

Referentienummer omgevingsloket: OMV_2023166118

Dossiernummer gemeente: 2023349

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door MARTRICK PROJECTS BV - Zeedijk-Het Zoute 832/23 - 8300 Knokke-Heist werd per beveiligde zending verzonden op 21 december 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17 januari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Vrijheid 186 en 188 - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nrs. 148G en 150H.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een handelspand met 3 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met afwijking van de voorschriften van BPA Centrum Westkant na het slopen van de bestaande bebouwing

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 2 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:

Omgevingsvergunningen

- 16/07/2020: weigering door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van 24 appartementen, 1 kantoor, 8 handelsruimtes en een fietsenberging met ondergrondse parkeergarage en het aanleggen van verhardingen na het slopen van handelspanden met woningen en een bijgebouw met afwijking van de voorschriften van bpa centrum westkant (202030)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 27 januari 2024 tot en met 25 februari 2024. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

3. Adviezen

3.1. Fluvius

Er werd advies uitgebracht op 24 januari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten op het bestaande laagspanningsnet als de vermogens beperkt blijven tot 17,3 kVA per aansluiting, 22,2 kVA voor de algemene delen en 22,2 kVA voor het laden van elektrische wagens mits gebruik gemaakt wordt van load balancing. Indien afgeweken wordt van deze vermogens dient de bouwheer ons zo snel mogelijk de definitieve vermogens te bezorgen. Hierbij wordt dan ook een gunstig advies met voorwaarden verleend. Dit advies blijft 1 jaar geldig.

De afmetingen van het tellerlokaal en meterbatterij dienen voor aanvang van de bouwwerken met de technisch agent afgestemd te worden. Uw contactpersoon omtrent de administratieve behandeling van de aansluitingen elektriciteit is de technisch agent, bereikbaar via het mailadres fluvius-KEMP-TAK@fluvius.be.

3.2. Omgevingsloket Wyre

Er werd advies uitgebracht op 18 januari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

3.3. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 19 januari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

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

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in 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 nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

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

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Vrijheid.
- 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 regenwaterput met een inhoud van 25.000 liter voldoet 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. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten, wasmachines en dienstkraan.
- **Er worden 3 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.**
- De buffercapaciteit van een groendak moet, conform de GSVH, min. 50 l/m² bedragen om de horizontale dakoppervlakte voor de berekening van het volume van de buffer- en/of infiltratievoorziening te mogen halveren.
- Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Indien deze afvoeren niet worden aangesloten op een hemelwaterput dienen ze rechtstreeks aangesloten te worden op de buffer- en/of infiltratievoorziening.
- De overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Indien het niet mogelijk is om een infiltratievoorziening te plaatsen, bijvoorbeeld omwille van het feit dat het volledige perceel bebouwd is, dan dient er overgaan worden naar buffering met vertraagde afvoer indien de in rekening te brengen oppervlakte groter is dan 1000m². Dit is hier niet het geval dus is de plaatsing niet verplicht.
- 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.
- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze wordt voorzien en staat vermeld op het plan.

- **De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 7.500 liter.**
- **De bestaande rioolaansluiting 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:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 160 mm
 - 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).
- Dossierkost
- Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van **€ 375,00 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:
 - bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - 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 **gunstig**.

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

3.4. Pidpa - Distributie leidingen

Er werd advies uitgebracht op 19 januari 2024. 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>.

Wij raden aan om na de ontvangst van de bouwvergunning reeds een aansluitingsdossier op te starten via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>. Hier kunt u ook de technische fiches terugvinden en nakijken of de meterruimte voldoet aan onze voorschriften.

Voor uw project gelden volgende bijkomende voorwaarden:

Er dient één meterlokaal te worden voorzien waarin alle watermeters voor het gehele project geplaatst worden. Deze moet zich bevinden binnen 75 meter haaks op de rooilijn.

Beoordeling:

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

3.5. Proximus

Er werd advies uitgebracht op 12 februari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

3.6. AWV - District Antwerpen

Er werd advies uitgebracht op 6 maart 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0140002 van 49.8 +47 tot 49.8 +80):
 - de rooilijn valt samen met grens openbaar domein / bestaande voorgevellijn.
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 0.00 meter.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

3.7. Brandweezerzone Taxandria

Er werd advies uitgebracht op 2 februari 2024. De eindconclusie van het advies is geen advies. Het advies luidt als volgt:

Op basis van de controle van betreffend dossier besluit de hulpverleningszone dat **het opmaken van een volledig brandpreventieverslag onmogelijk is wegens het ontbreken van essentiële informatie.**

Volgende informatie ontbreekt en is essentieel voor de opmaak van het verslag:

- Informatie en plannen van de aansluitende verbonden ondergrondse parkeergarage

3.8. Erfgoed Noorderkempen

Er werd advies uitgebracht op 26 februari 2024. De eindconclusie van het advies is ongunstig.

