

Stad Antwerpen  
College van Burgemeester en  
Schepenen  
Grote Markt 1  
2000 Antwerpen

**Aangetekend met ontvangstbewijs**

Antwerpen, 20 februari 2018

Betref: Bouwaanvraag ingediend door VOSSEMEREN, Koningin Astridlaan 1 te 2550 Kontich  
U/ref.: *Bezwaar/SW/V/SV20173244*

Geachte heer Burgemeester,  
Geachte dames en heren Schepenen,

Aan de hand van dit schrijven, wens ik, **naam en adres bezwaarindiener**,

Volgende bezwaren/bemerkingen over te maken nopens de aanvraag die recent werd ingediend door VOSSEMEREN, Koningin Astridlaan 1 te 2550 Kontich

streckende tot de afgifte van een vergunning tot slopen van een bestaand bebouwing en verharding + bouwen van 2 commerciële ruimtes en 69 appartementen en ondergrondse parking gelegen te Antwerpen, Brederodestraat 97-107, Gelijkheidstraat 1/9 en 4/12 en Balansstraat 22/28 met als kadastrale omschrijving Afd. 11 sectie L nrs 3799 P, 3800 H, 3801 G3, 3801 H3, 3801 K3, 3801 N en 3801Y.

**I. Ontvankelijkheid.**

Gelet op de aanvang van het openbaar onderzoek op 25 januari 2018 , is huidig bezwaar tijdig ingediend.

**II. RUIMTELIJKE SITUERING.**

Het projectgebied is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

### III. BEZWAREN.

Ik kan niet akkoord gaan met het kwestieuze project, en wel om volgende redenen:

1. Hoge erfgoedwaarde:
  - i. De erfgoedwaarde van de voormalige danszaal Apollon en later de cinema Forum wordt door erfgoeddeskundigen als hoog geacht. Dit wordt aangetoond door de opname in de Inventaris van Onroerend Erfgoed en de CHE-studie die is opgemaakt door Mevr. Mimi Debruyne
  - ii. Projectzone is gelegen in een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
  - iii. Inventaris Onroerend Erfgoed: Het gebouw is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van Bouwkundig Erfgoed dd 28/11/2014 met ID 6566. Het is voor een eerste maal opgenomen in de Inventarisatie Antwerpen tijdens de geografische inventarisatie die plaatsvond tussen 1/1/1976 en 31/12/1992. Opname in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Wanneer voor de sloop van een gebouw van de vastgestelde inventaris een vergunning nodig is, dan moet de vergunningverlenende overheid haar beslissing motiveren en in haar beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarde in acht heeft genomen. Bij eigendomsoverdracht van goederen uit de vastgestelde inventaris is er een informatieplicht. Het onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat iedereen die een vastgoedtransactie onderneemt de koper moet inlichten over de vaststelling van het goed. M.a.w. is de huidige eigenaar door de betrokken notaris(sen) op de hoogte gebracht van de opname op de vastgestelde inventaris en van de rechtsgevolgen. Op de Inventaris van Onroerend Erfgoed wordt een beschrijving gegeven van de historiek van het gebouw als van de opbouw.
  - iv. Het CHE-rapport dat is opgesteld door Mevr. Mimi Debruyne wordt op een uitgebreidere manier de (bouw)historiek van het gebouw en de opeenvolgende functies en veranderingen behandeld en wordt een waardering van de erfgoedwaarde bepaald.

Uit de beschrijving van de historiek blijkt dat het gebouw sinds het einde van de 19e eeuw een prominente plaats innam in de Brederodestraat, zowel qua functie als bouwwerk. Tot 1974 functioneerde het gebouw als belangrijk centrum van amusement en ontspanning voor de burgerij. Het aanzien en de uitstraling van de gevel op vandaag toont nog steeds de voormalige grootsheid van weleer en dient gelet op de vroegere functie te worden bewaard als inspiratie voor de buurt.

