



college van burgemeester en schepenen

Zitting van 15 juni 2018

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsontwikkeling / Vergunningen

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepen; de heer Ludo Van Campenhout,

schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud,

schepen; de heer Fons Duchateau, schepen

de heer Sven Cauwelier, stadssecretaris

8	2018_CBS_04780	Aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Reguliere procedure. Stedenbouwkundige lasten - 20173244. District Antwerpen. Brederodestraat 97, Brederodestraat 99-103, Brederodestraat 107, Gelijkheidstraat 3, Gelijkheidstraat 4-6, Gelijkheidstraat ZN en Balansstraat ZN - Goedkeuring
---	----------------	---

Motivering

Aanleiding en context

Aanvragers: VOSSEMEREN

De aanvraag omvat: slopen en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse parking

Dossiernummer: AN2/B/digitaal/SOK/GR//20173244

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten.

Artikel 4.2.20§1, eerste tot derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: het college is bevoegd om aan een vergunning lasten te verbinden.

Artikel 2, §2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 28 april 2014 (bouwcode), goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 9 oktober 2014: het college toetst een project aan de sociale en economische gevolgen en verbindt desnoods de gepaste stedenbouwkundige lasten aan de stedenbouwkundige vergunning.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 4.7.12. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat het college bevoegd is om de beslissing te nemen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 4.2.20§1, eerste tot derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: het college is bevoegd om aan een vergunning lasten te verbinden.

Artikel 2, §2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 28 april 2014 (bouwcode), goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 9 oktober 2014: het college toetst een project aan de sociale en economische gevolgen en verbindt desnoods de gepaste stedenbouwkundige lasten aan de stedenbouwkundige vergunning.

Openbaar onderzoek

Ja

Argumentatie

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college conform artikel 4.7.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kennis van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd maar kan zich niet vinden in de beoordeling van de bezwaren en de aangehaalde argumentatie van het ongunstig advies.

Bijgevolg formuleert het college een eigen motivering.

Het college schrijft zich evenwel integraal in, in het maximaal behouden en zo mogelijk herstellen van de neoclassicistische stijl van de Brederodestraat. Voorliggende vergunning handelt echter over een pand dat, ondanks zijn grote verdienste in de straat, al grotendeels werd vertimmerd, waardoor de herstelling van de oude glorie niet alleen buiten-proportionele inspanning zou vergen, doch net daardoor eveneens een risico op verloedering en leegstand zou betekenen. Een fenomeen dat al te vaak de stad heeft ontsierd. Het college wenst daarom, en op basis van de historiek van het dossier af te wijken van het advies GSA zoals volgt.

Onroerend erfgoed beschrijft de Brederodestraat in twee verschillende passages als volgt:

“...De straat was bedoeld voor winkels en horeca, wat resulteerde in een straatbeeld dat bepaald wordt door burgerhuizen en meergezinswoningen met een handels- of horecagelijkvloers. Het straatbeeld is heel heterogeen door de talrijke verbouwingen en aanpassingen, ondanks het feit dat de meeste huizen gebouwd werden in de twee laatste decennia van de 19de eeuw als woon- en winkelpanden van drie traveeën en drie bouwlagen met een neoclassicistische lijstgevel, wat oorspronkelijk een vrij homogeen beeld moet gevormd hebben.”

en

“Eind 19de eeuw zijn alle percelen in de straat volgebouwd. Vanaf 1900 gebeuren bijna geen bouwaanvragen meer voor nieuwbouw. De bestaande woningen worden onderworpen aan talrijke gevel- en binnenveranderingen, met het huidige heterogene, op sommige plaatsen gehavende straatbeeld als resultaat.”

Het pand van de oude Apollon danszaal (ooit geweigerd als vergunning in 1893) en later cinema Forum, is zo'n leven beschoren geweest. In de late jaren '70, begin jaren '80 werd het pand alsook de aanpalende panden grondig verbouwd en ingericht als supermarkt.

Niet enkel werd de benedenverdieping totaal verbouwd, daarenboven werd ook de geveltop gewijzigd. Binnenin werd door het verhogen van de benedenverdieping grote schade aangebracht aan de binnengevel.

Hierdoor is de discussie in wezen niet meer of er al dan niet wenselijk behoud is, maar of een herstelling (en dan best in de oorspronkelijke staat) haalbaar is.

Wenselijkheid tot behoud :

In de analyse tot behoud van het stuk gevel dat vandaag nog rest uit het aanvraagdossier, wordt terechte twijfel geuit over de financiële implicaties en over het programma.

De duidelijk verwaarloosde staat van het complex en in het bijzonder de duidelijk verwaarloosde staat van de gevel leggen een zware hypotheek op elke toekomstige ontwikkeling op deze projectsite wanneer in casu principieel vanuit het behoud wordt vertrokken.

De meerkost van de bijkomende werken, de inlevering op het gewenste programma van eisen en de kosten voor het vakkundig herstel van de gevel bij behoud en de praktische moeilijkheden bij het schoren en stabiliseren van de gevel wegen dan ook niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde die het behoud van de gevel heeft.

De architecturale kwaliteit van de gevel werd in de jaren '70 ernstig verstoord door het weghalen van de gelijkvloerse verdieping. Het gelijkvloerse geveldeel werd vervangen door een gevelbrede vitrine. Het verdwijnen van dit deel van de gevel maakt het de ontwikkelaar technisch zeer moeilijk of zelfs onmogelijk om de gevel op een veilige en vakkundige manier te vrijwaren tijdens het uitvoeren van de werken.

Het gelijkvloers van de gevel, door de vergunde omvorming naar supermarkt, is reeds sterk aangetast. Uit de, door de aanvrager, bijgevoegde documenten, zijnde een onafhankelijk slooprapport van bvba Macabo, een onafhankelijk slooprapport van bvba Boden architecten en ingenieurs, een bouwtechnisch verslag van Boden architecten en ingenieurs na consultering firma STABIL en de weerlegging van het verslag van de stadsingenieur door Boden architecten en ingenieurs, blijkt daarnaast dat het niet mogelijk is om de gevel te behouden zonder verantwoorde risico's te nemen en dat het uitvoeren van beschermende maatregelen een zeer hoge kost met zich meebrengen.

Het college concludeert dus dat op basis van het ingediende dossier het voor de vergunningverlenende overheid een degelijke afweging over de wenselijkheid van behoud kan gemaakt worden, maar dat alle elementen bij elkaar genomen, dat het behoud van de gevel dermate praktische en financiële consequenties heeft die niet opwegen tegen de maatschappelijke erfgoedwaarde van de gevel in de staat waarin deze zich thans bevindt.

Bovendien wenst het college haar doelstellingen in stadsvernieuwing prioritair te stellen boven het behoud van het erfgoed. Wonen boven winkels, ondergrondse parkeergarages, vergroening van de buurt en ontpitting van binnengebieden zijn op zijn minst gelijkwaardige doelstellingen die geheel in het nieuwe project vervat zitten.

De bezwaren worden als volgt door het college beoordeeld:

Bezwaar 1 – Sloop waardevol erfgoed:

De erfgoedwaarde en de cultuur historische waarde van het complex op zich en in het bijzonder de gevel worden door de aanvrager niet ontkend. De panden zijn opgenomen in de inventaris Bouwkundig Erfgoed en zijn gelegen in CHE-gebied. De erfgoedwaarde en het beeldbepalend karakter van het geheel in de Brederodestraat worden duidelijk omschreven in het bij de aanvraag gevoegde CHE-rapport. Bij de beoordeling betreffende inventarispannen wordt steeds uitgegaan van de wenselijkheid van behoud. Het college is van oordeel dat de aanvrager voldoende heeft aangetoond dat behoud van de betrokken panden niet te realiseren is. Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 2 – Bouwfysisch rapport:

Het college is van oordeel dat op grond van de stukken in het dossier een beoordeling kan gebeuren over de feitelijke toestand van het complex en de gevel. Het complex en de gevel bevinden zich duidelijk in een verwaarloosde staat. Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 3 – Meerkost bij behoud:

Bij behoud van de gevels stijgen de bouwkosten voor de ontwikkelaar. Er moet worden afgewogen of de meerkosten voor het behoud van de gevels (uitvoeren van stutting en schoringswerken) evenredig zijn met de voordelen die de ontwikkelaar haalt uit de eventuele vergunning van de aanvraag. Het college is van oordeel dat de meerkost van het behoud van de gevels niet opweegt tegen de voordelen van de ontwikkeling. Door het

behoud van de gevels voorop te stellen komt de gewenste ontwikkeling in het gedrang. Het college geeft de voorkeur aan een kwalitatieve ontwikkeling boven een vervallen leegstaand pand. Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 4 – Verdwijnen van de supermarkt

De Brederodestraat biedt een zeer divers winkelaanbod. Er zijn dus voldoende alternatieve voorzieningen in de onmiddellijke buurt aanwezig. Het bezwaar is ongegrond.

Besluit :

Het college concludeert dat op basis van het ingediende dossier het voor de vergunningverlenende overheid wel mogelijk is om een afweging te maken over de wenselijkheid van behoud. Door in casu te vertrekken van de wenselijkheid van behoud wordt iedere potentiële rendabele ontwikkeling in dit projectgebied zwaar bemoeilijkt of zelfs quasi onmogelijk gemaakt. Het college verkiest daarom in deze concrete aanvraag de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling boven het principiële uitgangspunt van de wenselijkheid van behoud.

“Stedenbouwkundige lasten”

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de vergunningverlener stedenbouwkundige lasten bij vergunningen kan opleggen.