Het advies luidt als volgt:

De IOED Erfgoed Noorderkempen heeft bovenstaande aanvraag van 17 januari 2024 goed ontvangen en onderzocht. De aanvraag omvat volgende ingrepen: het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een handelspand met 3 appartementen en een ondergrondse parkeergarage.

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

Motivering

Juridisch kader

De stad Hoogstraten werkt samen met Erfgoed Noorderkempen aan een lokaal onroerend erfgoedbeleid.

Eén van de taken die het daarbij opneemt is advisering bij niet-beschermd bouwkundig erfgoed met oog op een bewuste omgang met al het bewaarde erfgoed in de gemeente.

Het pand op Vrijheid 186-188 is niet opgenomen op de Inventaris Onroerend Erfgoed, maar bevindt zich wel in een waardevolle erfgoedcontext.

Het projectgebied is gelegen in een gebied met culturele, historische en esthetische waarde. In gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud (Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, art.6).

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

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

Erfgoedwaarden

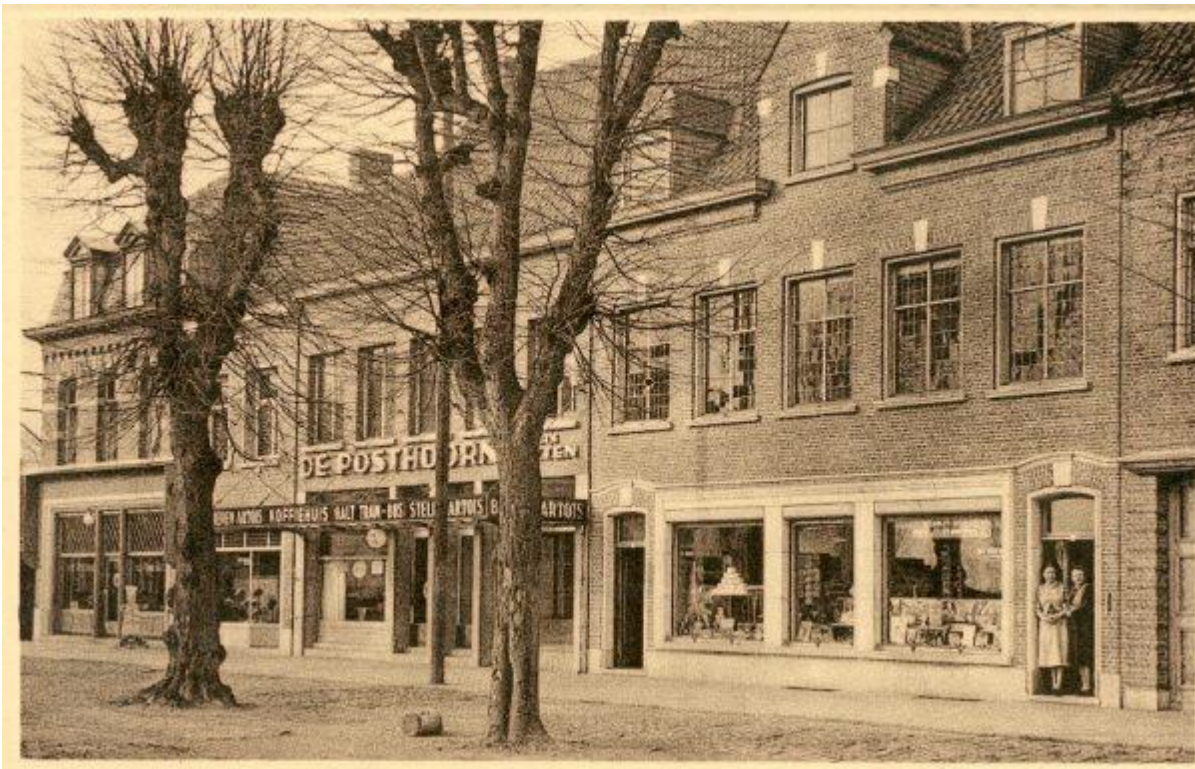
De Vrijheid is afgebakend op het gewestplan als zone met cultuurhistorische en esthetische waarde. Deze zone omvat een concentratie aan historisch waardevolle panden die samen een staalkaart vormen van de evolutie in wooncultuur en de verschillende architectuurstijlen die toegepast werden. In 1598 brandde de Vrijheid af zodat vele huizen uit de grafelijke en hertogelijke periode verloren gingen. Verschillende panden hebben nog een bewaarde kern uit de 16de, 17de of 18de eeuw, waarvan de meest representatieve panden beschermd zijn als monument. Op heden wordt het uitzicht vooral bepaald door 19de-eeuwse verbouwingen en grote bouwcampagnes uit het interbellum en na WO II. Het naoorlogse erfgoed is hier goed vertegenwoordigd met realisaties van verschillende lokale en Antwerpse architecten. Ook de wederopbouw heeft het huidige uitzicht van de stadskern in belangrijke mate bepaald en herinnert daarnaast blijvend aan de vernielingen van de oorlog. De panden kregen vaak een historiserende architectuur in verschillende neostijlen. Ingrepen in het stedelijk weefsel rondom de Vrijheid dienen hier steeds grondig afgewogen worden t.o.v. de impact op de beeldkwaliteit en de historische waarde van de erfgoedcluster. Nieuwbouw die niet voldoende is afgestemd op de aanwezige erfgoedkenmerken kan de leesbaarheid en ensemblewaarde van de erfgoedcluster doorbreken. Bestaande panden kunnen vaak met een beperkt aantal ingrepen herbestemd worden. In deze cluster is behoud wenselijk en past enkel architectuur die de historische waarde van de omgeving respecteert en ondersteunt.