In de paragraaf "Huidige (en vroegere) beschrijving" wordt door Mevr. Debruyne een grote erfgoedwaarde toegekend aan het gebouw en specifiek aan de gevel van de Brederodestraat 99-101-103 die nog versterkt wordt door de flankerende gevels van nrs. 97 en 105. "*De neoclassicistische lijstgevels van het complex in de Brederodestraat hebben nog hun oorspronkelijke grandeur behouden. De aan weerszijden aansluitende gevels van de panden 97 en 105 vergroten de ensemblewaarde van het geheel.*"

In de paragraaf "Waardering" wordt de erfgoedwaarde gelet op de voormalige functie en gelet op de actuele toestand geduid: "*Hoewel de gevel van architect Gervais zich in bijzonder slechte bouwfysische toestand bevindt, is hij wellicht op relatief eenvoudige wijze te herstellen zodat het oorspronkelijk uitzicht min of meer kan worden verkregen.*" "*Deze gevel bezit immers nog voldoende architectuurhistorische en stilistische kwaliteiten met zijn dubbele loggia onder de boogvormige middentravee, geflankeerd door pilasters en bekroond door friesen. Bovendien is*

*zijn ensemblewaarde – tegenover het hoekhuis in de Dendermondestraat en op het kruispunt van deze straat met de Brederodestraat bijzonder hoog: dit is een ankerplaats van eclectische/neo-barok en neoclassicistische architectuur, die de ruime buurt inspireert en bepaalt en niet alleen de Brederodestraat.”*

*“Los daarvan staat deze historische gevel model voor de geschiedenis van de vroege Antwerpse bioscoopzalen. Slechts 4 van de meer dan 100 Antwerpse bioscoopzalen is bewaard en adequaat beschermd, maar geen van deze bioscopen heeft ook een echte pronkgevel, ...” “Dat maakt deze gevel uniek in zijn soort, ...”*

*'De unieke combinatie én van de eclectische pronkgevel én van de functionele interbellum zaalarchitectuur, maken dat dit complex hoog scoort op de waardenschaal van de bioscooparchitectuur.'*

- v. Het gebouw is centraal gelegen in de Brederodestraat en is samen met de scholengroep op nr 119 van architect Van Averbeké bepalend voor het karakter van de straat. Door de schaal en de (voormalige) functie zijn deze 2 gebouwen de belangrijkste bouwkundige relictten van de Brederodestraat.
- vi. Het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen heeft op 25/01/2016 een ongunstig advies gegeven aan de destijds lopende vergunningsaanvraag. Het Agentschap stelt dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. “Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. Kan de sloop van een dergelijk waardevol bouwwerk rijmen met het lokaal erfgoedbeleid en met de manier waarop de stad Antwerpen omgaat met haar erfgoed?”  
De sloop is onwenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (Art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen.
- vii. De stedelijke dienst monumentenzorg stelt dat vanuit oogpunt monumentenzorg het complex nog voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het vastgestelde bouwkundig erfgoed onherroepelijk verloren gaan. Dit is geen gewenste evolutie.  
De integratie van de voorgevel in een nieuwbouwproject zou er tenminste voor zorgen dat de beeldwaarde van de majestueuze neo-klassieke voorgevel en de ensemblewaarde die het pand heeft voor de Brederodestraat bewaard bleven. Tot op heden is er immers nooit aangetoond dat het bouwfysisch onmogelijk is om de gevels ter hoogte van de Brederodestraat recht te houden en te integreren in het nieuwbouwproject.

Besluit: Gelet op de beschrijvingen in de Inventaris van Onroerend Erfgoed en het CHE-rapport staat de hoge erfgoedwaarde van het gebouw en meer specifiek de gevel van het gebouw Brederodestraat 99-101-103 buiten kijf. Zoals beschreven overstijgt het belang van deze waarde de Brederodestraat en de onmiddellijke buurt, maar is deze belangrijk voor de stad Antwerpen. De experts van de stedelijke dienst monumentenzorg en het agentschap OE adviseren behoud en renovatie i.p.v. sloop en vervangbouw. De doelstellingen en zorgplichten binnen het beleidsdomein van erfgoed en meer specifiek de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen, worden in deze belangrijker geacht dan het individuele belang van het voorliggende project en de belangen van de opdrachtgever/projectontwikkelaar.

