liter) infiltratievolume en min. 35,90 m<sup>2</sup> (effectief 76,07 m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. Hiermee 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.

- De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.

- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op al het afvalwater is verplicht.

- Volgens het funderingsplan wordt een deel van het afvalwater aangesloten op een septische put en een deel op een IBA. Vanaf het moment er een openbaar rioleringsstelsel in de straat wordt aangelegd is de IBA verboden.

- Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put (of in dit geval de IBA). Dit moet worden aangepast.

- De bestaande riolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar.

- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.

- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.

- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:

  - o minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar

  - o maximale diameter van 160 mm

  - o de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn

- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering ([www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).

- 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.

**- Volgens het funderingsplan wordt een deel van het afvalwater aangesloten op een septische put en een deel op een IBA. Vanaf het moment er een openbaar rioleringsstelsel in de straat wordt aangelegd is de IBA verboden.**

**- Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put (of in dit geval de IBA). Dit moet worden aangepast.**

### 3.2. Brandweezerzone Taxandria

Er werd advies uitgebracht op 26 maart 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

#### Eindconclusie en motivering

Op basis van de controle van betreffend dossier werden opmerkingen geformuleerd / inbreuken vastgesteld op de toepasselijke wetgeving. Deze opmerkingen / inbreuken zijn echter niet van structurele aard.

De hulpverleningszone geeft hierbij een gunstig brandpreventieverslag mits naleving van volgende voorwaarden:

- er dient een oplossing gegeven te worden aan alle opmerkingen / inbreuken zoals vermeld in het brandpreventieverslag;

### 3.3. Departement Landbouw en Zeevisserij

Er werd advies uitgebracht op 29 maart 2024. De eindconclusie van het advies is 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 gunstig advies bij. Langs de Klein Eyssel 22a te Hoogstraten wordt door de heer J. Christianen een volwaardig en leefbaar serrebedrijf uitgebaut, gespecialiseerd in de teelt van aardbeien.

De huidige aanvraag voorziet in het verbouwen en uitbreiden van de bestaande loods tot een kantoorruimte en bijkomende logies voor 6 seizoenarbeiders. De betreffende percelen zijn gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Recent werd het teeltoppervlak onder glas verder uitgebreid (OMV\_2019067433).

De kantoorruimte en vergaderzaal is verantwoord voor het uitvoeren van de administratieve taken eigen aan de agrarische bedrijfsvoering en het ontvangen van bezoekers (o.a. controleurs, bedrijfsadviseurs, vertegenwoordigers,...). Door deze ondersteunende functies te voorzien bij de bestaande loods i.p.v van de bedrijfswoning zal er voor het landbouwersgezin meer privacy zijn door een betere scheiding tussen privéwoning en het werk gerelateerde gebeuren.

Op het verdiep worden drie bijkomende tijdelijke verblijfsgelegenheden voorzien voor 6 seizoenarbeiders. Gelet op het areaal en arbeidsintensiviteit van de aardbeienteelten is de inzet van buitenlandse arbeidskrachten verantwoord en ook gangbaar bij dit type van fruitteelt. Het aantal verblijfsruimten aanwezig op dit bedrijf blijft in de gewenste toestand in verhouding tot het aanwezig bedrijfsareaal en teeltsystemen.

De uitbreiding wordt aansluitend en tussen de bestaande bedrijfsgebouwen voorzien en vormt er zodoende één samenhangend geheel mee. Er ontstaat in wezen geen bijkomend ruimtebeslag. De ruimtelijke impact is bijgevolg nihil.

De gevraagde uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur zal de aanvrager toelaten het bedrijf op een duurzame manier verder uit te bouwen. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij brengt een gunstig advies uit voor deze aanvraag, op voorwaarde dat de voorziene verblijfsruimtes enkel en alleen voor tijdelijk verblijf gebruikt worden, permanente bewoning ervan is uitgesloten.

#### **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 verblijfgelegenheid 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 als een landbouwlandschap met verspreide bebouwing en een aantal tuinbouwbedrijven.

## 6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft:

- Het verbouwen en uitbreiden van een loods tot kantoor met huisvesting seizoenarbeiders  
Een gedeelte van de bestaande loods wordt op het gelijkvloers ingericht als kantoorruimte voor de administratie van het tuinbouwbedrijf. De loods krijgt een uitvoering met plat dak met boven de kantoorruimte een verdieping, dienstig voor de huisvesting van 6 seizoenarbeiders.

- Het regulariseren van de gewijzigde uitvoering van de loods

De loods werd gewijzigd ingeplant en uitgevoerd met een hogere nokhoogte.