Jong erfgoed bleef vaak onderbelicht en is bijgevolg onvoldoende gewaardeerd.

Wederopbouwarchitectuur heeft een documentaire waarde als belangrijke getuige van de omvang van de oorlogsverwoesting na de twee wereldoorlogen en de herstelwerkzaamheden die nog jaren nadien aansleepten. Het pand op nrs 186-188 werd heropgebouwd na de Tweede Wereldoorlog naar het ontwerp van Antwerps architect J.L. Stynen. Het pand is opgetrokken in een sobere, functionele architectuur in lijn met de opvattingen van het modernisme. Stynen bracht deze principes tot uiting in zowel nieuwbouw-

(Villa op Vrijheid 1, het voormalig gods- en gasthuis langs de Heilig Bloedlaan en andere functionele en openbare gebouwen) als wederopbouwprojecten (heropbouw Sint-Catharintoren en verschillende kerken in de regio en restauratie van de Carolus Borromeuskerk, de kathedraal, het begijnhof en het Rockoxhuis in Antwerpen). De nieuwbouwrealisaties zoals hierboven vermeld zijn herkenbaar door hun materiaalgebruik en uitgepuurde vormtaal. Vaak werd voor wederopbouwarchitectuur teruggegrepen naar traditionele bouwstijlen, al dan niet in een geïnterpreteerde vorm of met inbreng van eigentijdse elementen.

De bouwaanvraag uit 1947 beschrijft de verbouwing van een bestaand gebouw (café De Posthoorn) naar hotel en winkelhuis. Het gevelplan voorziet een winkelpui in blauwe hardsteen en bovengevel in rode baksteen met gemetselde strek boven de vensters en natuurstenen dorpels onder de vensters, gecementeerde fries en houten geprofileerde kroonlijst. Er werden twee aparte ingangen voorzien; de linkerdeur gaf toegang tot het café, rechts gaf toegang tot het kapsalon. Tussen beide was een grote glazen deur, zodat cliënteel zich makkelijk van de ene naar de andere ruimte konden verplaatsen. De achterliggende ruimte was vermoedelijk bedoeld voor o.a. stockage. Op de bovenverdieping waren 6 hotelkamers ingericht.



Afb 1: de rij wederopbouwpanen recht tegenover de Sint-Catharinakerk met in het midden nr 186-188 (s.d., Erfgoedbank Hoogstraten)

De winkelinrichting van de voormalige kapperswinkel/kapsalon bleef goed bewaard. Winkels en in het bijzonder hun interieur zijn kwetsbaar erfgoed. Winkelinterieurs uit de detailhandel komen vaak onder druk te staan wanneer ze hun oorspronkelijke functie verliezen, de uitbater op pensioen gaat en geen opvolging heeft, en door de concurrentie met grotere ketens. De registratie van winkelinterieurs in België kreeg een belangrijke impuls door de oprichting van Arsène vzw (tegenwoordig Old Shops in Belgium) die zich inzet voor het behoud van historische winkelinterieurs. Ook het onderzoek naar herbestemming van deze panden is toegenomen. In Antwerpen werden in 2016 alle erfgoedwaardige winkelinterieurs binnen de Singel geïnventariseerd en mee vastgesteld als bouwkundig erfgoed. De interieurs dienen daardoor in situ behouden te blijven. Op Vlaams niveau leidde dit tot het beschermen van zes winkelpanden met inbegrip van het interieur. Sindsdien is de bewustwording rond het behoud van dit erfgoedtype sterk toegenomen en wordt ook via de media veel aandacht besteed aan de instandhouding van historische winkels.

