

Referentienummer omgevingsloket: OMV_2023164664

Dossiernummer gemeente: 202422

OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Anneloes en Philippe Kin - Arnouts - Karel Boomstraat 79 - 2320 Hoogstraten werd per beveiligde zending verzonden op 2 februari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 februari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Katelijnestraat 18 - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nr. 181V.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen van een woning en een schuur, het aanleggen van verhardingen en een overwelling en het slopen van een bijgebouw

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 3 april 2024. Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Verslag

1. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- 17/08/1951: vergunning voor het heropbouwen van een afgebrande stalling. (19515313)
- 03/02/1977: vergunning voor het bouwen van een serre. (19776000221)
- 20/01/1992: vergunning voor het slopen van een serre (19913363)
- 18/09/2006: vergunning voor slopen van een gebouw (stal) (2006226)

Omgevingsvergunningen

- 19/09/2019: vergunning door het college van burgemeester en schepenen voor het slopen van een loods (2019256)
- 03/08/2023: vergunning door het college van burgemeester en schepenen voor functiewijziging van een zonevreemde bedrijfswoning naar een residentiële woning (2023160)

Omgevingsvergunningen verkavelingen

- 14/12/2023: vergunning door het college van burgemeester en schepenen voor het verkavelen van grond in 1 lot voor open bebouwing (202312)

2. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Niet van toepassing.

3. Adviezen

3.1. Pidpa - riolering

Er werd advies uitgebracht op 28 februari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Betreffende de aan te leggen rioleringen en/of waterzuivering binnen de bovenvermelde aanvraag kunnen wij u meedelen:

1a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- De "**Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer**" Pidpa-Riolering (zie website www.pidpa.be)
- Deze lijst is niet limitatief.

1b. Rekening houdend met de ligging volgens zoneringsplan:

- Aangezien de betreffende bouwaanvraag zich situeert in een gebied met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (**centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied**) dient het betreffende gebouw onmiddellijk te worden aangesloten op de bestaande riolering.

2a. Algemene voorwaarden:

- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering. - De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

2b. Technische voorwaarden:

In het bijzonder wensen wij er de aandacht op te vestigen dat:

1. de rioleringen regenwater (RWA) en afvalwater (DWA) dienen op privaat domein volledig gescheiden aangelegd te worden.
2. het regenwater dient in eerste instantie te worden gebufferd in de regenwaterput voor herbruik.
3. de regenwaterput moet minstens 1 aftappunt met effectief herbruik hebben.
4. de overloop van de regenwaterput mag niet aangesloten worden op de DWA-afvoer. 5. het overtollige regenwater dient maximaal te infiltreren naar het grondwater (infiltratievoorziening).
5. vervolgens een maximale buffering met een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater (vb perceelsgracht).

3. Aansluiten op bestaande riolering (centraal gebied zoneringsplan of geoptimaliseerd buitengebied)

In het bijzonder wensen wij er de aandacht op te vestigen dat:

1. er slechts één aansluiting DWA wordt voorzien per perceel.
2. ter hoogte van de rooilijn dient een **DWA-huisaansluitputje zonder stankafsluiter** geplaatst te worden op het privaat domein. Indien de plaatsing van huisaansluitputjes op privaat domein technisch niet mogelijk is, of indien huisaansluitputjes op ogenblik van de werken op openbaar domein niet zijn geplaatst, worden deze uitgevoerd door Pidpa tegen kostprijs.
3. een voldoende grote (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen'), goed werkende en vloeistofdichte voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Bij voorkeur wordt de septische put op minimale afstand van de toiletten geplaatst om ook verstoppingen binnen de privé-rioolinstallatie maximaal te voorkomen.
4. indien regenwater (RWA) niet via perceelsgrachten kan afgevoerd worden, dienen ter hoogte van de rooilijn beide afvoerleidingen (RWA en DWA) aan te sluiten op afzonderlijke **huisaansluitputjes, beide zonder stankafsluiter**. De afstand tussen de huisaansluitputjes mag niet groter zijn dan 1m en niet kleiner dan 0,5m. De deksels mogen niet voorzien zijn van een bout ter vergrendeling. Indien de plaatsing van huisaansluitputjes op privaat domein technisch niet mogelijk is, of indien

huisaansluitputjes op ogenblik van de werken op openbaar domein niet zijn geplaatst, worden deze uitgevoerd door Pidpa tegen kostprijs.