De stedenbouwkundige last kan de vorm aannemen van een louter financiële last of een realisatie in natura door de ontwikkelaar. In elk geval kan ingespeeld worden op maatschappelijke noden en behoeften op buurt- en wijkniveau. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of een louter financiële last aan de ontwikkelaar wordt opgelegd of een realisatie in natura door de ontwikkelaar wordt geëist. De inkomsten voor de stad van stedenbouwkundige lasten moeten vanuit de regelgeving een expliciete bestemming krijgen met een link in de nabijheid van het project. Bij beslissing van de lasten moet dit meteen vastgelegd worden. Inhoudelijk is dit vergunningsdossier onderhevig aan de bepalingen van het besluit stedenbouwkundige lasten. Er is reeds intens verkeer in deze buurt/straat. Er is door dit project een toenemend verkeer (zowel woon-werk als bezoekers van de verschillende functies) dat het openbaar domein in de omgeving belast.

De bestaande constructie wordt afgebroken.

Enkel de bijkomende oppervlakte voor de functie wonen wordt in dit normbedrag meegenomen. Dit resulteert in een stedenbouwkundige last ten belope van 158.000 euro.

De aanvrager zal ook verzocht worden om een overeenkomst te sluiten voor de openstelling van de parking als deeltijdse buurtparking (nacht/weekend) voor enkele plaatsen, via AG Mobiliteit en Parkeren (AG MP).

Financiële gevolgen

Ja

Algemene financiële opmerkingen

De geïnde lasten zullen gespendeerd worden aan beleidsdomein 02 – openbaar domein Balansstraat, in de onmiddellijke omgeving van het project.

Inkomsten worden geboekt op 1SWN040401A00000, na start der werken.

Besluit

Artikel 1

Het college sluit zich niet aan bij het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Artikel 2



Het college beslist om de vergunning te verlenen aan Vossemeren nv die ertoe gehouden is om:

- de brandweerverzorgsmaatregelen strikt toe te passen;
- de nodige infiltratievoorzieningen aan te leggen overeenkomstig artikel 10 van de gewestelijke hemelwaterverordening;
- de inkom van het handelspand in fase B te voorzien op de Gelijkheidstraat of aan de Brederodestraat;
- 15 dagen vóór de start van de werken de stedelijke dienst archeologie op de hoogte te brengen van de graafwerken (archeologie@stad.antwerpen.be);
- werfcontroles toe te laten door stadsarcheologen;
- tijdens de uitgravingen oplettend te zijn op projectielevonden;
- bij toevalsvonden de stedelijke dienst archeologie dadelijk op de hoogte te stellen;
- een slooprapport op te maken waarin een aanvullend onderzoek van de site wordt opgenomen: dit betekent een volledige opmeting van de panden, bouwarcheologisch onderzoek met documentatie van alle mogelijke bouwsporen gekoppeld aan een archivalische studie. Het geheel moet zowel tekstueel, planmatig en fotografisch in beeld gebracht worden;
- Een fietslift te voorzien van 1m40 op 2m40;
- Het laden en lossen te voorzien langs het woonerf in de Gelijkheidstraat;
- Na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Artikel 3

Het college beslist om voor dit dossier de stedenbouwkundige financiële lasten toe te passen die zullen besteed worden aan de (her)aanleg van openbaar domein in de nabije omgeving van het project (Project Balansstraat). Het bestaande volume aan woonfunctie dat wordt afgebroken, wordt door het college in mindering gebracht waardoor de lasten 158.000 euro bedragen.

Artikel 4

Het college verzoekt de aanvrager tevens om een overeenkomst te sluiten met de stad/AGMP voor de openstelling van de parking als deeltijdse buurtparking (nacht/weekend) voor enkele plaatsen.

Artikel 5

De financiële directeur regelt de financiële aspecten als volgt:

Omschrijving	Bedrag	Boekingsadres	Bestelbon
Stedenbouwkundige lasten voor :		Budgetplaats : 5150500000	
		Budgetpositie : 150600	
		Functiegebied : 1SWN040401A00000	
Vossemeren NV	158.000,00 euro	Subsidie AN02_SOK_BREDERODEST /	
Wetstraat 23		Fonds : INTERN	
		Begrotingsprogramma : 1SA010600	

1000 Brussel		Budgetperiode : 1800	
NBE0473687721			

Bijlagen

1. vergunning_20173244_20180615.pdf
2. advies_astrid_veiligheidscommissie_20173244.pdf
3. advies_brandweer_20173244.pdf
4. advies_delijn_20173244.pdf
5. advies_eandis_20173244.pdf
6. advies_proximus_20173244.pdf
7. advies_riolink_20173244.pdf
8. advies_verkeerspolitie_20173244.pdf
9. GR_Besluit_20173244.pdf
10. plannenoverzicht_20173244.pdf
11. NIEUW_formaliteiten+alg.VWvergunningCBS_20180524_120329_1.pdf



STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulier I

Afschrift: Departement Omgeving Antwerpen, VESPA agb, BW/RB/PRE, Eandis, ASTRID
Veiligheidscommissie, Proximus, Rio-link, De Lijn, LP/VK/SE, OS/B&I, DL adresbeheer,
SB/V/O/BP, SW/MOB, SW/OE/M, SW/O&U/ONT, SW/R, SW/V/MV

District Antwerpen
Dossiernummer: AN2/B/digitaal/SOK/GR/20173244
Energieprestatienummer: 11002_G_2017_182091

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Brederodestraat 97, Brederodestraat 99-103, Brederodestraat 107, Gelijkheidstraat 3, Gelijkheidstraat 4-6, Gelijkheidstraat ZN en Balansstraat ZN 2018 Antwerpen** en met als kadastrale omschrijving (afd. 11) sectie L 3799 P, (afd. 11) sectie L 3800 H, (afd. 11) sectie L 3801 H3, (afd. 11) sectie L 3801 N, (afd. 11) sectie L 3801 Y, (afd. 11) sectie L 3801 K3 en (afd. 11) sectie L 3801 G3.

Het betreft een aanvraag tot het **slopen en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse parking.**

Beslissing college

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning. Het college van burgemeester en schepenen kan zich niet vinden in de beoordeling van de bezwaren en de aangehaalde argumentatie van het ongunstig advies zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Bijgevolg formuleert het college een eigen motivering.

Het college schrijft zich evenwel integraal in, in het maximaal behouden en zo mogelijk herstellen van de neoclassicistische stijl van de Brederodestraat. Voorliggende vergunning handelt echter over een pand dat, ondanks zijn grote verdienste in de straat, al grotendeels werd vertimmerd, waardoor de herstelling van de oude glorie niet alleen buitenproportionele inspanning zou vergen, doch net daardoor eveneens een risico op verloedering en leegstand zou betekenen. Een fenomeen dat al te vaak de stad heeft ontsierd. Het college wenst daarom, en op basis van de historiek van het dossier af te wijken van het advies GSA zoals volgt.



Onroerend erfgoed beschrijft de Brederodestraat in twee verschillende passages als volgt:

“...De straat was bedoeld voor winkels en horeca, wat resulteerde in een straatbeeld dat bepaald wordt door burgerhuizen en meergezinswoningen met een handels- of horecagelijkvloers. Het straatbeeld is heel heterogeen door de talrijke verbouwingen en aanpassingen, ondanks het feit dat de meeste huizen gebouwd werden in de twee laatste decennia van de 19de eeuw als woon- en winkelpanden van drie traveeën en drie bouwlagen met een neoclassicistische lijstgevel, wat oorspronkelijk een vrij homogeen beeld moet gevormd hebben.”

en

“Eind 19de eeuw zijn alle percelen in de straat volgebouwd. Vanaf 1900 gebeuren bijna geen bouwaanvragen meer voor nieuwbouw. De bestaande woningen worden onderworpen aan talrijke gevel- en binnenveranderingen, met het huidige heterogene, op sommige plaatsen gehavende straatbeeld als resultaat.”

Het pand van de oude Apollon danszaal (ooit geweigerd als vergunning in 1893) en later cinema Forum, is zo'n leven beschoren geweest. In de late jaren '70, begin jaren '80 werd het pand alsook de aanpalende panden grondig verbouwd en ingericht als supermarkt.

Niet enkel werd de benedenverdieping totaal verbouwd, daarenboven werd ook de geveltop gewijzigd. Binnenin werd door het verhogen van de benedenverdieping grote schade aangebracht aan de binnengevel.

Hierdoor is de discussie in wezen niet meer of er al dan niet wenselijk behoud is, maar of een herstelling (en dan best in de oorspronkelijke staat) haalbaar is.

Wenselijkheid tot behoud :

In de analyse tot behoud van het stuk gevel dat vandaag nog rest uit het aanvraagdossier, wordt terechte twijfel geuit over de financiële implicaties en over het programma.

De duidelijk verwaarloosde staat van het complex en in het bijzonder de duidelijk verwaarloosde staat van de gevel leggen een zware hypotheek op elke toekomstige ontwikkeling op deze projectsite wanneer in casu principieel vanuit het behoud wordt vertrokken.

De meerkost van de bijkomende werken, de inlevering op het gewenste programma van eisen en de kosten voor het vakkundig herstel van de gevel bij behoud en de praktische moeilijkheden bij het schoren en stabiliseren van de gevel wegen dan ook niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde die het behoud van de gevel heeft.

De architecturale kwaliteit van de gevel werd in de jaren '70 ernstig verstoord door het weghalen van de gelijkvloerse verdieping. Het gelijkvloerse geveldeel werd vervangen door



een gevelbrede vitrine. Het verdwijnen van dit deel van de gevel maakt het de ontwikkelaar technisch zeer moeilijk of zelfs onmogelijk om de gevel op een veilige en vakkundige manier te vrijwaren tijdens het uitvoeren van de werken.

Het gelijkvloers van de gevel, door de vergunde omvorming naar supermarkt, is reeds sterk aangetast. Uit de, door de aanvrager, bijgevoegde documenten, zijnde een onafhankelijk slooprapport van bvba Macabo, een onafhankelijk slooprapport van bvba Boden architecten en ingenieurs, een bouwtechnisch verslag van Boden architecten en ingenieurs na consultering firma STABIL en de weerlegging van het verslag van de stadsingenieur door Boden architecten en ingenieurs, blijkt daarnaast dat het niet mogelijk is om de gevel te behouden zonder verantwoorde risico's te nemen en dat het uitvoeren van beschermende maatregelen een zeer hoge kost met zich meebrengen.