We hebben een goed overzicht van historisch waardevolle winkels in de grootsteden, maar in kleinere gemeenten blijven deze vaak onder de radar. In Hoogstraten zijn opvallend veel winkelpanden langs de belangrijkste verkeersassen opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed, temeer omdat deze typologie eigen is aan de identiteit van de stad. Langs de Vrijheid en verlengden (Gelmelstraat, Heilig Bloedlaan) zijn nog verschillende typerende woonwinkelhuizen en voormalige cafés met houten pui of afgeschuinde hoektravee terug te vinden. Onder de meest kenmerkende en gaaf bewaarde voorbeelden bevinden zich het woonwinkelhuis op Vrijheid 133-135, Gelmelstraat 50 en Heilig Bloedlaan 267.

De winkelfunctie van het wederopbouwpaand op nrs 186-188 bleef sinds de oprichting steeds behouden, wat de leesbaarheid van de relatie tussen exterieur en interieur versterkt. De oorspronkelijke inrichting van na WO II is nog steeds aanwezig. De rechterwand van de winkelruimte bestaat volledig uit een nagelvaste kastenwand in hout op een plint van bruine verglaasde tegels. Het voorste deel van de wand bestaat uit legplanken in het bovenste register en gesloten kasten met schuifdeuren in het onderste register. Het achterste deel bestaat uit een muurhoge wandkast. Tussen de winkelruimte en het achterliggende vertrek bleef de dubbele beglaasde vleugel deur met bovenlicht en tweede deur links ervan bewaard, uitgevoerd in dezelfde houtsoort als de rest van het nagelvaste meubilair. Ook de vloer met gekleurde en gewolkte tegels in verschillende formaten die samen een geometrisch patroon vormen, bleef intact bewaard. De aanwezigheid van een historisch waardevol winkelinterieur in situ en in zulke goede staat is een zeldzaam gegeven. In de meeste gevallen is het winkelinterieur doorheen de jaren gemoderniseerd, maar hier bleef de inrichting opvallend goed bewaard. De fietswinkel die hier voor kort werd uitgebaat werd perfect ingepast in de bestaande toestand, zonder de waarde ervan te schaden. Winkels werden vaak als totaalconcept opgevat, waarbij ook de inrichting van het interieur door dezelfde architect als de rest van het gebouw werd uitgekozen.

De zakelijke lijnvoering en kubistische vormen zijn hier ook doorgetrokken in het interieur, mogelijk eveneens naar het ontwerp van J.L. Stynen.

De winkelpanden langs de Vrijheid bezitten een historische waarde als weerspiegeling van het handel drijven op deze locatie. De erfgoedcontext waarin het paand zich bevindt met overwegend winkels en horeca, meestal geïntegreerd in panden met erfgoedwaarde, versterkt de leesbaarheid van de historiek van het paand als voormalig woonwinkelhuis met hotelfunctie.

Winkels komen vooral voor langs de belangrijkste verkeersassen van een dorp, waar het meeste passage en cliënteel verzekerd was. Om klanten aan te trekken werd koopwaar tentoongesteld in de vitrine die vooral vanaf de jaren '40 evolueerde naar een gevelbrede winkelpui volledig in glas, zoals ook hier te zien. Vermoedelijk bleef zelfs ook het oorspronkelijke houten schrijnwerk bewaard. Ook de inrichting is een esthetische keuze; winkelinterieurs met een decoratieve afwerking moesten ervoor zorgen dat klanten bleven terugkomen. Winkels nemen een belangrijke plaats in in het gemeenschapsleven en zijn vaak in het geheugen van buurtbewoners gegrift. De bewaarde inrichting is dus ook onlosmakelijk verbonden met de historiek van het paand. Het behoud van het winkelinterieur als zeldzame getuige van de inrichting van een woonwinkelhuis uit de jaren '40 en als deel van de identiteit van de Vrijheid is vanuit erfgoeddoelpunt wenselijk.

Argumentering/Impact op de erfgoedwaarden

In het dossier wordt nergens gemotiveerd waarom het gebouw niet behouden en herbestemd zou kunnen worden. Op eerste zicht vertoont het gebouw geen bouwfysische gebreken of onherstelbare schade. Het paand leent zich qua volume en oppervlakte tot een herbestemming. Op de begane grond is reeds een winkelruimte ingericht die hergebruikt kan worden. Op de Vrijheid zijn verschillende voorbeelden bekend waarbij de woon-winkelfunctie is geïntegreerd in een bestaand gebouw met erfgoedwaarde; zie nr 195-197, nr 60, nr 75, nr 218 en nr 106. De noodzaak tot sloop wordt onvoldoende gemotiveerd.

Normale tekenen van ouderdom en gebrekkig onderhoud zijn geen redenen voor sloop. Deze gebreken kunnen met hedendaagse renovatietechnieken en plaatselijk herstel opgelost worden.