2. Grote ensemblewaarde waarvan de bewuste gevel het zwaartepunt vormt

- i. Volgens VCRO Art 4.3.1
- §1 wordt een vergunning geweigerd 1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften en b) een goede ruimtelijke ordening.
- §2 stelt dat de overeenkomst met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:
- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk en relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de (...) cultuurhistorische aspecten (...)
  - 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde, rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° , in rekening brengen
- ii. Uit de verschillende vermeldingen in de Inventaris van Onroerend Erfgoed blijkt dat de Brederodestraat en onmiddellijke omgeving algemeen gekenmerkt wordt door een bovengemiddelde aanwezigheid van gebouwen met een hoge erfgoedwaarde. De erfgoedwaarde van de individuele gebouwen/gevels wordt dus nog versterkt door de aanwezige ensemblewaarde. Het zwaartepunt van dit ensemble is gelegen in de buurt van het kruispunt van de Brederodestraat met de Dendermondsestraat en het Halfmaanpleintje. Volgende adressen worden uitgebreid beschreven in de Inventaris van OE: Brederodestraat 72, 73, 78, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 91, 95,97, 99-103 en Dendermondsestraat 2, 6, 8, 10, 12, 14, 18 en 20. De gevel van de voormalige Cinema Forum is het voornaamste onderdeel van dit ensemble. Het verdwijnen van dit cruciale deel zal de erfgoedwaarde van het ensemble substantieel deminueren met een erfgoeddevaluatie van het ensemble én de andere individuele relictten. Deze ensemblewaarde wordt ook uitgebreid belicht in het CHE-rapport, in het advies van de stedelijke erfgoeddienst en in het advies van het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed.
- Stedelijke erfgoeddienst: “Bovendien is zijn ensemblewaarde – tegenover het hoekhuis in de Dendermondsestraat en op het kruispunt met deze straat met de Brederodestraat bijzonder hoog: dit is een ankerplaats van eclectische / neobarok en neoclassicistische architectuur, die de ruime buurt inspireert en bepaalt en niet alleen de Brederodestraat
  - Agentschap Onroerend Erfgoed: De neoclassicistische lijstgevels van het complex in de Brederodestraat behielden nog hun authentiek neoclassicistisch ensemble, dat door de inplanting tegenover de brede Dendermondsestraat bijzonder beeldbepalend is in deze straat.
- iii. VCRO stelt in
- Art 4.3.3: Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd
- Art 4.3.4: Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.
- iv. Gelet op bovenstaande beschreven cultuurhistorische aspecten en in het belang van de in de omgeving bestaande toestand én het door beleid van de stad gewenste behoud (cfr. Bouwcode en beslissing in eerder geweigerde vergunning) dient vastgesteld te worden dat het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede

ruimtelijke ordening in het bijzonder. De aanvraag dient gelet op VCRO Art. 4.3.1 geweigerd te worden.

3. Mogelijkheid tot behoud:

i. Gelet op de hoge erfgoedwaarde dient onderzocht te worden hoe de erfgoedobjecten een vorm van vrijwaring voor de toekomst kunnen genieten. De huidige eigenaar is hierover door de betrokken notaris(sen) ingelicht.

ii. In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag opgemaakt door mertens-architecten is opgenomen: *“Het CHE-rapport is opgemaakt in september 2015 door Mevr. Debruyne Mimi. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gevel zich in bijzonder slechte bouwfysische toestand bevindt.”*

Dit is echter een onvolledig uittreksel uit dit CHE-rapport. Op bladzijde 26 wordt letterlijk geschreven: *“Hoewel de gevel van architect Gervais (1896) zich in bijzonder slechte bouwfysische toestand bevindt, is hij wellicht op relatief eenvoudige wijze te herstellen zodat het oorspronkelijk uitzicht min of meer kan worden verkregen.”*

iii. Uit verschillende gerealiseerde projecten waarbij gevels met erfgoedwaarde dienden bewaard te worden blijkt dat er technieken bestaan om deze gevel te bewaren.

➤ Het voetpad heeft ter plaatse van het gebouw een breedte van meer dan 5 m, dus ruim voldoende om d.m.v. een driehoek- of vakwerkstructuur de waardevolle gevel te schoren, onafhankelijk van de achterstructuur, dit alles zonder het tramverkeer te belemmeren. Om de veiligheid van de voetgangers te garanderen tijdens de werken kan deze draagstructuur gecombineerd worden met een voetgangerstunnel.