5. ook al sluiten beide waterstromen op eenzelfde leiding van het openbaar rioolstelsel aan, moeten de rioleringen RWA en DWA op het volledig privaat domein gescheiden aangelegd worden.
6. alle werken voor aansluitingen op het openbaar domein worden uitgevoerd door of onder toezicht van Pidpa-Riolering. De aanvraag voor uitvoering van de aansluitwerken op openbaar domein dient voor aanvang van de bouwwerken gericht te worden aan Pidpa.

Voor verdere gedetailleerde aansluitvoorwaarden wordt verwezen naar de "**Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer**" Pidpa-Riolering.

3.2. Erfgoed Noorderkempen

Er werd advies uitgebracht op 5 maart 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt als volgt:

Motivering

Voorgeschiedenis

Onze dienst gaf al een preadvies aan de vorige eigenaars n.a.v. verkoop van de hoeve (dd. 23/11/2022). De verbouwingsplannen van de huidige eigenaars werden ook aan ons voorgelegd na een plaatsbezoek op 15/12/2023 en door ons gunstig geadviseerd.

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.

De hoeve is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/46469 – inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/107604), vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 14 maart 2019 o.w.v. de historische en architecturale waarde (besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/14618).

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 hoeve wordt als volgt omschreven in de inventaris:

"Circa 1950 vernieuwde hoeve met behouden dwarsschuur/stal van vier traveeën onder overkragend schilddak (nok parallel aan straat, Vlaamse pannen), volgens de bewoners te dateren circa 1880. Versteende houtbouw; deels bewaarde beplankte erfgevel met houten poorten. Dragende constructie van drie ankerbalkgebinten met pen- en gatverbindingen."

De hoeve bestaat uit een woonstalhuis, parallel gelegen aan de straat, en een achterliggende dwarsschuur en stalgebouwtje. Op luchtfoto's is te zien dat hier tot enkele jaren geleden ook een grotere schuur aanwezig was ten zuiden van het woonhuis, maar deze werd intussen gesloopt.

Op de Atlas van de onbevaarbare waterlopen van 1877 lijkt al bebouwing aanwezig te zijn op het perceel. Op de Topokaart van 1887 is het perceel duidelijker weergegeven. Volgens de toenmalige eigenaars is de dwarsschuur te dateren ca. 1880. De aanwezigheid van ankerbalkgebinten met pen- en gatverbindingen en de beplankte erfgevel kunnen deze datering

bevestigen. De inventaris spreekt van een versteende houtbouw, vermoedelijk was de schuur vroeger volledig voorzien van beschieting en werden later enkele muurdelen vervangen door metselwerk. De overige hoevegebouwen zijn van latere datum en refereren aan de oorspronkelijke agrarische functie, maar hebben verder weinig erfgoedwaarde. In het stadsarchief bleef een plan bewaard voor het optrekken van het woonstalhuis ter vervanging van een afgebrande stal uit 1951. Ook van het inplantingsplan bij deze aanvraag is niet af te leiden hoe het erf oorspronkelijk ingedeeld was.

Het behoud van de houten beplanking is eerder zeldzaam en zien we nog maar bij weinig historische hoeves. De langsschuur op Schuivenoord 4 kent een gelijkaardige opbouw als de schuur in de Katelijnestraat met een constructie van anker- en dekbalkgebinten op een gemetselde sokkel met geveldelen met houten beplanking, afgedekt door een overkragend schilddak met Vlaamse pannen. De schuur met 18de-eeuwse kern (!) op de Meerleseweg 65 is eveneens een representatief voorbeeld van dit erfgoedtype. Hoewel oude schuren, vaak restanten van hoevesites uit de hertogelijke periode, eigen zijn aan Hoogstraten en nergens anders in de Noorderkempen zo goed vertegenwoordigd zijn, hebben ondoordachte verbouwingen of gebrekkig onderhoud al vaak geleid tot verlies aan authenticiteit (zie Boskantweg 4, Meerleseweg 69, Meerleseweg 96, Bergenstraat 15, Elsakker 14, Elsakker 25, Maxburgdreef 34). De herkenbaarheid van deze schuren wordt vooral bepaald door de inplanting t.o.v. het woonhuis, het volume en het materiaalgebruik.