De woning vertoont geen schadebeelden en bevindt zich op eerste zicht in zeer goede bouwfysische staat. Het dossier bevat geen verslag van een bouwkundig ingenieur dat kan aantonen dat ingrepen om de woonkwaliteit te verhogen onmogelijk zouden zijn. Het is evident dat oudere gebouwen niet werden gebouwd conform hedendaagse normen en comfort, maar ze kunnen wel op een doordachte manier met hedendaagse renovatietechnieken aangepast worden. Het niet voldoen aan hedendaagse normen en gebrek aan comfort kan nooit een reden voor sloop zijn.

In tegenstelling tot cultuurhistorische aspecten zijn economische overwegingen geen criterium om goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Het pand moet in dit geval louter wijken uit financiële overwegingen. Het niet kunnen realiseren van een gewenst bouwprogramma zijn overwegingen die niet in rekening gebracht kunnen worden bij de beoordeling van goede ruimtelijke ordening. Verschillende voorbeeldprojecten op de Vrijheid hebben aangetoond dat de combinatie van een winkelruimte op het gelijkvloers en wonen op de bovenliggende verdiepingen kan gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw.

Erfgoed Noorderkempen zet sterk in op het verduurzamen van erfgoedpanden. Om overheden, architecten en eigenaars van modernistisch erfgoed in het bijzonder handvaten te kunnen aanreiken voor het verduurzamen van hun pand, zijn wij het traject Modernisme in de Kempen gestart. Wij gaan in binnen- en buitenland op zoek naar best practices en innovatieve renovatietechnieken om een kader te scheppen voor het behoud van ons modernistisch erfgoed.

Door o.a. kennisopbouw en de uitbouw van een consultatienetwerk proberen wij overheden en eigenaars maximaal te ondersteunen in de uitdagingen waar (modernistisch) erfgoed mee te maken heeft. Ook voor dit pand kunnen wij adviseren bij het energetisch verbeteren van het gebouw met respect voor de erfgoedwaarden. Erfgoed Noorderkempen is steeds bereid om met de eigenaar te zoeken naar methodes om de kwaliteiten van het pand te versterken en het te laten voldoen aan de huidige normen en comforteisen.

Vanuit duurzaamheidsoogpunt zorgt sloop en nieuwbouw o.a. door de gebruikte materialen voor een enorm hoge carbonuitstoot; veel hoger dan het energie-efficiënt maken van een bestaand gebouw. Met de levenscyclusanalyse in het achterhoofd kan enkel behoud en herbestemming van bestaande gebouwen de klimaatimpact van de bouwsector reduceren.

De wederopbouwarchitectuur heeft mee het uitzicht van de stadskern van Hoogstraten bepaald. Het pand ligt bovendien in CHE-gebied, waarin wordt gestreefd naar behoud van het bestaande patrimonium. Bij sloop gaan de erfgoedwaarden van het pand en van het historische winkelinterieur onherroepelijk verloren en wordt het historisch weefsel van de stadskern aangetast. Behoud en herbestemming van het pand en het winkelinterieur zou een meerwaarde betekenen voor de leesbaarheid van de historische waarde en ensemblewaarde van de omgeving.

De geplande werken hebben een negatieve impact op het erfgoed.

Advies

Ons advies voor de voorgestelde ingrepen is **ongunstig**. De geplande werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het pand in relatie tot zijn omgeving. Het pand is door zijn ligging in CHE-gebied onderworpen aan de wenselijkheid tot behoud. De noodzaak tot sloop wordt onvoldoende gemotiveerd. In de aanvraag wordt onvoldoende aangetoond waarom renovatie niet werd overwogen. Het pand bezit over een aantal kwaliteiten als relict van de wederopbouwperiode en -architectuur, binnen het oeuvre van een gewaardeerd architect, met een bijzonder goed bewaard winkelinterieur, die onherroepelijk verloren gaan bij sloop. De aanvrager heeft geen alternatieve scenario's onderzocht waarin deze kwaliteiten behouden kunnen blijven. Wij zoeken graag samen met de aanvrager naar een scenario waarin het erfgoed geïntegreerd wordt.

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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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.

In de woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het goed ligt in BPA Centrum Westkant goedgekeurd op 22 november 2001.

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 site is gelegen midden in het historische centrum van Hoogstraten, tegenover de Sint-Katharinakerk en op de hoek van de Vrijheid en de Gravin Elisabethlaan. De site omvat een perceel dat vandaag bebouwd is. De Vrijheid wordt gekenmerkt als een brede centrumstraat met aaneengesloten bebouwing. Qua morfologie gaat het in hoofdzaak om woonhuizen in de rij, met meestal een handelsgelijkvloers, in een bouwvolume met twee of drie bouwlagen onder een kroonlijst, met daarboven een hellend dak, meestal een zadeldak. Het materiaalgebruik is divers: zowel gevelsteen als pleisterwerk, in verscheidene kleuren. Het Klein Seminarie is een uitzondering met 4 bouwlagen, maar dit gebouw springt terug t.o.v. de gemiddelde bouwlijn en heeft een openbaar karakter, net zoals de kerk, die eveneens hoger is. De gevel langsheen de Vrijheid die door het project zou verdwijnen, heeft twee bouwlagen onder de kroonlijst en een zadeldak.