Het college concludeert dus dat op basis van het ingediende dossier het voor de vergunningverlenende overheid een degelijke afweging over de wenselijkheid van behoud kan gemaakt worden, maar dat alle elementen bij elkaar genomen, dat het behoud van de gevel dermate praktische en financiële consequenties heeft die niet opwegen tegen de maatschappelijke erfgoedwaarde van de gevel in de staat waarin deze zich thans bevindt.

Bovendien wenst het college haar doelstellingen in stadsvernieuwing prioritair te stellen boven het behoud van het erfgoed. Wonen boven winkels, ondergrondse parkeergarages, vergroening van de buurt en ontpitting van binnengebieden zijn op zijn minst gelijkwaardige doelstellingen die geheel in het nieuwe project vervat zitten.

De bezwaren worden als volgt door het college beoordeeld:

Bezwaar 1 – Sloop waardevol erfgoed:

De erfgoedwaarde en de cultuur historische waarde van het complex op zich en in het bijzonder de gevel worden door de aanvrager niet ontkend. De panden zijn opgenomen in de inventaris Bouwkundig Erfgoed en zijn gelegen in CHE-gebied. De erfgoedwaarde en het beeldbepalend karakter van het geheel in de Brederodestraat worden duidelijk omschreven in het bij de aanvraag gevoegde CHE-rapport. Bij de beoordeling betreffende inventarispannen wordt steeds uitgegaan van de wenselijkheid van behoud. Het college is van oordeel dat de aanvrager voldoende heeft aangetoond dat behoud van de betrokken panden niet te realiseren is. Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 2 – Bouwfysisch rapport:

Het college is van oordeel dat op grond van de stukken in het dossier een beoordeling kan gebeuren over de feitelijke toestand van het complex en de gevel. Het complex en de gevel bevinden zich duidelijk in een verwaarloosde staat. Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 3 – Meerkost bij behoud:

Bij behoud van de gevels stijgen de bouwkosten voor de ontwikkelaar. Er moet worden afgewogen of de meerkosten voor het behoud van de gevels (uitvoeren van stutting en schoringswerken) evenredig zijn met de voordelen die de ontwikkelaar haalt uit de eventuele vergunning van de aanvraag. Het college is van oordeel dat de meerkost van het behoud van de gevels niet opweegt tegen de voordelen van de ontwikkeling. Door het



behoud van de gevels voorop te stellen komt de gewenste ontwikkeling in het gedrang. Het college geeft de voorkeur aan een kwalitatieve ontwikkeling boven een vervallen leegstaand pand. Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 4 – Verdwijnen van de supermarkt

De Brederodestraat biedt een zeer divers winkelaanbod. Er zijn dus voldoende alternatieve voorzieningen in de onmiddellijke buurt aanwezig. Het bezwaar is ongegrond.

Besluit :

Het college concludeert dat op basis van het ingediende dossier het voor de vergunningverlenende overheid wel mogelijk is om een afweging te maken over de wenselijkheid van behoud. Door in casu te vertrekken van de wenselijkheid van behoud wordt iedere potentiële rendabele ontwikkeling in dit projectgebied zwaar bemoeilijkt of zelfs quasi onmogelijk gemaakt. Het college verkiest daarom in deze concrete aanvraag de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling boven het principiële uitgangspunt van de wenselijkheid van behoud.

“Stedenbouwkundige lasten”

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de vergunningverlener stedenbouwkundige lasten bij vergunningen kan opleggen.

De stedenbouwkundige last kan de vorm aannemen van een louter financiële last of een realisatie in natura door de ontwikkelaar. In elk geval kan ingespeeld worden op maatschappelijke noden en behoeften op buurt- en wijkniveau. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of een louter financiële last aan de ontwikkelaar wordt opgelegd of een realisatie in natura door de ontwikkelaar wordt geëist. De inkomsten voor de stad van stedenbouwkundige lasten moeten vanuit de regelgeving een expliciete bestemming krijgen met een link in de nabijheid van het project. Bij beslissing van de lasten moet dit meteen vastgelegd worden.

Inhoudelijk is dit vergunningsdossier onderhevig aan de bepalingen van het besluit stedenbouwkundige lasten.

Er is reeds intens verkeer in deze buurt/straat. Er is door dit project een toenemend verkeer (zowel woon-werk als bezoekers van de verschillende functies) dat het openbaar domein in de omgeving belast.

De bestaande constructie wordt afgebroken. Enkel de bijkomende oppervlakte voor de functie wonen wordt in dit normbedrag meegenomen. Dit resulteert in een stedenbouwkundige last ten belope van 158.000 euro.

De aanvrager zal ook verzocht worden om een overeenkomst te sluiten voor de openstelling van de parking als deeltijdse buurtparking (nacht/weekend) voor enkele plaatsen, via AG MP.



BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **15 juni 2018** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe gehouden is volgende voorwaarde(n) strikt na te leven:

1. de algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken, zijn strikt na te leven;
2. De brandweervoorzorgsmaatregelen strikt toe te passen;
3. De nodige infiltratievoorzieningen aan te leggen overeenkomstig artikel 10 van de gewestelijke hemelwaterverordening;
4. De inkom van het handelspand in fase B te voorzien op de Gelijkheidstraat of aan de Brederodestraat;
5. 15 dagen vóór de start van de werken de stedelijke dienst archeologie op de hoogte te brengen van de graafwerken (archeologie@stad.antwerpen.be);
6. werfcontroles toe te laten door stadsarcheologen;
7. tijdens de uitgravingen oplettend te zijn op projectielevonden;
8. bij toevalsvonden de stedelijke dienst archeologie dadelijk op de hoogte te stellen;
9. een slooprapport op te maken waarin een aanvullend onderzoek van de site wordt opgenomen: dit betekent een volledige opmeting van de panden, bouwarcheologisch onderzoek met documentatie van alle mogelijke bouwsporen gekoppeld aan een archivalische studie. Het geheel moet zowel tekstueel, planmatig en fotografisch in beeld gebracht worden;
10. Een fietslift te voorzien van 1m40 op 2m40;
11. Het laden en lossen te voorzien langs het woonerf in de Gelijkheidstraat;
12. Na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door **Vossemeren nv** met als adres Wetstraat 23, 1000 Brussel, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd afgegeven op 19 december 2017, werd ingeschreven op 19 december 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 januari 2018.



De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Brederodestraat 97, Brederodestraat 99-103, Brederodestraat 107, Gelijkheidstraat 3, Gelijkheidstraat 4-6, Gelijkheidstraat ZN en Balansstraat ZN 2018 Antwerpen** en met als kadastrale omschrijving (afd. 11) sectie L 3799 P, (afd. 11) sectie L 3800 H, (afd. 11) sectie L 3801 H3, (afd. 11) sectie L 3801 N, (afd. 11) sectie L 3801 Y, (afd. 11) sectie L 3801 K3 en (afd. 11) sectie L 3801 G3.

Het betreft een aanvraag tot het **slopen en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse parking.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De stad is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 28 maart 2018.

Dit advies luidt als volgt:

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 december 2017
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 januari 2018
Opening openbaar onderzoek	25 januari 2018
Afsluiten openbaar onderzoek	24 februari 2018
Gemeenteraad voor wegenwerken	2 mei 2018
Uiterste datum beslissing	15 juni 2018
Datum verslag GSA	28 maart 2018
Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar	Dierckx Brenda

Omschrijving aanvraag

Inhoud van de aanvraag

- het voorwerp van deze aanvraag is identiek aan de aanvragen uit 2015, 2016 en begin 2017;
- volledig slopen van de bestaande bebouwing op beide projectsites;
- oprichten van twee nieuwbouwprojecten:
- fase A (Balansstraat – Gelijkheidstraat):
 - nieuwbouw met 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 13m75;



- op het gelijkvloers wordt het terrein volledig volgebouwd met een commerciële ruimte en fietsenberging, op elke bovenverdieping worden telkens 6 appartementen ingericht, voorzien van zowel inpandige als uitpandige terrassen;
- de bouwdiepte op de bovenverdiepingen bedraagt 9 m gemeten vanaf de Gelijkheidstraat en 13 m gemeten aan de Balansstraat (exclusief terrassen);
- ondergronds voorziet met een parking met 14 autostaanplaatsen;
- de toegangshelling bevindt zich links in de gevel aan de Balansstraat;
- fase B (Brederodestraat - Gelijkheidstraat - Balansstraat):
 - nieuwbouwproject in U-vorm met centraal een grote open ruimte;
 - aan de Brederodestraat en Gelijkheidstraat telt de nieuwbouw 4 bouwlagen plus een teruggetrokken daklaag onder plat dak, op de hoek van de Brederodestraat is het dan weer vormgegeven als 5 volwaardige bouwlagen en aan de Balansstraat als 4 bouwlagen;
 - aan de noordkant van het binnengebied wordt ook bouwvolume voorzien (voor de bergingen, circulatie en toegangshelling van de parking), maar dit blijft beperkt tot 1 bouwlaag;
 - het complex is ondanks de verschillende gevelvormgeving van de verschillende delen wel overall even hoog: bij de delen met een daklaag bedraagt de kroonlijsthoogte 14,15 m (borstweringen op de dakrand inbegrepen) en 16,50 m en bij de delen zonder daklaag bedraagt de kroonlijsthoogte 13,75 m;
 - de bouwdieptes van de bouwlagen bedragen 12 m vanuit de Brederode- en Balansstraat bekeken en 16 m vanuit de Gelijkheidstraat (exclusief terrassen), aan de noordelijke terreingrenzen worden de dieptes plaatselijk wel beperkt tot 10,40 m aan de Brederodestraat en 9 m aan de Balansstraat, in aansluiting bij de aanpalende bebouwing;
 - het gelijkvloers aan de zijde van de Brederodestraat wordt ingevuld met een commerciële ruimte en fietsenberging, aan de Balansstraat komen 4 appartementen alsook de toegang tot de ondergrondse parking, waarin 70 autostaanplaatsen over 2 lagen worden voorzien;
 - het centrale deel aan de Gelijkheidstraat omvat 2 overbouwde doorgangen, gescheiden door een trap- en lifthal, en aan de voorzijde afsluitbaar met hekken: de linkse doorgang leidt naar de publieke toegang van de winkelruimte, de rechtse via enkele trappen naar het open collectieve binnengebied;
 - de open ruimte wordt ingericht als groene, collectieve tuin;
 - op de bovenverdiepingen worden in totaal 51 appartementen ondergebracht: aan de Gelijkheidsstraat krijgen deze inpandige terrassen, aan de andere voorgevels ondiepe uitpandige terrassen, aan de achtergevel komen ook enkele uitpandige terrassen en de dakappartementen hebben een dakterras;
- beide fases worden uiterlijk gelijkaardig vormgegeven:
 - ondanks het feit dat elke fase bouwfysisch maar één gebouw omvat, worden de voorgevels in stukken verdeeld: deze delen worden (licht) anders afgewerkt, zodat de indruk ontstaat van meerdere, smalle gebouwen naast elkaar in plaats van één groot blok;
 - alle gevels bestaan uit witgrijze baksteen met groen aluminium schrijnwerk, maar worden afwisselend licht- en donkergrijs gevoegd;
 - de uitpandige terrassen en sommige gelijkvloerse puien worden in lichtgrijs beton uitgevoerd;
 - borstweringen en hekken worden in verticale spijlen in groen staal voorzien;