Argumentering/Impact op de erfgoedwaarden

In het preadvies werd aangegeven dat de elementen die kenmerkend zijn voor de hoevearchitectuur uit eind 19de eeuw behouden dienen te blijven; de bestaande dakvorm met dakbedekking met rode gegolfde pannen, de houten beplanking en poorten en de drie ankerbalkgebinten. Deze elementen zijn door gebrek aan onderhoud nodig aan herstel toe, waarbij de bestaande materialen maximaal behouden en/of gerecupereerd dienen te worden. Voor de renovatie wordt de toestand ten tijde van de inventarisatie als bouwkundig erfgoed als referentie genomen.

De schuur wordt gerenoveerd. De balkenconstructie blijft integraal behouden; kepers en panlatten die zich in slechte staat bevinden, kunnen vervangen worden. De pannen worden hergebruikt. De muurdelen in snelbouwsteen zullen worden vervangen door metselwerk in recuperatiesteen, op te bouwen in kruisverband. De houten beplanking wordt gerecupereerd waar mogelijk, maar kan worden vervangen indien bouwfysisch noodzakelijk. Om de herkenbaarheid van de hoeve te vrijwaren, dient de nieuwe beplanking het huidige uitzicht zo goed mogelijk te benaderen. De poort- en deuropening in de voorgevel van de schuur zullen worden behouden. In de achtergevel wordt een nieuwe opening gemaakt, waarbij niet wordt geraakt aan de ankerbalkgebinten. De achtergevel is voor het merendeel opgetrokken in snelbouwsteen, deze ingreep heeft dus ook geen impact op het historisch metselwerk. De nieuwe opening is te verantwoorden ivf de leefkwaliteit en wordt qua vormgeving sober gehouden en verstoort daardoor de leesbaarheid van de erfgoedwaarden niet.

Tegen de verbouwing van het woonhuis hebben wij geen bezwaar; het langgestrekt volume, footprint en kleinschalig karakter blijven behouden. Het bijgebouw heeft geen erfgoedwaarde, tegen deze sloop hebben wij ook geen bezwaar.

De geplande werken hebben geen negatieve impact op het vastgestelde erfgoed.

Advies

Ons advies voor de voorgestelde ingrepen is **gunstig onder voorwaarden**:

- De snelbouwsteen van de schuur kan worden vervangen door recuperatie-/handvormsteen, op te bouwen in kruisverband.
- De ankerbalkgebinten blijven integraal behouden. Indien bepaalde delen van de balken toch te sterk aangetast zouden zijn door vocht, kunnen deze delen eventueel vervangen worden door inboetstukken of epoxyhars. Dit wordt eerst terugggekoppeld met de consultants van Erfgoed Noorderkempen.
- De houten beplanking wordt maximaal gerecupereerd. De planken die niet meer te herstellen zijn, kunnen worden vervangen door donkergekleurde, ruwe planken die het huidige uitzicht zo goed mogelijk benaderen.

3.3. Watering De Beneden Mark

Er werd advies uitgebracht op 22 februari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

4.2 Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7§4 UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te **voorkomen/beperken/herstellen/compenseren** worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

- Het volume van de infiltratievoorziening dient minimaal 330 m³ per hectare verharde oppervlakte groot te zijn of verhoudingsgewijs. Dit bekken mag ook voorzien worden van een veiligheidsoverloop. De veiligheidsoverloop dient aangesloten te worden op de RWA-riolering, baangracht of geklasseerde waterloop 'Molenbeek';
- Oppervlaktewateren en kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moeten in **open bedding** blijven aangelegd worden;
- Het rioleringssysteem mag geen schoon (hemel)water afvoeren naar de RWZI. Dit wordt enkel bereikt met een (verbeterd) **volledig gescheiden** rioleringsstelsel. Lokale zuiveringsvoorzieningen genieten de voorkeur (infiltratie, helofyten, KWZI's, ...);
- De aanvrager dient **alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om de invloed op de waterhuishouding te beperken;**

5. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden.

3.4. Stedelijke dienst overwelvingen

Er werd advies uitgebracht op 23 februari 2024. De eindconclusie van het advies is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

Er mogen geen aanpassingswerken uitgevoerd worden aan het openbaar domein zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van het stadsbestuur.

Per perceel is er één toegang toegelaten, met voor woningen een breedte van 3 m. Aangezien dit te krap is omwille van de smalle weg waar de overwelving voorzien is, kan er een max. breedte van de oprit op openbaar domein van 4,50 m toegelaten worden. De maximum lengte van de overwelving is 5 m. Diameter van de buis is 0,50 m.

De oprit op openbaar domein moet worden aangelegd met grijze betonklinkers met afmetingen 22x11x10cm, volgens de regels en afspraken in het grachtenreglement.