6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een handelspan met 3 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met afwijking van de voorschriften van BPA Centrum Westkant na het slopen van de bestaande bebouwing.

Het nieuw te bouwen gebouw heeft een maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag van 33,15 meter met een hoogte van 3,70 meter. Het hoofdvolume heeft een maximale bouwdiepte op de 1^e en 2^e bouwlaag van 15 meter en een kroonlijsthoogte van 9,00 meter. Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een schuin dak evenwijdig aan de straat met een nokhoogte van 15,00 meter.

6.3 Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling

7.1 Planologische toets

a) Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De aanvraag is niet in overeenstemming met Artikel 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: De goothoogte van de dakkapel mag maximaal 2,50m boven de dakbasis genomen worden. De goothoogte van de dakkapellen aan de voor- en achterzijde zijn echter 3,10 meter boven de dakbasis.

Evaluatie van de afwijkingen:

De afwijking van de hoogte van de dakkapellen kunnen gelet op het verschil van 0,60 meter niet gezien worden als een beperkte afwijking zoals bedoeld in Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

b) BPA 'Centrum Westkant'

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurd niet-vervallen BPA. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften horende bij dit BPA, meer bepaald met betrekking tot de bestemmingen, afmetingen en inplanting van de constructie. Om deze reden doet de aanvrager tevens een aanvraag tot afwijking van deze voorschriften.

Samengevat worden volgende afwijkingen aangevraagd:

- Afwijking 1: Bouwdiepte van 15 meter ipv 12 meter voor 1^e en 2^e verdieping.
- Afwijking 2: Verplichte hoofdbestemming en toegelaten nevenbestemming in kernwinkelzone.

Volgende afwijkingen worden niet aangevraagd, maar blijken uit het ontwerp:

- Afwijking 3: De volledige uitbreidingszone wordt volgebouwd + 1,15 meter dieper in de zone voor tuinen.
- Afwijking 4: Er worden dakvlakvensters in de voorzijde van het dak voorzien. Artikel 3.2.7 verbiedt het gebruik van dakvlakvensters aan de voorzijde van gebouwen aan de Vrijheid.

De aanvrager motiveert zijn aanvraag tot afwijking als volgt:

De aanvrager motiveert de afwijkingen op basis van art. 4.4.9/1 VCRO (mogelijkheid tot afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar), en 7.4.4/1 VCRO. (mogelijkheid tot herzien of opheffen van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, o.a. voor wat betreft de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm, de gebruikte materialen,...)

- Afwijking 1: Het BPA bepaalt de bouwdiepte op betreffend perceel aan de zijde van de Vrijheid op 12 meter. Concreet wordt er een bebouwing van 15 meter diep voorgesteld aan de linkse zijde op de eerste en tweede verdieping. Gezien het gabarit van de omliggende bebouwing, met hoge scheidingsmuren ontstaat er geen hinder voor de omliggende bebouwing.
- Afwijking 2: Het BPA bepaalt dat voor de kernwinkelzone winkels als hoofdbestemming en appartementen als nevenbestemming toegelaten zijn. Nevenbestemmingen mogen nooit meer dan 40% van de netto oppervlakte van het betrokken pand innemen. Nevenbestemmingen moeten verenigbaar "zijn met de hoofdbestemming en mogen de woonfunctie niet in het

gedrang brengen. Er wordt een afwijking gevraagd van deze verhouding 40%-60%. De toegelaten volumes en bouwhoogtes laten immers toe om op een kwalitatieve wijze bovenliggende woningen te realiseren. Bovendien werd er in het recente verleden meermaals afgeweken van betreffende principes bij het afleveren van vergunningen. Het lijkt dat het BPA de beperking van de nevenbestemming niet heeft opgenomen in het kader van woonfunctie, maar eerder in het kader van kleine kantoren, ambachten en gemeenschapsvoorzieningen. Het is niet aangewezen dat het BPA een logische kernversterking in het kader van wonen in de weg staat.

