

op: 14 februari 2023

Rep.nummer: 040013

Dossiernummer V/2022/GP/2/2

Omgevingsloket nr OMV_2022022338

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Alfons Van Gils - Driehoekstraat 23 -2321 Hoogstraten, Herman Van Gils - wonende Egelspoelstraat 23 te 2340 Beerse, Ludo Van Gils - Castelr weg 28 -2322 Hoogstraten, Maria Van Gils - wonende Thijsakkerstraat 13 te 2320 Hoogstraten en Rita Van Gils - wonende Vinkenpad 8 te 2340 Beerse werd per beveiligde zending verzonden op 18 februari 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15/03/2022

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Burgemeester Brosensstraat 34-36-38 en Karel Boomstraat 48B-50-50A - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: (afd. 1) sectie B 283 L3 en (afd. 1) sectie B 284 N.

De aanvraag omvat het verkavelen van percelen grond in 6 kavels voor halfopen  eengezinswoningen

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 24/05/2022. 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

- 16/04/1956: vergunning voor het bouwen van een woonhuis. (19565497)

- 18/09/2017: vergunning voor slopen van een woning (2017217)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 maart 2022 tot en met 23 april 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

3. Adviezen

3.1. Fluvius

Er werd advies uitgebracht op 18 maart 2022. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Ludo Van Gils voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen v or 17 april 2022.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2022022338

1 3 LAD

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Ludo Van Gils werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen. Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

3.2. Telenet

Er werd advies uitgebracht op 12 april 2022. De eindconclusie van het advies is gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Ref.: 25089420

Aansluitbaar Telenet: zie pdf

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

3.3. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 24 maart 2022. 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 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 Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De "Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer" Pidpa-Riolering (zie website www.pidpa.be).
- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Ligging volgens het zoneringsplan:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);

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 binnen het openbaar domein en valt dus 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 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:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Burgemeester Brosensstraat en de Karel Boomstraat.

- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot. Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.

- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.

o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.

o 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.

- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvrucht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.

o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvrucht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

- Dossierkost

o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te van **1.350,00** (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.

- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:

o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.

o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

- 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.

3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

3.4. Pidpa - distributie leidingen

Er werd advies uitgebracht op 16 maart 2022. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Betreffende uw adviesaanvraag voor aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.

Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website:
<https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>

Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Voor overleg of eventuele afwijkingen neemt u best contact op via raming@pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van uw ontwikkeling, het archiefnummer en het OMV-nummer te vermelden.

Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

3.5. Proximus

Er werd geen advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

3.6. Intern advies - Stedelijke dienst openbare werken

Er werd geen advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

4. Project-MER

Niet van toepassing.

5. Stedenbouwkundige basisgegevens

Planningscontext

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout vastgesteld bij Koninklijk besluit van 30 september 1977. Het goed ligt in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Hoogstraten van 31 juli 2014.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 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 een woonfunctie met ééngezinswoningen en meergezinswoningen in vrijstaande of gekoppelde bebouwing.

De loten 1,2 en 3 zijn georiënteerd naar de Karel Boomstraat. Het links aanpalende perceel thv lot 1, is bebouwd met een meergezinswoning in gekoppelde bebouwing. Op het rechts aanpalende perceel komt een ééngezinswoning gekoppeld met de voorziene bebouwing op lot 3 (vergunning d.d. 02/06/2022).

De loten 4, 5 en 6 zijn georiënteerd naar de Burgemeester Brosensstraat. Het rechts aanpalende perceel thv lot 6 is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning. Het links aanpalende perceel is bebouwd met een ééngezinswoning, met de wachtgevel tegen de voorziene bebouwing op lot 4.

Het te verkavelen terrein is momenteel onbebouwd en doet dienst als grasland.

6.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verkavelen van grond in 6 loten voor gekoppelde bebouwing.

De gevraagde loten hebben een grondoppervlakte van 443m² (lot 1), 443m² (lot 2), 443m² (lot 3), 442m² (lot 4), 442m² (lot 5) en 441m² (lot 6).

De zone voor hoofdgebouwen is voorzien op minimum 6m uit voorliggende rooilijn, heeft een diepte van 17m en behoudt in de bouwvrije zijtuinstroken een minimale breedte van 3m.

Het gabarit is in overeenstemming met wat algemeen gangbaar is voor gekoppelde bebouwing in deze omgeving (17m gelijkvloers, 13m verdieping, 9m dakverdieping). De twee gekoppelde woningen dienen een samenhangend geheel te vormen.

In de zijtuinstroken zijn verhardingen beperkt tot opritten en toegangen. Opritten en toegangen zijn aan te leggen in waterdoorlatende materialen.

In de zijtuinstroken en in de zone voor bijgebouwen zijn constructies toegelaten conform de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De overige terreingedeeltes dienen als tuin te worden aangelegd.