De oprit moet aansluiten tegen de betonnen rijbaan en heeft een maximale helling van 2% voor het gedeelte gelegen op het openbaar domein. Voor eventuele niveauverschillen tussen het openbaar domein en het private perceel moet een oplossing gezocht worden op het private perceel.

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 en agrarisch gebied.

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.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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 hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

6. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

6.1 Beschrijving van de plaats

De omgeving wordt gekenmerkt door een open bebouwing op ruime percelen.

Aan de achterzijde grenst de aanvraag aan het open buitengebied.

6.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een woning en een schuur, het aanleggen van verhardingen en een overwelling en het slopen van een bijgebouw.

De bestaande aanbouw van de woning wordt gesloopt en in de plaats komt een nieuwe uitbreiding met een breedte van 9,88 meter, een diepte van 7,02 meter en een hoogte van 3,55 meter.

De bestaande schuur wordt gerenoveerd waarbij er aan de achterzijde een nieuwe opening in glas wordt gemaakt.

6.3 Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling

7.1 Planologische toets

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

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

7.2 Decretale beoordelingscriteria

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Katelijnestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

7.3 Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Er worden regenwaterputten met een inhoud van 10.000 liter, een open infiltratie met een inhoud van 3.070 liter en septische putten voorzien. Het opvangen hemelwater zal gebruikt worden voor de aansluiting van wc's, wasmachine en buitenkraantjes.

Ingevolge de pluviale watertoetskaart heeft het perceel een P-score C en is bijgevolg gelegen in een zone met een beperkte kans op overstromingen. Fluviaal en vanuit de zee is er geen overstromingsgevaar. Gelet op het feit dat deze zone zicht beperkt tot de noordelijke perceelgrens tegen de straat Muzementen en de uitbreiding zich hierbuiten bevinden wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

7.4 Mer-screening

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

7.5 Natuurtoets

Niet van toepassing

7.6 Erfgoed-/archeologietoets

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.

Het gebouw is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Hoeve', vastgesteld bij Ministerieel besluit van 14 maart 2019 tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen. Dit besluit is van kracht sinds 29 maart 2019.

Voor gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris geldt de zorg- en motiveringsplicht.

De aanvraag houdt conform het gunstige advies van Erfgoed Noorderkempen voldoende rekening met het behoud van de erfgoedkenmerken en is derhalve conform het Onroerend Erfgoeddecreet.

7.7 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

7.8 Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

7.9 Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

7.10 Toetsing milieuaspecten

Niet van toepassing.

7.11 Toetsing goede ruimtelijke ordening

- Functionele inpasbaarheid
Functioneel past het gevraagde in de omgeving.
- Mobiliteitsimpact
Het gevraagde heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact. Er wordt voorzien in een staanplaats in openlucht in de rechterzijtuinstrook.
- Schaal
Het gevraagde overtreft de normale schaal van dergelijke werken niet.
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
Het gevraagde heeft geen bijkomende invloed op het ruimtegebruik en bouwdichtheid. Een bestaand bijgebouw wordt afgebroken en niet heropgebouwd.
- Visueel-vormelijke elementen
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal en hedendaags uitzicht. Het uitzicht van de erfgoedschuur wijzigt niet. De bestaande boerderij heeft geen erfgoedwaarde en wordt in de nieuwe toestand afgewerkt met een witte crepi en een rieten dak.
- Cultuurhistorische aspecten
Conform het gunstige advies van Erfgoed Noorderkempen brengt de aanvraag de cultuurhistorische waarde van de site niet in het gedrang.
- Bodemreliëf
Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd, uitgezonderd het graven van een infiltratievoorziening.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
Het gevraagde heeft geen invloed op bovengenoemde aspecten.

7.12 Bespreking adviezen

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

De aspecten uit de adviezen die een ruimtelijke impact hebben, zullen worden overgenomen in de voorwaarden voor de vergunning.