➤ Vermits het voetpad en parkeerstrook een voldoende breedte hebben kan de gevel vanop de straatzijde worden geschoord waardoor de verplichte ondergrondse parkeergarage geen belemmering vormt.

iv. Het vergunningsdossier bevat een advies van ingenieur Jef Boden (dd 27/04/2017) en een advies van de gespecialiseerde schoringsfirma Stabil met de vaststelling: In principe is alles te schoren maar er zal aan enkele voorwaarden moeten worden voldaan:

- voor het plaatsen van de schoring en het tegengewicht zal het voetpad in beslag moeten genomen worden:
  - door het implementeren van de juiste tijdelijke maatregelen kan gedurende de werken de veiligheid van de voetgangers en de andere weggebruikers worden gegarandeerd (verplichting voor voetgangers om de straat over te steken, tijdelijke zebrapaden, duidelijke signalisatie en verlichting, ...). De stad kan deze maatregelen als voorwaarde opleggen in de vergunning van het renovatiedossier.
- Tijdens de uitvoering van de schoring zal de tram een 2-tal weken moeten omrijden:
  - tijdens deze beperkte periode kan de tram worden omgeleid via de tramsporen van de Brusselstraat en en Amerikalei. De enige tramhalte die gedurende deze beperkte tijd dan niet bediend kan worden is halte Broederminstraat, die op slechts 350 m van de halte Antwerpen Brussel is gelegen. In het huidige schema van De Lijn bedient vandaag enkel tramlijn 10 de halte in de Brederodestraat. Deze tramlijn 10 zou tijdelijk dezelfde route kunnen volgen van tramlijn 8. De halte Broederminstraat wordt vandaag ook bediend door buslijnen 1 en 13, de voor een groot gedeelte dezelfde route als tramlijn 10 bediend. M.a.w. kan gesteld worden dat de hinder voor de reiziger heel beperkt zal zijn.
- Er dienen grondankers geplaatst te worden in het openbare domein

- Voor deze werken dient een gedeelte van het openbaar domein te worden ingenomen:
    - dit is noodzakelijk bij alle bouwerken in een stad. Hiervoor heeft de stad een retributiereglement uitgewerkt. Ook bij de sloop en de nieuwbouw zal evengoed het openbaar domein moeten ingenomen worden.
  - v. Architect Mertens concludeert dat “Om te voldoen aan de toekomstige voorwaarde van de wetgeving (denk bijvoorbeeld aan de EPB-regelgeving en de bouwcode van Antwerpen) dienen bij renovatie sowieso aanpassingen te gebeuren aan de structuur van het gebouw”. Zowel van de normen van EPB als van de Bouwcode kan omwille van erfgoedwaarde worden afgeweken:
    - Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst kan een afwijking worden gevraagd van de normen van EPB als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (Energiedecreet 8/5/2009)
    - Bouwcode stad Antwerpen: artikel 3 voorziet afwijkingsmogelijkheden. De 2<sup>e</sup> paragraaf vermeldt letterlijk “zijn erfgoedwaarde” als een grond voor toestaan van een afwijking.
  - vi. Het feit dat het pand jaren/decennia verwaarloosd is en zonder respect voor de erfgoedwaarde is vernieuwd, kan niet als onderbouwing worden gebruikt om de sloop te verantwoorden.
4. Mogelijkheid van behoud van huidige gevel maar met meerkost
- i. Om het noodzakelijke inzicht te krijgen in de bouwtechnische staat van de gevel aan de Brederodestraat heeft toenmalig stadsingenieur dhr. B. Velleman het volledige gebouw geïnspecteerd. Hij heeft zijn bevindingen gerapporteerd in een verslag (d.d. 18 april 2016). Hij beschrijft dat de gevel van het pand aan de Brederodestraat stabiliteitstechnisch in zeer goede staat is en dat de horizontale en verticale stabiliteit van de gevel kan worden opgevangen door een vervangende structuur. Indien de gevel wordt bewaard kan het aandeel van de achtergelegen vloerplanken in de horizontale en mogelijk ook de verticale stabiliteit worden opgevangen door een vervangende structuur. De trillingen van het tramverkeer hebben tot de dag van vandaag geen enkele invloed gehad op de stabiliteit van de gevel. Het is logisch dat ze geen beletsel kunnen vormen op de toekomstige stabiliteit.  
Het besluit van dit verslag luidt: “Vanuit stabiliteitsoogpunt is het dan ook perfect mogelijk om de huidige gevel te bewaren, deze heeft uiteraard een meerkost tot gevolg.”  
Gelet op het advies van stadsingenieur Velleman is aan ir. Architect Jozef Boden een advies gevraagd. Hij schrijft dat de conclusie van ir. Velleman “weinig geloofwaardig is”.  
De mogelijkheid en haalbaarheid van behoud van de gevel wordt echter bevestigd door huidig stadsingenieur ir. Arch. Steven Fremault. Hij stelt dat het technische haalbaar is om middels een ballastschoring de gevel te behouden en tegelijk aan de binnenkant een nieuw project te realiseren. Dit zal financiële gevolgen hebben en consequenties voor het ontwerp en vergt een goede samenwerking met o.a. De Lijn.
  - ii. Gelet op de hoge erfgoedwaarde van specifiek de voorgevel aan de Brederodestraat, kan de meerkost voor het behoud ervan echter geen argument zijn om de voorgestelde afbraak te verantwoorden. Op het moment van aankoop was de huidige eigenaar trouwens op de hoogte van de hoge erfgoedwaarde. Gelet op het ontwikkelingspotentieel van 69 appartementen en de daaraan gekoppelde opbrengst zal het behoud van de gevel trouwens maar een relatief kleine meerkost tot gevolg hebben. Mogelijks zal de authentieke gevel deze ontwikkeling zelfs een meerwaarde opleveren zodat het project zich kan onderscheiden van andere eerder generieke projecten.
  - iii. Het dreigement van de eigenaar dat bij een weigering van de sloop het gebouw verder zal verloederen, kan niet als argument worden aangewend, integendeel. (GvA 25/10/2016: “Als de