7. Inhoudelijke beoordeling

7.1. Planologische toets

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

De aanvraag wordt getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarin ondermeer een hoofdstuk opgenomen is met betrekking tot verkavelingen: Deel 6: verordening verkavelingen. De aanvraag voldoet aan de betreffende voorschriften uit deze 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 Burgemeester Brosensstraat en Karel Boomstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. 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)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including the name 'RLAD' and several illegible signatures.

effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag. Er wordt voldaan aan artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.

Bij het aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen de loten, dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hemelwater te worden gevolgd.

7.4. Mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

7.5. Natuurtoets

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, ligt 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 goede ruimtelijke ordening

- De functionele inpasbaarheid:

De opsplitsing van een perceel in 6 loten voor gekoppelde bebouwing is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De voorschriften laten eengezinswoningen toe. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten met een max. vloeroppervlakte van 100m², mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

Gelet op de ligging aansluitend bij het centrum van Hoogstraten en de waargenomen omgevingstoestand, wordt geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

- De mobiliteitsimpact:

Er worden 6 bijkomende woningen voorzien in een zone waar reeds woningen voorkomen. Er worden geen problemen verwacht met betrekking tot verkeersdoorstroming indien op het bouwperceel parkeerplaatsen voorzien worden. Het huidige verkavelingsontwerp biedt hiertoe mogelijkheden. Er is voorzien in een zone voor bijgebouwen waar garages/carports kunnen worden opgericht.

- De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening.

De aanvraag voorziet in het opsplitsen van een perceel in functie van de oprichting van 6 eengezinswoningen. Ruimtelijk is het voorzien van bijkomende woningen op deze plaats aanvaardbaar.

De bebouwingsgraad wijzigt op aanvaardbare door het gevraagde en dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan.

- Visueel-vormelijke elementen:

De voorziene stedenbouwkundige voorschriften bevatten standaard voorschriften die bij de huidige verkavelingen vaak toegepast worden. De visueel-vormelijke elementen die voorzien worden, zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- Cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing op deze aanvraag.

- Het bodemreliëf:

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan cf. de stedenbouwkundige voorschriften.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De verkaveling richt zich voldoende tot in de omgeving bestaande toestand zodat mits naleven van de stedenbouwkundige voorschriften en het voldoen aan de verordening geoordeeld kan worden dat de hinder voldoende beperkt blijft.

7.11. Bespreking adviezen

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

Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

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

1. Het advies van Fluvius, Eandis strikt na te leven.
2. Het advies van Pidpa-distributieleidingen strikt na te leven.
3. Het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
4. Het advies van Telenet strikt na te leven
5. De stedenbouwkundige voorschriften en plan strikt na te leven.
6. Alle 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 verkavelaar.
7. Zich te schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius, Eandis.
De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.
8. Alle kosten voor eventuele uitbreidingen en/of verzwaren van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar.
9. De kosten te voldoen om aanpassingen aan het kabelnet te doen om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen.

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan Alfons Van Gils - Driehoekstraat 23 -2321 Hoogstraten, Herman Van Gils - wonende Egelspoelstraat 23 te 2340 Beerse, Ludo Van Gils - Castelr weg 28 -2322 Hoogstraten, Maria Van Gils - wonende Thijsackerstraat 13 te 2320 Hoogstraten en Rita Van Gils - wonende Vinkenpad 8 te 2340 Beerse voor het verkavelen van percelen grond in 6 kavels voor halfopen  ngezinswoningen

4 RLAD

gelegen Burgemeester Brosensstraat 34-36-38 en Karel Boomstraat 48B-50-50A - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: (afd. 1) sectie B 283 L3 en (afd. 1) sectie B 284 N.

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1. Het advies van Fluvius, Eandis strikt na te leven.
2. Het advies van Pidpa-distributieleidingen strikt na te leven.
3. Het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
4. Het advies van Telenet strikt na te leven
5. De stedenbouwkundige voorschriften en plan strikt na te leven.
6. Alle 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 verkavelaar.
7. Zich te schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius, Eandis.
De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.
8. Alle kosten voor eventuele uitbreidingen en/of verzwaringen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar.
9. De kosten te voldoen om aanpassingen aan het kabelnet te doen om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen.

Namens het college
Hoogstraten, 2 juni 2022

Digitaal ondertekend
door Joke Verschueren
(Signature)
Datum: 03-06-2022
12:14:56

Joke Verschueren
algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Michel Jansen
(Signature)
Datum: 07-06-2022
10:00:59

Michel Jansen
Wvd. burgemeester

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 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 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 ingevoelde 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.

«NE VARIETUR» TE RIJKEVORSEL OP 14 februari 2023