Evaluatie van de afwijkingen:

- Afwijking 1: onaanvaardbaar. Een afwijkende verdichting kan alleen als er geen bijkomende hinderaspecten ontstaan voor de omgeving en het een logische kernversterking betreft. Het BPA bepaalt de bouwdiepte vanaf de 1^e verdieping op 12 meter. Sinds de goedkeuring van het BPA in 2001 werden er 3 bouwvergunningen afgeleverd in de zone langs de Vrijheid tussen de Moerstraat en de Gravin Elisabethlaan voor nieuwbouw (Vrijheid 174-178-180). Bij al deze nieuwbouwprojecten werd de maximale bouwdiepte van 12 meter aangehouden conform het BPA. In de aanvraag wordt verwezen naar een aanpalend gebouw met een diepte van 15 meter maar aangezien dit gebouw dateert van lang voor de invoering van het BPA kan het niet meegenomen worden in beoordeling. De gevraagde afwijking betreft geen logische kernversterking aangezien ze afwijkt van alle eerder verleende vergunning en afwijkt van het referentiebeeld.
- Afwijking 2: aanvaardbaar aangezien er door de maximale bouwhoogte vanuit het BPA van 8 m (+- 1m) een aanzienlijke hoeveelheid vloeroppervlakte op de bovenverdiepingen in functie zou moeten komen te staan van handelsactiviteiten opdat wonen in vloeroppervlakte een nevenactiviteit blijft. Het kan niet de bedoeling zijn van het BPA om door een overdaad te voorzien aan gestapelde handelsruimtes leegstand in de rest van het winkelcentrum van Hoogstraten in de hand te werken.
- Afwijking 3: onaanvaardbaar. Er is geen enkele gegronde reden om de winkelruimte op het gelijkvloers een diepte te geven van 33,15 meter terwijl de maximaal toelaatbare diepte langs de Vrijheid slechts 32 meter bedraagt. Bovendien gaat het hier slechts om een voorwaardelijk theoretisch maximum van 32 meter bouwdiepte dat zeker niet in alle gevallen volledig kan bebouwd worden. De volledige uitbreidingszone kan conform de voorschriften van het BPA alleen maar volledig bebouwd worden als er meer dan 100m² open tuin behouden blijft. Dit is niet het geval aangezien het volledige terrein van de aanvraag bebouwd en onderkelderd wordt. Dit betekent toegepast op de huidige aanvraag dat eigenlijk slechts een maximale bouwdiepte van ± 19 meter toegelaten is. De reeds eerder vergunde binnentuin van het achterliggende project OMV_2022165764 kan hierbij niet in rekening worden gebracht. Deze tuin werd reeds meegenomen in het verkrijgen van een aanvaardbare groenbalans en bebouwingsgraad van de vorige vergunning en kan hiervoor geen tweede keer gebruikt worden bij een nieuw aanliggend project. Iedere nieuwe omgevingsaanvraag moet op zichzelf staand op eigen terrein voorzien in voldoende onbebouwde en groene ruimte conform het BPA. De huidige aanvraag creëert geen enkele meerwaarde naar groen.
- Afwijking 3: Onaanvaardbaar. Er wordt verder geen argumentatie gegeven voor af te wijken van het verbod op dakvlakvensters langs de Vrijheid.

c) Gewestplanbestemming 'Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'

Het BPA Centrum Westkant vormt een aanvullend BPA op de onderliggende gewestplanbestemming Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (hierna ook CHE-gebied genoemd). Anders oordelen zou tot gevolg hebben dat geen gebruik kan gemaakt

worden van artikel 4.4.9/1 VCRO wat de afwijkingen op BPA's beperkt tot deze die de gewestplanbestemming aanvullen.

Dit betekent dat de voorschriften van het CHE-gebied nog steeds van toepassing zijn en aangevuld worden door deze van het BPA. Aangezien het BPA zich nergens uitspreekt over het al dan niet behoud van bestaande gebouwen beschikt het gewestplan omtrent deze materie over de meest specifieke voorschriften.

De voorschriften van CHE-gebied stellen:

In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De beoordeling van aanvragen in dit gebied is, gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie die geval per geval moet worden bekeken.

Voor het aftoetsen van de wenselijkheid van behoud wordt verwezen naar het advies van Erfgoed Noorderkempen van 26 februari 2024: Het bestaande gebouw betreft een zeldzaam en gaaf bewaard voorbeeld van een wederopbouwpaand opgericht na de vernietigingen van WOII met een nog volledig originele modernistische voorgevel en winkelinrichting uit 1948 naar ontwerp van J.L. Stynen. Het behoud is dan ook wenselijk.

Het gevraagde is dus niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

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 Vrijheid 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 gelegen Geen overstroming gemoduleerd. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar.

Er worden regenwaterputten met een inhoud van 25.000 liter en septische putten voorzien. Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden voor de aansluiting van wc's en wasmachine.

Afwijking infiltratievoorziening

Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst. De aanvrager argumenteert dit als volgt:

"In het BPA Centrum Westkant wordt voorzien dat het volledige perceel bebouwd kan worden. Aangezien het nieuwe te bouwen gebouw de volledige perceeloppervlakte inneemt en volledig met een kelder voorzien is is het technisch niet mogelijk om een infiltratievoorziening te voorzien."