- de daklagen worden met groen zink bekleed.

Relevante voorgeschiedenis

- Brederodestraat 97:
 - 17/07/1936: vergunning (18#5570) voor gevel-en binnenveranderingen;
 - 11/10/1963: vergunning (18#45655) voor winkelpuivernieuwing.
- Brederodestraat 99-103:
 - 10/06/1985: vergunning (18#66132) voor een verbouwing;
 - 01/04/1898: vergunning (1898#438) voor twee rolluiken;
 - 12/07/1974: vergunning (18#56686) voor een verbouwing.
- Brederodestraat 107:
 - 16/07/1942: vergunning (18#15703) voor gevel- en binnenveranderingen;
 - 30/07/1947: vergunning (18#15873) voor het afbreken van een balkon.
- Gelijkheidstraat 1 (hoek Balansstraat – Brederodestraat 101):
 - 29/01/1904: vergunning (1904#47) voor het bouwen van een huis met stalling en remise en sluitmuur tegen de straat en vergroten van de danszaal.
- Gelijkheidstraat 1/3:
 - 28/12/1897: vergunning (1897#1900) voor het bouwen van twee huizen;
 - 18/03/1993: vergunning (86#920637) voor het verbouwen van een woonhuis tot winkel.
- Gelijkheidstraat 1/9:
 - 12/02/1998: vergunning (86#951620) voor het verbouwen van de ingang van de supermarkt.
- Gelijkheidstraat 4-6:
 - 01/01/1992: vergunning (86#920307) voor het bouwen van een woning na afbraak;
 - 01/01/1992: vergunning (86#920638) voor het verbouwen van een woonhuis;
- 29/04//2016: weigering (20153219) voor slopen van bestaande gebouwen en verharding en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse parking;
- 3/11/2016: weigering deputatie (20153219) voor het slopen van bestaande gebouwen en verharding en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse garage;
- 16/11/2017: weigering deputatie (201771) voor het slopen van de bestaande bebouwing en verharding + bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse garage.

Bestaande toestand

- fase A:
 - een woongebouw van 3 bouwlagen onder zadeldak in het midden van de zuidzijde van de Gelijkheidstraat;
 - daarnaast een parkeerterrein dat zich verder uitstrekt langs de Balansstraat, horende bij de supermarkt in fase B;
- fase B:
 - een verzameling van enkele gebouwen op de hoek van het bouwblok tussen de Brederodestraat, de noordkant van de Gelijkheidstraat en de Balansstraat;



- het meest prominente gebouw is de voormalige dans- en feestzaal ‘Apollon’, later nog omgevormd tot cinema ‘Forum’, bestaande uit een lange achterbouw van 2 bouwlagen onder een zadeldak met nok dwars op de straat, die zich uitstrekt tot aan de Balansstraat;
- de brede voorbouw aan de Brederodestraat telt 4 bouwlagen onder plat dak met opvallend vormgegeven centrale travee;
- zowel links als rechts van het straatvolume bevindt zich een woongebouw van 3 bouwlagen onder mansardedak;
- op de hoek met de Gelijkheidstraat staat een recenter woongebouw van 4 bouwlagen onder plat dak;
- op de hoek met de Balansstraat staat een recenter volume van 3 bouwlagen onder plat dak;
- de supermarkt ‘Anthonissen’ loopt door over het gelijkvloers van alle gebouwen van deze fase.

Advies aan college

Conclusie

Aan het college wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, hoofdzakelijk omwille van:

- indien het onderhavige beeldbepalende ensemble zonder zorgvuldige bouwtechnische en bouwfysische onderbouwing gesloopt wordt, ondermijnt dit het statuut van de inventarispannen in het algemeen. Zo ontstaat een onwenselijk precedent voor alle panden met gelijke of bescheidener beschermingsstatuut;
- op basis van de analyse van de in het dossier voorhanden zijnde bouwtechnische onderzoeken is het voor de vergunningverlenende overheid niet mogelijk om de afweging te maken, zoals expliciet wordt onderschreven door het advies van de stadsingenieur van 16 juni 2017;
- om expliciet uitspraak te kunnen doen over sloop of behoud zal een deugdelijk en onafhankelijk bouwtechnisch en bouwfysisch rapport noodzakelijk zijn.

Wegenwerken

Artikel 4.2.25. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat indien de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen (‘zaak van de wegen’) waarover de gemeenteraad in zitting van 2 mei 2018 (jaarnummer 217 – zie bijlage) besliste om zijn goedkeuring te hechten aan de inrichting en uitrusting van de vrijgekomen oppervlakte (101,45 vierkante meter) in de Gelijkheidstraat die privé-eigendom blijft, zij het met publiek karakter.



Adviezen

Extern

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Digit - brandweer/ risicobeheer/ preventie	18 januari 2018	19 februari 2018	voorwaardelijk gunstig
Digit - Eandis / IMEA	18 januari 2018	15 februari 2018	voorwaardelijk gunstig
Digit - PROXIMUS	18 januari 2018	7 februari 2018	voorwaardelijk gunstig
Digit - Rio-link (AquaFin nv)	18 januari 2018	20 februari 2018	Het advies werd niet uitgebracht binnen een termijn van 30 kalenderdagen waardoor aan de adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.
Digit - Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn	18 januari 2018	1 februari 2018	voorwaardelijk gunstig
lokale politie/ verkeerspolitie (LP/VK/SE)	18 januari 2018	2 maart 2018	voorwaardelijk gunstig
Digit - FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie	18 januari 2018	30 januari 2018	gunstig

Intern

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen
DL adresbeheer (huisnummers)	18 januari 2018	30 januari 2018
ondernemen en stadsmarketing/ business en innovatie	18 januari 2018	22 februari 2018
stadsontwikkeling/ mobiliteit	18 januari 2018	29 januari 2018
stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ monumentenzorg	18 januari 2018	19 februari 2018
stadsontwikkeling/ ruimte (advies inzake SOK)	18 januari 2018	Het advies werd niet uitgebracht binnen een termijn van 30 kalenderdagen waardoor aan de adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.
stadsontwikkeling/ vergunningen/ dienst milieuvergunningen	18 januari 2018	26 februari 2018
stadsbeheer/ vastgoed/	18 januari 2018	25 januari 2018



ontwikkeling/ bouwprojecten		
autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen		Het advies werd niet uitgebracht binnen een termijn van 30 kalenderdagen waardoor aan de adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.
stadsontwikkeling/ ontwerp en uitvoering/ ontwerpers	18 januari 2018	9 maart 2018

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aanvraag

Overeenkomstig het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning openbaar gemaakt worden als de werken en/of handelingen betrekking hebben op:
artikel 3, § 3, 4^o: het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken, het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 kubieke meters. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, gebied voor ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd openbaar gemaakt van 25 januari 2018 tot 24 februari 2018.

Het proces-verbaal van openbaar onderzoek werd opgesteld op datum van 26 februari 2018. De procedure is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van voornoemd besluit inzake de openbaarmaking.

Bezwaarschriften: omschrijving en beoordeling

Er werden 18 bezwaarschriften en één petitielijst ingediend.

De bezwaren laten zich als volgt samenvatten:

1 Sloop waardevol erfgoed: *Het bezwaar dat de historische waardevolle 'Cinema Forum' gesloopt zou worden om plaats te bieden aan een zielloos appartementsgebouw; De projectsite heeft een grote erfgoedwaarde. Het betreft de voormalige danszaal Apollon en cinema Forum. De panden zijn opgenomen in de inventaris en is gelegen in CHE-gebied. Het gebouw heeft sinds einde 19de eeuw een prominente plaats in de Brederodestraat. Gelet op de beschrijvingen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en het CHE-rapport staat de hoge erfgoedwaarde van het gebouw en meer specifiek van de gevel buiten kijf. Het gebouw is centraal gelegen in de Brederodestraat en is samen met de scholengroep op nummer 119 van architect Van Averbeké bepalend voor het karakter van de straat. Door de schaal en de (voormalige) functie zijn deze twee gebouwen de belangrijkste bouwkundige relictten van de Brederodestraat, waarvan minstens de gevels behouden moeten blijven.*



Beoordeling:

De erfgoedwaarde van het complex staat niet ter discussie. Deze is vervat in de status van inventarisatiepand en wordt nader geduid in het CHE-rapport. Het neoclassicistische ensemble wordt geduid als beeldbepalend, waardoor de wenselijkheid van behoud prevaleert boven alle andere regelgeving. Sloop kan dus alleen worden gemotiveerd als gevolg van een slechte bouwtechnische staat.