Advies en voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorgesteld wordt vergunning te verlenen voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen van een woning en een schuur, het aanleggen van verhardingen en een overwelling en het slopen van een bijgebouw;

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

1. Het college van burgemeester en schepenen dient via het omgevingsloket op de hoogte gebracht te worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. De eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
4. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
5. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.
6. Indien de uitvoering van de sloopwerken onder het toepassingsgebied van het KB van 16 maart 2006 “betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico’s van blootstelling aan asbest” valt, dient de aannemer voor uitvoering van de werken de ontvangstmelding asbestwerken (van het FOD Toezicht Welzijn op het Werk) en het goedgekeurde werkplan over te maken. Na uitvoering van de werken dienen zo snel mogelijk de resultaten van de luchtmetingen en de stortattesten van het asbestafval overgemaakt te worden aan het CBS.
Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft, en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.
De afbraak van asbesthoudende materialen dient conform de vigerende wetgeving te gebeuren. Specifiek wordt gewezen op hoofdstuk 6.4 “Beheersing van asbest” uit titel II van het VLAREM, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer informatie is te vinden op www.asbestinfo.be.
7. De voorwaarden vermeld in het advies van Watering De Beneden Mark strikt na te leven.
8. Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer.
9. Bijzondere voorwaarden en lasten:

De voorwaarden vermeld in het advies van Erfgoed Noorderkempen strikt na te leven:

- De snelbouwsteen van de schuur kan worden vervangen door recuperatie-/handvormsteen, op te bouwen in kruisverband.
- De ankerbalkgebinten blijven integraal behouden. Indien bepaalde delen van de balken toch te sterk aangetast zouden zijn door vocht, kunnen deze delen eventueel vervangen worden door inboetstukken of epoxyhars. Dit wordt eerst teruggekoppeld met de consultants van Erfgoed Noorderkempen.
- De houten beplanking wordt maximaal gerecupereerd. De planken die niet meer te herstellen zijn, kunnen worden vervangen door donkergekleurde, ruwe planken die het huidige uitzicht zo goed mogelijk benaderen.

Besluit

Artikel 1:

Vergunning te verlenen aan Anneloes en Philippe Kin - Arnouts - Karel Boomstraat 79 - 2320 Hoogstraten voor de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- het verbouwen van een woning en een schuur, het aanleggen van verhardingen en een overwelling en het slopen van een bijgebouw.

gelegen Katelijnestraat 18 - 2320 Hoogstraten, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nr. 181V.

Artikel 2

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1. Het college van burgemeester en schepenen dient via het omgevingsloket op de hoogte gebracht te worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. De eventueel aan te leggen verharde op- of inritten uit te voeren in opbrekbare materialen (gedeelte openbaar domein).
3. De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
4. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.

5. De voorwaarden vermeld in het advies van Pidpa-Riolering strikt na te leven.

6. Indien de uitvoering van de sloopwerken onder het toepassingsgebied van het KB van 16 maart 2006 "betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest" valt, dient de aannemer voor uitvoering van de werken de ontvangstmelding asbestwerken (van het FOD Toezicht Welzijn op het Werk) en het goedgekeurde werkplan over te maken. Na uitvoering van de werken dienen zo snel mogelijk de resultaten van de luchtmetingen en de stortattesten van het asbestafval overgemaakt te worden aan het CBS.

Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft, en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.

De afbraak van asbesthoudende materialen dient conform de vigerende wetgeving te gebeuren. Specifiek wordt gewezen op hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer informatie is te vinden op www.asbestinfo.be.

7. De voorwaarden vermeld in het advies van Watering De Beneden Mark strikt na te leven.
8. Alle eventuele aanpassingen aan het openbaar domein moeten voorafgaandelijk schriftelijk aangevraagd worden bij het stadsbestuur. Alle werken uitgevoerd op openbaar domein moeten conform advies van het stadsbestuur uitgevoerd worden. Alle eventuele kosten voor aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer.
9. Bijzondere voorwaarden en lasten:

De voorwaarden vermeld in het advies van Erfgoed Noorderkempen strikt na te leven:

- De snelbouwsteen van de schuur kan worden vervangen door recuperatie-/handvormsteen, op te bouwen in kruisverband.
- De ankerbalkgebinten blijven integraal behouden. Indien bepaalde delen van de balken toch te sterk aangetast zouden zijn door vocht, kunnen deze delen eventueel vervangen worden door inboetstukken of epoxyhars. Dit wordt eerst teruggekoppeld met de consultants van Erfgoed Noorderkempen.

- De houten beplanking wordt maximaal gerecupereerd. De planken die niet meer te herstellen zijn, kunnen worden vervangen door donkergekleurde, ruwe planken die het huidige uitzicht zo goed mogelijk benaderen.

Namens het college
Hoogstraten 9 april 2024

Joke Verschueren
algemeen directeur

Marc Van Aperen
burgemeester

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de

Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.