gevel moet worden bewaard, is het gebouw gedoemd om verder te verloederen.” Het Nieuwsblad 25/10/2016: “Door de hoge kostprijs daarvan zal men geen enkele bereidwillige projectontwikkelaar vinden en in het gebouw gedoemd om verder te verloederen.”)

Deze intentie om het gebouw verder te laten verloederen is zelfs in tegenstelling met de uitgangspunten van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

De eigenaar bevestigt hiermee dat hij de verplichting van onderhoud van zijn goed negeert en bij weigering van vergunning zal volharden in het niet nakomen van zijn verplichtingen om als goed huisvader zorg te dragen voor zijn eigendom. De stad dient hier tegen op te treden met de middelen voorzien in het vermelde decreet en de gerelateerde omzendbrieven.

- iv. Uit het ingediende dossier blijkt dat de waardevolle gevel aan de Brederodestraat kan behouden blijven, maar dat dit een meerkost zal hebben voor de ontwikkeling van het project. Bij de beslissing van dit dossier zal het college van burgemeester en schepenen een afweging moeten maken tussen het algemene belang (de sociale en culturele meerwaarde van het behoud van het erfgoed dat kenmerkend is voor de buurt in het bijzonder en de stad in het algemeen) of het individuele belang (de financiële meerwaarde van een ontwikkelaar). Gelet op de vastgestelde zeer hoge erfgoedwaarde van de gevel én dat bij sloop het specifieke karakter van de gehele wijk wordt aangetast, dient het algemene belang in deze moet primeren. Het eerder generieke ontwerp van het voorliggende project zal het waardeverlies voor de buurt niet kunnen compenseren.

#### **IV. BESLUIT.**

Rekening houdende met het voorgaande, moet worden besloten dat voorliggend project en meer specifiek de sloop van de waardevolle gevel aan Brederodestraat niet kan worden vergund.

De bezwaarindiener rekent er dan ook op dat diens gemotiveerde opmerkingen en grieven in overweging zullen worden genomen en durft er op te vertrouwen dat uw College en de Deputatie zal besluiten tot een weigering.

Met de meeste hoogachting,

*Naam + handtekening bezwaarindiener*