Dit is niet door de aanvrager aangetoond, maar wordt wel door het verslag van de stadsingenieur in eerste aanleg weerlegd. De bevinding van de stadsingenieur wordt bevestigd door de aanwezigheid van een functionerende supermarkt in het pand. Noodzakelijk aanvullend onderzoek naar de bouwtechnische staat maakt geen deel uit van de aanvraag. Hierdoor kan sloop niet worden gelegitimeerd. Het bezwaar is gegrond.

2 *Bouwfysisch rapport:* tot op heden werd geen bouwfysisch rapport voorgelegd dat aantoont dat behoud van de gevels niet tot de mogelijkheden behoort;

Beoordeling:

De aanvrager heeft ondanks herhaalde verzoeken nog geen aanvullende rapportage overlegd die door de stadsingenieur kan worden beoordeeld inzake de constructieve en bouwtechnische gesteldheid van het betreffende object. Het bezwaar is gegrond.

3 *Meerkost bij behoud:* het bezwaar dat de aanvrager dreigt om zijn pand te laten verloederen omdat de meerkost bij behoud van de gevels niet opweegt tegen de globale ontwikkeling;

Beoordeling:

Het algemeen belang (sociale, en culturele meerwaarde), alsook de erfgoedzorg primeren boven individueel en financieel belang van de projectontwikkelaar. Bovendien moet de aanvrager/eigenaar als een goed huisvader voor zijn eigendom zorgen. Het bezwaar is gegrond.

4 *Behoud:* het bezwaar dat de motivatie in de beschrijvende nota bij de aanvraag om niet te opteren voor behoud. Dit gaat om over de slechte staat van de gevel, het feit dat de ingrepen om te schoren het tramverkeer hinderen de veiligheid op openbaar domein in het gedrang brengen, het feit dat niet voldaan kan worden aan EPB wetgeving, ...)

Beoordeling:

De argumenten in de nota zijn stuk voor stuk weerlegbaar en niet van stedenbouwkundige aard: zo kunnen de scheuren in de gevel hersteld worden, de maatregelen op openbaar domein en met betrekking tot het tramverkeer zijn tijdelijk van aard en vallen onder politionele bevoegdheid, voor panden met een erfgoedstatuut worden afwijkingen op de EPB wetgeving toegestaan, ... Het bezwaar is ongegrond.

Toetsing voorschriften

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.



Het eigendom is gelegen in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen). Het eigendom ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied met culturele, 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. (Artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.) 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 het behoud. (Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Hemelwater: Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Algemene bouwverordening

- Voetgangersverkeer: Het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Omzendbrief

- Voetgangersverkeer: De omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Bouwcode: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014 en van kracht sinds 25 oktober 2014.

Sectorale wetgeving

- MER-screening: de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, beslist of er een project-MER moet worden opgesteld. De betrokken overheid doet dat op het ogenblik van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.



- Watertoets: overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.
- Vlaamse Wooncode: Het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening. De aanvraag wijkt af op volgend punt:

- *artikel 2: er wordt geopteerd om een buffervoorziening te plaatsen in plaats van de vereiste infiltratie. De grootte en snelheid van de buffervoorziening is conform de vereiste waarden.*

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp wijkt af op volgend punt:

- *artikel 22 Algemene bepalingen:
de diepte van de klinken is bij de toegangsdeuren van alle appartementen (blok A en B) meer dan 20cm;
bij de deuren naar de sassen met trap en lift is de diepte van de klink meer dan 20cm, op deze manier is er geen optimale draaicirkel mogelijk.*

De algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer is niet van toepassing. De weg wordt immers aangelegd als woonerf. Daardoor mogen de voetgangers de ganse breedte van de openbare weg gebruiken. De snelheid van voertuigen is beperkt tot 20 km per uur.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:

- *artikel 5 Cultuurhistorisch erfgoed:
het project is gelegen in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde. Alle bestaande bebouwing op deze percelen wordt afgebroken. De aanvraag omvat bovendien het afbreken van twee inventarispanen. In CHE-gebied primeert de wenselijkheid van behoud en wordt de wijziging van de bestaande toestand van een gebouw onderworpen aan de wenselijkheid van behoud en een grondige screening.*
- *artikel 27 Open ruimte:
het terrein van fase A wordt volledig bebouwd, er is geen open ruimte voorzien op het niveau van het maaiveld. Zowel bij blok A als B is er een ondergrondse parkeergarage voorzien die de volledige oppervlakte van de volledige percelen inneemt.*
- *artikel 30 Autostalplaatsen:
volgens §3 2°inrichting, stallen en parkeren moeten parkings die ingericht zijn onder tuinen, voorzien zijn van een grondlaag van minimum 1m. De tuinzone van gebouw B is slechts voorzien van grondlaag van 0,5m dik.*



Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).

Omgevingstoets

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het behoort tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het beoogde volume in fase A sluit in bouwdiepte aan bij het profiel van de aanpalende bebouwing en is qua kroonlijsthoogte inpasbaar in de omgeving. De beoogde appartementen variëren in omvang en zijn allen voorzien van een private buitenruimte. De architectuur is sober, hedendaags en inpasbaar in de omgeving.

Door de beoogde nieuwbouw wordt het bouwblok wederom gesloten waardoor achterkanten aan het zicht onttrokken worden, onafgewerkte wachtgevels bebouwd worden en het braakliggend terrein - vandaag de dag in gebruik als bovengrondse parking - opnieuw opgevuld wordt. Het gebrek aan open ruimte is aanvaardbaar gelet op het feit dat, op dit toch wel kleine perceel, naast de inrit tot de ondergrondse parking eveneens een commerciële functie komt. De Gelijkheidstraat wordt bovendien aanzien als een uitloper van het kernwinkelgebied waardoor het volledig volbouwen van het perceel gelegitimeerd is.

Het volume van fase B werkt eveneens het bouwblok af en is naar hoogte eveneens inpasbaar in de omgeving. De beoogde appartementen voldoen aan de gestelde eisen inzake hedendaags gebruiksgenot. Enerzijds versterkt de commerciële ruimte aan de zijde van de Brederodestraat de kernwinkel as 'Brederode', anderzijds vormt de centrale open ruimte een meerwaarde voor de bewoners.

Het project werd voorgelegd aan de welstandscommissie op 23 oktober en 13 november 2015 gunstig geadviseerd. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de geformuleerde aandachtspunten door de commissie.

Gelet op het feit dat de aanvraag gelegen is in het afgebakend kernwinkelgebied Brederodewijk (opgenomen in de Beleidsnota Detailhandel) werd het advies ingewonnen van de stedelijke dienst stadsmarketing en economische ontwikkeling. Deze dienst adviseert de herontwikkeling van de percelen voorwaardelijk gunstig met volgende beoordeling:

“Gelet op de locatie in afgebakend kernwinkelgebied Brederodewijk (Beleidsnota Detailhandel) is het wenselijk dat de inkom/toegang van de handelspanden gelegen links (fase B) en rechts (fase



A) van de Gelijkheidstraat zich voor beide handelspanden bevindt ofwel op de Gelijkheidstraat ofwel op de Brederodestraat. Op deze manier is de synergie met de grote concentratie van winkels en horeca op de Brederodestraat het hoogst. Op de huidige plannen is een inkom van het handelspand in fase B voorzien via een passage op eigen terrein. Hier vragen we de toegang te voorzien rechtstreeks op de Gelijkheidstraat of aan de Brederodestraat.

De handelsruimten in fase B en A zijn moeilijk toegankelijk met een lift vanuit de ondergrondse parking. Een rechtstreekse toegang vanaf de liftuitgang tot het handelspand is wenselijk. Als de parkeerplaatsen niet ingezet worden voor de handelsruimten, komt er mogelijk overlast op het openbaar domein van parkerende klanten van de winkels.

Beide handelspanden zijn bruto tussen de 400m² en 500m². Wanneer hier een netto handelsruimte van 400m² of meer wordt gerealiseerd zal een sociaal-economische vergunning nog nodig zijn alvorens handelszaken op te starten.”

De aanvraag betreft eveneens het aanpassen van de bouwlijn: aan de zijde van de voormalige supermarkt wordt de gelijkvloerse aanbouw aan de noordzijde van de Gelijkheidsstraat afgebroken. De vrijgekomen ruimte zal worden aangelegd met waterdoorlatende klinkerverharding met brede voegen (beton) in harmonie met de bestaande wegverharding. Om deze reden werd de aanvraag voorgelegd aan de stedelijke dienst openbaar domein die adviseert dat de omgevingsaanleg, na divers overleg, deel dient uit te maken van een afzonderlijke aanvraag. Voor de omgevingsaanleg zal de procedure openbaar domein gevolgd worden. De aanleg zal volledig op kosten van de aanvrager gebeuren.

De percelen zijn gelegen in een zone die volgens het gewestplan werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Bovendien zijn de werken van fase B gesitueerd in een pand dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014. Voor gebouwen opgenomen in de inventaris wordt de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.

De stedelijke dienst monumentenzorg adviseert ongunstig:

“De aanvraag heeft betrekking op de Brederodestraat 97, 99-103 en 107. Het imposante neoclassicistische complex op het bouwblok grenzend aan de Brederode-, de Balans- en de Gelijkheidsstraat gaat terug op de eind-19de-eeuwse danszaal "Apollon", in het interbellum omgevormd tot cinema "Forum". Samen met de huizenrij met nummers 83 tot 97, vormt het een authentiek neoclassicistisch ensemble, dat door de inplanting tegenover de brede Dendermondestraat goed in zijn geheel zichtbaar is.