- Het plaatsen van een reclamebord

Er wordt een bedrijfseigen reclamebord geplaatst in het gevelvlak van de loods.

- Het slopen van verhardingen

De aanvraag voorziet in het verwijderen van klinkerverharding. Bestaande toegangen blijven behouden.

## 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 Klein Eyssel 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 pluviale watertoetskaart heeft het perceel een P-score A en is bijgevolg geen overstroming gemodelleerd. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar. De bebouwing zelf heeft G-score A en is bijgevolg geen overstroming gemodelleerd. Er wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

### 7.4 Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Het aanvraagdossier daarom tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst werd aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Er werd geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

### 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 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 – 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

De aanvraag kadert in de verdere uitbating van het bedrijf. Volgens bijgevoegde nota is de verblijfsruimte dienstig voor de huisvesting van 6 seizoensarbeiders die werkzaam zijn op het bedrijf. Het gaat om mensen die jaarlijks terug komen.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kunnen de werken enkel toegelaten worden met het oog op de huisvesting van seizoenarbeiders en wordt de geldigheidsduur van de vergunning beperkt tot het ogenblik waarop de tuinbouwactiviteiten worden stopgezet.

- de beperking van de geldigheidsduur van de vergunning voor de huisvesting van seizoenarbeiders wordt als voorwaarde opgenomen.

##### - Mobiliteitsimpact

Door de aanvraag worden geen bijkomende mobiliteitsproblemen verwacht.

##### - Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De vormgeving en materiaalgebruik voor het gebouw zijn in overeenstemming met wat algemeen gangbaar is in agrarisch gebied en heeft tot gevolg dat het inpasbaar is in de omgeving. De gevraagde huisvesting wordt geïntegreerd in de bestaande bedrijfsgebouwgroep.

##### - Visueel-vormelijke elementen

Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal en hedendaags uitzicht. Het bedrijf wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in de omgeving.

##### - Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.

##### - Bodemreliëf

Het bodemreliëf wordt behoudens de aanleg van een infiltratiezoen niet gewijzigd.

##### - Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De aanvraag is aanvaardbaar op voorwaarde dat het advies van de Brandweerzone Taxandria strikt nageleefd wordt.

#### 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 verbouwen en uitbreiden van een loods tot kantoor met huisvesting seizoenarbeiders, het plaatsen van een reclamebord, het slopen van verhardingen en het regulariseren van de gewijzigde uitvoering van de loods;

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

1. Het college van burgemeester en schepenen dient via het omgevingsloket op de hoogte gebracht te worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. De eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. De pas van de vloer niet hoger te brengen dan maximum 20 cm boven de kruin van de weg.
4. De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
5. De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd.
6. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
7. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
8. De voorwaarden vermeld in het advies van Brandweer Zone Taxandria strikt na te leven.
9. De voorwaarden vermeld in het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid strikt na te leven.
10. De bouwwerken m.b.t. huisvesting voor seizoenarbeiders kunnen enkel worden toegelaten met het oog op de huisvesting van seizoenarbeiders. De geldigheidsduur van de vergunning wordt beperkt tot het ogenblik waarop de tuinbouwactiviteiten worden stopgezet.
11. Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer.

## Besluit

### Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan CHRISTIANEN JORIS BV - Klein Eyssel 22/A - 2328 Hoogstraten en Joris Christianen - Klein Eyssel 22A - 2328 Hoogstraten  
voor

de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen en uitbreiden van een loods tot kantoor met huisvesting seizoenarbeiders, het plaatsen van een reclamebord, het slopen van verhardingen en het regulariseren van de gewijzigde uitvoering van de loods

gelegen Klein Eyssel 22A - 2328 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie D nrs. 347H, 347K en 347D.

### Artikel 2

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:



1. Het college van burgemeester en schepenen dient via het omgevingsloket op de hoogte gebracht te worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. De eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. De pas van de vloer niet hoger te brengen dan maximum 20 cm boven de kruin van de weg.
4. De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
5. De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd.
6. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
7. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
8. De voorwaarden vermeld in het advies van Brandweer Zone Taxandria strikt na te leven.
9. De voorwaarden vermeld in het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid strikt na te leven.
10. De bouwwerken m.b.t. huisvesting voor seizoenarbeiders kunnen enkel worden toegelaten met het oog op de huisvesting van seizoenarbeiders. De geldigheidsduur van de vergunning wordt beperkt tot het ogenblik waarop de tuinbouwactiviteiten worden stopgezet.
11. Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer.

Namens het college  
Hoogstraten 25 april 2024

Peter Crols  
Algemeen directeur wnd.

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.