Evaluatie afwijking

De argumentatie om geen infiltratievoorziening te voorzien is manifest onjuist. Het BPA Centrum Westkant verbiedt net expliciet om het volledige terrein te bebouwen. Er moet immers steeds minstens 100m² aan tuinruimte vrijgehouden worden van bebouwing. Het is conform de bepaling van het BPA dus perfect mogelijk om een infiltratievoorziening te voorzien.

De afwijking wordt niet aanvaard.

Er wordt dan ook geoordeeld dat het gevraagde niet in overeenstemming is met de hemelwaterverordening.

7.4 Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III, rubriek 10.b stadsontwikkelingsprojecten, van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

De aanvraag bevat een project -m.e.r.- screeningsnota.

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningsnota aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen project geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Er moet bijgevolg geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld.

7.5 Natuurtoets

Niet van toepassing

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

Louter functioneel past het gevraagde, een handelsruimte en appartementen, in de omgeving. Deze functies zijn in de onmiddellijke omgeving reeds aanwezig.

- Mobiliteitsimpact

Het gevraagde heeft een onaanvaardbare mobiliteitsimpact.

De verantwoordingsnota van de architect omschrijft dat het *'gezien de ligging van het project in de dorpskern, nabij alle gewenste voorzieningen, opportuun is om het fietsgebruik te stimuleren'*. Nochtans blijkt dit niet uit het ontwerp. Om de fietsenstallingen te bereiken moet een route van meer dan 100 meter afgelegd worden doorheen de kelder van een ander gebouw. Bovendien liggen de fietsenstallingen in het gebouw achter parkeerplaatsen en zijn dus niet optimaal bereikbaar.

Bij een project in het centrum moet de fiets steeds de eerste keuze zijn. De loopafstand naar de fietsenparking moet steeds zo kort mogelijk zijn. De fietsenparking moet gemakkelijker en sneller bereikbaar zijn dan de autoparkeerplaatsen, om zo het fietsgebruik aan te moedigen.

Het is perfect mogelijk om de benodigde 6 fietsstalplaatsen op het gelijkvloers te voorzien met een ontsluiting langs de straat aan de voorzijde of langs de poort aan de achterzijde naar het naastgelegen

project. Alleen op deze manier kan de fiets beschouwd worden als het meest voor de hand liggende vervoermiddel.

Er is verder ook geen ruimte voorzien voor een buitenmaatse fiets, noch zijn de voorziene fietsstalplaatsen hiervoor bereikbaar.

Bovengronds zijn er momenteel geen fietsenparkings en de ondergrondse zijn moeilijk en slecht bereikbaar waardoor verwacht kan worden dat de bewoners bij kortparkeren hun fietsen op het openbaar domein zullen stallen.

- Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal
Het gevraagde heeft een onaanvaardbare invloed op het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de schaal. De aangevraagde bouwdiepte en onderkeldering is dieper dan het BPA toelaat en dieper dan het referentiebeeld in de omgeving. Er blijft in de nieuwe toestand geen buitenruimte meer over.
- Visueel-vormelijke elementen
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal en hedendaags uitzicht. De voorgevel wordt afgewerkt met rood genuanceerde gevelsteen, het dak met donkere dakpannen en de dakkapel met een donkere zinken gevelbekleding.
- Cultuurhistorische aspecten
De aanvraag is gelegen tegen de als landschap beschermde Lindendreef op de Vrijheid en bevindt zich in CHE-gebied.
Gelet op het ongunstige advies van Erfgoed Noorderkempen moet geoordeeld worden dat de aanvraag een onaanvaardbare invloed heeft op cultuurhistorische waarden van de omgeving.
- Bodemreliëf
Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd, wel wordt het gehele perceel onderkelderd.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
De impact van de aanvraag op de veiligheid kan niet beoordeeld worden, gelet op het ontbreken van een advies van Brandweerzone Taxandria die aangaven over te weinig informatie te beschikken om correct advies te kunnen verlenen.

7.12 Bespreking adviezen

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

Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te weigeren voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een handelspand met 3 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met afwijking van de voorschriften van BPA Centrum Westkant na het slopen van de bestaande bebouwing;

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te weigeren aan MARTRICK PROJECTS BV - Zeedijk-Het Zoute 832/23 - 8300 Knokke-Heist voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het bouwen van een handelspand met 3 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met afwijking van de voorschriften van BPA Centrum Westkant na het slopen van de bestaande bebouwing. gelegen Vrijheid 186 en 188 - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nrs. 148G en 150H.

Namens het college
Hoogstraten 9 april 2024

Joke Verschueren
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 beroepsschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsindieners 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.