De bouw van danszaal Apollon gaat terug tot 1893. Op dat ogenblik vraagt H. Vervoort toelating voor de bouw van een dans- en concertzaal op de hoek van de Brederode- met de Dendermondestraat, een vergunning die wordt geweigerd. Drie jaar later wordt een nieuwe aanvraag ingediend voor een feest- en spektakelzaal met twee bijhorende huizen, stal en



bijgebouwen aan de andere zijde van de Brederodestraat, op een groot bouwblok grenzend aan Balans- en Gelijkheidstraat. Het ontwerp van de grote neoclassicistische danszaal "Apollon" is van de Antwerpse bouwmeester Auguste Gervais.

Het betreft een inpandige dans- en feestzaal, met aan de Brederodestraat een voorbouw van vier bouwlagen en vijf traveeën, bestaande uit de centrale voorbouw van de zaal, geflankeerd door twee meergezinswoningen. De centrale travee is uitgebouwd als inkomrisaliet, bekroond met fronton waarop een groot beeld van de god Apollo prijkt. Aan de Balansstraat bevindt zich de achtergevel van de danszaal, bestaande uit een brede lijstgevel met rondboogopeningen.

In 1904 wordt het complex uitgebreid. H. Vervoort-Stas krijgt de vergunning om een huis met stal te bouwen op de hoek van de Balans- en de Gelijkheidstraat, en doet daarbij ook een uitbreiding van de bestaande danszaal "Apollon": de zaal wordt met één travee uitgebreid richting Gelijkheidstraat. Architect Gervais staat in voor deze werken. Vanaf 1909 verhuurt Vervoort de zaal "voor zekere avonden in de week om er cinematograaf-vertoningen te laten plaats hebben".

In 1921 wordt de dans- en bioscoopzaal overgenomen door operettezanger Jules Dirickx en musicalimpresario Ralph Van der Voort, die de zaal omvormen tot een bioscoop met ondergrondse danszaal. De aanpassingen gebeuren naar ontwerp van architect Ferdinand Van Mierlo. Behalve verregaande aanpassingen aan het interieur, wordt de lijstgevel in de Balansstraat ook opgetrokken tot de tuitgevel die we vandaag nog kennen. Tijdens het interbellum volgen nog verschillende veranderingen aan de bioscoop, telkens naar ontwerp van Van Mierlo. Vanaf de jaren 1976 is het bioscoopcomplex in gebruik als supermarkt. De aansluitende neoclassicistische huizen in de Balans- en Gelijkheidstraat werden daarbij grondig verbouwd.

Waar de verbouwingen vanaf de jaren 1970 de gevels van het bioscoopcomplex in de Balans- en Gelijkheidstraat grondig hebben aangepast, behielden de neoclassicistische lijstgevels van het complex in de Brederodestraat nog hun grandeur- zij het in verval. De aansluitende gevelrij van 83 tot 97 en 105 vergroot de ensemblewaarde van het geheel.

De centrale voorbouw van de bioscoop (nr. 101) en de flankerende woningen (nrs. 99 en 103) dateren van 1896. Op nr. 101 steekt de drie en een halve bouwlagen en vijf traveeën tellende voorbouw van de voormalige spektakelzaal boven de flankerende huizen uit. Gelijkvloers en geveltop werden gewijzigd (het vroegere Apollonbeeld is samen met het grootste deel van de sokkel eronder sinds decennia verwijderd). Toch wordt de huidige gevel nog steeds bepaald door de centrale monumentale rondbogige dubbele loggia die over de 1ste en de 2de verdieping doorloopt met daartussenin de fraaie ijzeren balustrade op de 2de verdieping (terwijl dezelfde ijzeren balustrades samen met de vensterdeuren aan weerszijde van de stenen middenbalustrade op de 1ste verdieping verdwenen zijn bij het vernieuwen van de luifel in 1938). Voor het dubbele venster van de middentravee op de 3de verdieping bleven de 2 kleine stenen balustrades wel bewaard evenals de 4 ijzeren vensterleuningen.

De gevels van de appartementen in de 4 zijtraveeën hebben eveneens een typische neoclassicistische afwerking met kordons en doorlopende onderdorpels, rechthoekige



vensteropeningen in geriemde omlijstingen en gekorniste kroonlijst op klossen. Ze worden nog steeds geflankeerd door de gevelhoge pilasters (1ste tot 3de verdieping), maar hun originele contrasterende gevelkleuren zijn verdwenen (ook op de kapitelen, en op de afwerking boven en onder de vensters, evenals op de 2 rechthoekige friezen in de middentravee onder de daklijst). Het schrijnwerk van vensters en vensterdeuren was net als de pilasters donkerkleurig .

De twee flankerende meergezinswoningen, de nrs. 97 en 105 tellen drie bouwlagen en elk drie traveeën – oorspronkelijk onder 2 leien mansardedaken, met twee houten dakvensters met frontonbekroning. Ze zijn voorzien van gekorniste kroonlijsten op klossen, rechthoekige muuropeningen, kordons, doorlopende onderdorpels en een fronton boven het venster in de centrale risaliet. Een typerende afwerking voor de neoclassicistische woning uit de Belle Epoque.

De kleurige postmoderne gevels in de Gelijkheidstraat en de Balansstraat staan haaks op de omgevende architectuur en slagen er niet in de impact van de troosteloze parking aan de overzijde van de Gelijkheidstraat en de Balansstraat op te heffen.

Van het bioscoopinterieur is alleen de grote zaal bewaard – in haar oorspronkelijke afmetingen (1896) maar met een basisinfrastructuur in gewapend beton (1921) én met het originele plafond met “gorgen” in interbellumstijl van bouwmeester Van den Broeck (1938). Deze modernistische architect had zich gespecialiseerd in het functioneel oplossen van de specifieke bioscoopinfrastructuur - de zichtbaarheid van het doek, de akoestiek, de verlichting en de verluchting van de zaal. Daarom ook is het plafond samengesteld uit 4 lange boogvormen wat de akoestiek en de luchtcirculatie ten goede kwam. Omdat het plafond van deze zaal volledig en gaaf bewaard is, is het uniek in zijn soort. De appartementen op de bovenste verdieping van de vleugel aan de Brederodestraat getuigen nog van de 19-eeuwse oprichtingsfase maar zijn niet exceptioneel.

Het object/ complex is beeldbepalend. Een object/complex is beeldbepalend wanneer de stedenbouwkundige, architecturale of esthetische waarde hoog zijn. Bebouwing die de uitstraling van het plangebied bepaalt. Vanuit architecturaal oogpunt kan ze als representatief beschouwd worden voor de omgeving en vertoont ze een stedenbouwkundige samenhang met de ontstaansgeschiedenis van de wijken en verkavelingen. De architectuur binnen deze categorie wordt gekenmerkt door een hoge context- en ensemblewaarde en maakt vaak deel uit van gehelen. Ook waardevolle architectuur waarvan het oorspronkelijke ontwerp door aanpassingen werd aangetast maar waarvan het initiële idee nog leesbaar is behoort tot deze categorie.

Algemene historische waarden:

Het voormalige dans- en filmcomplex is belangrijk als materiële getuige van de culturele tempel van de gegoede klassen in de 19de-eeuwse burgerlijke zuidwijk. Het bezoeken van danspaleizen en wijkbioscopen was een favoriete vrije tijdsbesteding van menig Antwerpenaar. Afhankelijk tot welke sociale klasse men behoorde, werden er andere etablissementen gefrequentieerd. Danszaal Apollon en ook de latere cinema Forum werden bezocht door de hogere middenstand. De majestueuze gevelpartij met symbolische ornamentiek loog er niet om.



Van bij de bouw van de zaal in 1896 stond Apollon, de Griekse antieke god van de muzen, op de geveltop. Daaruit blijkt reeds hoeveel belang de bouwheer aan de uitstraling van zijn danstempel hechtte. Hier werd niet zomaar gedanst, hier werden de 'betere' relaties gelegd en gecultiveerd. Inderdaad, danszaal 'Apollon' werd bezocht door de gegoede middenstand - burgers die in de Markgravelei en op de Amerikalei woonden in de meer prestigieuze burgerwoning – al dan niet met een aparte dienstingang. Dat publiek veranderde niet toen de danszaal in 1921 tot filmzaal 'Forum' werd omgevormd. Integendeel: deze filmzaal werkte – zeer ongewoon - met voorbehouden plaatsen voor de vaste klanten op zaterdag en zondag. Dit dans- en later filmpubliek frequenteerde aanvankelijk een danszaal en later een bioscoop die er uitzag zoals hun huizen – met een imposante gevel met neoclassicistische inslag, ook al ging het om een inpandige zaal.

Was de eerste eigenaar een deftige herbergier, vanaf 1921 werd de zaak overgenomen door operettezanger Jules Dirickx, die hier van in het begin zijn intrek nam in het luxe appartement op de 1ste verdieping, dat hij tot aan zijn dood in 1938 bleef bewonen. Zijn muziekimpresario, Ralph Van der Voorde, zette de zaak verder tot ze in 1946 ontbonden werd. Intussen woonden de gerant en zijn vrouw op de dakverdieping, wat maakte dat er zo goed als een 24/24u service kon worden geboden. Ging de bioscoop dicht, dan was er nog steeds het luxe café 'Prima Vera' aan de overzijde – op de hoek van de Dendermondestraat en de Brederodestraat. Zolang de bioscoopfilm floreerde, lag hier de hotspot van de wijk. Intussen ging de lagere klasse film kijken in het veel kleinere Ciné Américain in de Brederodestraat 193 (later in Corso en Cinex herdoopt), dat een veel lagere sociale klasse aantrok.

Niet alleen de gevel was een veruitwendiging van de welstand van het bedrijf, ook binnen werden nieuwe trends op de voet gevolgd. Eerst werd de houten inrichting vervangen door één in gewapend beton (1921), nadien werd moderne neonverlichting geïnstalleerd (1925?), een extra drankzaal ingericht (1929), en tenslotte werd de hele infrastructuur verbeterd, zowel de akoestiek en de verluchting als de verlichting (door het aanbrengen van nieuwe plafonds in 1938). Een verfspuitinrichting voor de vervaardiging en plaatsing van grote 'calicots' boven de inkom sloot dit rijtje af (1952): daarvoor werd de luifel een andermaal aangepast.

Met de inrichting van de supermarkt in 1976 over de volledige gelijkvloerse verdieping, werden een nieuwe inkom met gevelbrede vitrine aangebracht tot ook die weg viel met de herinrichting van de nieuwe inkom in de Gelijkheidstraat (1998). De appartementen in de voorbouw werden echter niet langer verhuurd en kregen ook geen andere functie, waardoor ze uiteindelijk zwaar verwaarloosd werden en er een gevelprobleem kon ontstaan. De grote zaal werd en wordt nog steeds als opslagplaats gebruikt voor het bedrijf.

Stedenbouwkundige waarden:

Het openen van de Brederodestraat hangt samen met de doelbewuste aanleg van de Zuidwijk en de Leien op de vrijgekomen gronden van de geslechte 16de-eeuwse Spaanse omwalling. Binnen het verkavelingsplan van het Zuid opgemaakt in 1875, was de straat bedoeld voor winkels en horeca, wat resulteerde in een straatbeeld dat bepaald wordt door burgerhuizen en eengezinswoningen met een handels- of horecagelijkvloers. Deze panden waren meestal voorzien



van drie traveeën en drie bouwlagen met een neoclassicistische lijstgevel, wat oorspronkelijk een vrij homogeen beeld moet gevormd hebben. De vaste aannemers-investeerders die op het Zuid actief waren, vinden we ook in de Brederodestraat terug: Bourguignon, Masson, Janssens en Van Besten dienen allen bouwaanvragen met neoclassicistische typeplannen in. Een aantal clusters van de oorspronkelijke bebouwing zijn bewaard en vallen daarbij op door de gevelbrede ijzeren balkonleuning en boven de al dan niet bewaarde houten winkelpuien. De neoclassicistische gevelwand ter hoogte van de voormalige danszaal "Apollon" (nrs. 83 tot 103) is vermeldenswaard als ensemble. Een aantal minder goed bewaarde neoclassicistische voorbeelden zijn verspreid over de straat (nrs. 4, 42, 53, 61, 80, 88, 111, 132, 136, 165, 164, 168, 149 tot 155, 195). De hoekpanden met de talrijke zijstraten zijn doorgaans eveneens met neoclassicistische hoekcomplexen bebouwd.

De bepleisterde en witgeschilderde lijstgevels worden hier en daar onderbroken door gevels met kleurrijke, bakstenen parementen in neotraditionele, neorenaissance- of eclectische stijl (nrs. 56-58, 27, 133, 187-189). De afwisseling tussen neoclassicistische, witte lijstgevels met meer kleurrijke parementen werd ook beoogd door de Société Anonyme du Sud d'Anvers, die de bouwaanvragen in haar verkaveling van het Zuid trachtte te sturen. In de Brederodestraat liet de Société ca. 1884 twintig woningen bouwen, naar ontwerp van architect Henri Thielens. De vennootschap investeerde in deze woningen om de verkoop van de percelen in de Brederodestraat te promoten ter gelegenheid van de Wereldtentoonstelling die plaats zou vinden in de wijk. Daardoor kunnen de huizen gezien worden als een soort modelwoningen voor het Zuid.

Een tweede ingreep van de Société in functie van de Wereldtentoonstelling was het trekken van een verbindingsstraat tussen de Balans- en de Brederodestraat, de Gelijkheidsstraat.

Behalve deze woningen met handelsingelvloers, werden ook een aantal grote complexen gebouwd langsheen deze drukke verbindingsstraat op het Zuid. De stad bouwde in 1892 op een groot bouwblok dat doorliep tot in de Balansstraat (nr. 119/Balansstraat 32), een groot neorenaissancecomplex met een jongens- en een meisjesschool. Op een gelijkaardig perceel werd in 1893 danszaal "Apollon" gebouwd, later omgevormd tot de in de buurt zeer succesvolle cinema "Forum" (nrs. 99-103). Op het driehoekige bouwblok tussen de Brussel- en de Brederodestraat en de spoorlijn naar het vroegere Zuidstation (nu de Singel), bevond zich vanaf 1878 het intussen gesloopte 'openlucht zwemdok'. Eveneens een publieke voorziening was het badhuis dat in 1900 op nr. 98 werd gebouwd.

Vandaag is het straatbeeld heterogeen door de vele verbouwingen en enkele nieuwbouwprojecten maar het dans- en cinemacomplex speelt nog steeds een prominente en beeldbepalende rol binnen de oudst bewaarde bebouwing in de Brederodestraat. Door de inplanting, ensemblewaarde, schaal en beeldbepalend karakter werkt het voormalig cinemacomplex identiteitsversterkend. Bovendien is het een representatieve vertegenwoordiger van de publieke neoclassicistische stijl in de straat en in de wijk. De stedenbouwkundige waarde is dan ook hoog.

Architecturale, esthetische en bouwhistorische waarden:



De voorgevel heeft ondanks de verbouwingen en de onderkomen staat waarin de verdiepingen zich bevinden nog een hoge esthetische beeld- en architecturale waarde en conformeert zich aan de stijkenmerken van het neoclassicisme. Het pand is karakteristiek voor de initiële bebouwing in de Brederodestraat en een uitgesproken voorbeeld van een publiek gebouw in neoklassieke stijl. Ondanks de heterogeniteit van het straatbeeld is het pand door zijn schaal en de flankerende panden, eveneens in neoklassieke stijl, nog karakteristiek voor de straat en naburige omgeving. De nieuwe postmoderne gevels in de Gelijkheidstraat en in de Balansstraat zijn dan wel zeer karakteristiek voor de hedendaagse architectuur, toch getuigen ze niet van hoge architecturale kwaliteit.

Ook de bouwhistorische waarden zijn ondanks de interne verbouwingen positief. De nog aanwezige historisch-typologische kenmerken van een dans-cinemacomplex met bovenliggende luxeappartementen zijn nog duidelijk afleesbaar in de gevel en het grondplan van de grote zaal.

Authenticiteit, gaafheid, herkenbaarheid, zeldzaamheid:

Hoewel de gevel van architect Gervais (1896) zich in een verwaarloosde toestand bevindt, is herstel niet uitgesloten zodat het oorspronkelijk uitzicht min of meer kan worden verkregen. Natuurlijk gaat het niet om het terug plaatsen van het Apollon beeld op de geveltop, maar om het vervangen van het meer dan 100 jaar oude schrijnwerk van vensters en vensterdeuren en om het herbepleisteren en herschilderen van de gevel en het schrijnwerk in een aangepast kleurenpalet van 2 (of 3?) kleuren. Deze gevel bezit immers nog voldoende architectuurhistorische en stilistische kwaliteiten met zijn dubbele loggia onder de boogvormige middentravee, geflankeerd door pilasters en bekroond door friezen. 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 / neobarok 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, tenzij de Ancienne Belgique, maar dat was oorspronkelijk een directeurswoning en geen feestzaal voor de buurt. Dat maakt deze gevel in eclectische neobarok en neoclassicistische stijl uniek in zijn soort. De 4 beschermde zalen zijn : Zaal Pax in de Lange Dijkstraat (1891), De Roma op de Turnhoutsebaan (1927), de Ancienne Belgique op het Kipdorpvest (1937) en de Festa in de Offerandestraat (1938).

Van het interieur is alleen de grote zaal bewaard – in haar oorspronkelijke afmetingen (1896) maar met een basisinfrastructuur in gewapend beton (1921) én met het originele plafond met “gorgen” in interbellumstijl van bouwmeester Van den Broeck (1938). Deze modernistische architect had zich gespecialiseerd in het functioneel oplossen van de specifieke bioscoopinfrastructuur - de zichtbaarheid van het doek, de akoestiek, de verlichting en de verluchting van de zaal. Daarom ook is het plafond samengesteld uit 4 lange boogvormen wat de akoestiek en de luchtcirculatie ten goede kwam. Omdat het plafond van deze zaal volledig en gaaf



bewaard is, is het uniek in zijn soort. Van de 7 bioscopen die Van den Broeck in de jaren 30 ontwierp is alleen de Festa overgebleven.

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 – ook al is de bewaartoestand van de voorbouw met appartementen bedenkelijk. Hun historische inrichting is bovendien minder specifiek en daardoor minder waardevol.

Ondanks de vele verbouwingen en het verwijderen van de gelijkvloerse verdieping is de authenticiteit en de gaafheid van het complex positief en de zeldzaamheid hoog.

Afweging

Men wenst het complex te slopen en te vervangen door een nieuwbouw met twee commerciële ruimtes en 69 appartementen met ondergrondse parking.

Vanuit oogpunt monumentenzorg bezit het complex nog voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het vastgesteld bouwkundig erfgoed onherroepelijk verloren gaan. Dit is geen gewenste evolutie.

Het klopt dat er vandaag een conflict is tussen de bestemming van het pand als supermarkt en de fysieke verschijningsvorm van het complex. Voor de inrichting van de supermarkt in de jaren 1970 werd de oorspronkelijke vloerplaat van de eerste bouwlaag vervangen door een hoger geplaatste betonnen vloerplaat die tot halverwege de vensters van de eerste verdieping rijkt. Hierdoor is er geen eerlijke correlatie meer tussen voorgevel en achterliggende vloerniveaus van de voorbouw ter hoogte van de Brederodestraat. Een verbouwing die de voorgevel opnieuw in het complex kan integreren zonder voorbij te gaan aan de dwingende programma van eisen voor de uitbating van een supermarkt met voldoende hoog gelijkvloers is technisch moeilijker dan tabula rasa.

Nochtans heeft de studie van stadsingenieur Bart Velleman duidelijk aangetoond dat integratie van de gevel in een nieuwbouw mogelijk is. Uit de bijgevoegde stabiliteitsstudies blijkt eveneens dat dit niet onmogelijk is. Het onderzoek naar de bouwfysische toestand was een voorwaarde van de dienst monumentenzorg in de vorige aanvraag (20153219). Enkel indien het bouwfysisch of bouwtechnisch onmogelijk is om de gevels ter hoogte van de Brederodestraat te bewaren en te herintegreren, kan de stedelijk dienst monumentenzorg akkoord gaan met sloop.

Het is dan ook zeer jammer dat er in deze aanvraag geen voorstel in de richting van behoud van de gevel of het volledige pand wordt gedaan terwijl dit technisch haalbaar is. De integratie van de voorgevel in een nieuwbouwproject zou er tenminste voor zorgen dat de beeldwaarde van de majestueuze neoklassieke voorgevel en de ensemblewaarde die het pand heeft voor de Brederodestraat bewaard bleven.

Advies



Gelet op bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag een ongunstig advies uitgebracht. Indien het college van Burgemeester en schepenen besluit om deze aanvraag te vergunnen, is het noodzakelijk dat er een slooprapport wordt opgemaakt waarin een aanvullend onderzoek van de site wordt opgenomen. Dit betekent een volledige opmeting van de panden, bouwarcheologisch onderzoek met documentatie van alle mogelijke bouwsporen gekoppeld aan een archivalische studie. Het geheel moet zowel tekstueel, planmatig en fotografisch in beeld gebracht worden.”

Het ongunstig advies is gestoeld op een aantal pijlers die onder andere worden ontleend aan de visietekst Monumentenzorg ‘Antwerpen, onroerend erfgoedstad’(23/10/2013). De volgende stappen met betrekking tot het beoordelen van inventarispannen kunnen worden onderscheiden:

- **Waardstelling:** De architectuur is voor wat betreft het neoclassicistische ensemble aangeduid als beeldbepalend. Kenmerken hiervan zijn de hoge stedenbouwkundige, architecturale of esthetische waarde. De architectuur binnen deze categorie wordt gekenmerkt door een hoge context- en ensemblewaarde en maakt vaak deel uit van gehelen. Ondanks de vele verbouwingen en het verwijderen van de gelijkvloerse verdieping is de authenticiteit en de gaafheid van het complex positief en de zeldzaamheid hoog.’
- **Beeldbepalend:** Een object/complex is beeldbepalend wanneer voor het exterieur de stedenbouwkundige, architecturale of esthetische waarde hoog zijn. Het object is behoudenswaardig. Dit geldt voor het gehele gebouw/ensemble en dus niet voor de straatgevel alleen. De aanvrager baseert zijn inventarisatie naar de mogelijkheid van behoud abusievelijk alleen op het behoud van de voorgevel. Hij gaat hierbij voorbij aan de wenselijkheid van behoud van alle in het CHE-rapport benoemde waardevolle elementen.
- **Behoudenswaardig:** Voor gebouwen opgenomen in de inventaris wordt bij elke wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie uitgegaan van de wenselijkheid van behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur. Conform art. 5§2 van de stedenbouwkundige verordening – bouwcode dd. 25 oktober 2014 moet de beschrijvende nota van de bouwaanvraag voldoende informatie bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen, zodat vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.
- **Cultuurhistorisch profiel:** Het CHE rapport benoemt expliciet de kwaliteit en uniciteit van de bestaande zaal. Ook de straatgevel wordt, ondanks de ingreep in de gelijkvloerse winkelpui, benoemd als behoudenswaardig, maar behoeft wel nieuw schrijnwerk en schilderwerk. Het rapport pleit voor behoud, maar beperkt zich tot een cultuurhistorische en esthetische waardstelling. In het aanvraagdossier ontbreekt de argumentatie om geen gevolg te geven aan de wenselijkheid van behoud van in principe het volledige ensemble, of indien niet mogelijk in ieder geval de zaal en de straatgevel. Ook wordt eventuele noodzakelijkheid van sloop van het ensemble omwille van bouwtechnische instabiliteit niet aangetoond in een bouwtechnische onderbouwing door middel van een berekening in een die zich baseert op scheurenonderzoek, stabiliteits- en krachtenberekening.
- **Bouwtechnische onderbouwing:** De wenselijkheid van behoud van het ensemble prevaleert. Echter, indien een pand in zodanig slechte staat verkeert dat restauratie/renovatie leidt tot instorting of onevenredig hoge kosten, dan kan sloop worden overwogen. De bouwtechnische staat dient deftig te zijn onderzocht. Dit kan door een deugdelijk en onafhankelijk



bouwtechnisch rapport te overleggen dat zich baseert op scheurenonderzoek, stabiliteits- en krachtenberekening. Dit rapport dient door de bouwheer te worden aangeleverd en wordt beoordeeld door de stadsingenieur. Sloop zonder deugdelijke motivering leidt tot precedentwerking;

- **Precedentwerking:** Indien het onderhavige beeldbepalende, wenselijk te behouden, ensemble zonder deugdelijke motivering of onderbouwing gesloopt wordt ondermijnt dit het statuut van de inventarispannen in het algemeen, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014:

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Voor gebouwen opgenomen in de inventaris wordt de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.

Ten aanzien van de wenselijkheid van behoud zijn in eerdere dossiers met betrekking tot deze aanvraag de volgende stappen onderscheiden:

- Er is een CHE-rapport opgesteld om de afweging van de wenselijkheid van behoud te kunnen maken (bijlage 1);
- Het CHE-rapport spreekt van waardevolle elementen in zowel de interieurs (plafond van de grote zaal) als de straatgevel;
- Het pand is gekwalificeerd als beeldbepalend en behoudenswaardig;
- Het behoud van de genoemde elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften;
- Indien de aanvrager de mogelijkheid van behoud betwist, dan dient hij dit te onderbouwen door aan te tonen dat het gebouw niet meer voldoet aan de eigentijdse vereisten. Dit kan zijn ten aanzien van wooncomfort of dat de huidige bouwtechnische staat van (delen van) het gebouw te slecht is om het te kunnen behouden;
- In het initiële aanvraagdossier AN2/B/20153219 ontbrak iedere onderbouwing en legitimatie voor sloop. Hieruit spreekt dat het plan zoals ingediend geen rekenschap heeft gegeven aan de wenselijkheid van behoud;
- Het tijdens de procedure, op verzoek van de vergunningverlenende overheid, toegevoegde document (Bijlage 2 Macobo bvba – Nota ‘Sloop bestaande bebouwing (gevel) Brederodestraat’ 14 december 2015) kent geen inhoudelijke beantwoording van dit verzoek;
- Op 18 april 2016 is op initiatief van de vergunningverlenende overheid het verslag van de stadsingenieur (ir. Bart Velleman) (Bijlage 8) na plaatsbezoek toegevoegd;
- Ten behoeve van de beroepsprocedure bij de Deputatie is door de aanvrager bijlagen 3 en 5 toegevoegd (Boden architecten en ingenieurs 27 april 2016 en 26 mei 2016);
- De Deputatie heeft op basis van deze rapportages bij besluit van 29 november 2016 (PSTV-2016-0330 / AN2/B/20153219) geoordeeld op pagina 16:

Het gelijkvloers van de gevel, door de vergunde omvorming naar supermarkt, is reeds sterk aangetast. Uit de, door de aanvrager, bijgevoegde documenten, zijnde een

onafhankelijk slooprapport van bvba Macabo, een onafhankelijk slooprapport van bvba Boden architecten en ingenieurs, een bouwtechnisch verslag van Boden architecten en ingenieurs na consultering firma STABIL en de weerlegging van het verslag van de stadsingenieur door Boden architecten en ingenieurs, blijkt daarnaast dat het niet mogelijk is om de gevel te behouden zonder verantwoorde risico's te nemen en dat het uitvoeren van beschermende maatregelen een zeer hoge kost met zich meebrengen.

De documenten waarop de Deputatie haar conclusies heeft gebaseerd zijn grotendeels toegevoegd aan het dossier nadat het college de aanvraag stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd. Geen van deze documenten is voorafgaand aan het ontwerpproces of zelfs de initiële vergunning aanvraag opgesteld.

Om de objectiviteit van de documenten te verifiëren en te toetsen of deze zijn opgesteld van uit de doelstelling van de wenselijkheid van behoud zijn de onderzoeksrapporten ter beoordeling voorgelegd aan de stadsingenieur (ir. Arch. Steven Fermault). Aan de stadsingenieur is gevraagd te oordelen over de zorgvuldigheid en volledigheid van de ingediende rapporten en of de conclusie van de Deputatie aanleiding is voor een bijstelling van de beoordeling van de wenselijkheid van behoud. Voorliggend dossier verschilt bovendien in geen enkel opzicht van de weigering, zoals verleend door de Deputatie (naar aanleiding van het uitblijven van een beslissing in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen) op 16 november 2017 (AN2/B/201771).

Zijn nota wordt integraal opgenomen in dit verslag en luidt als volgt:

Aanleiding/ context

Op verzoek van Stadsontwikkeling/ Onroerend Erfgoed adviseer ik in dit dossier over de stabiliteit en de technische haalbaarheid van het behoud van de voorgevel (kant Brederodestraat).

Ligging



Stukken

Ik baseer mij in dit verslag op volgende stukken:



- *Bijlage 2 - Macobo bvba – Nota ‘Sloop bestaande bebouwing (gevel) Brederodestraat’ – 14 december 2015*
- *Bijlage 3 – Boden Architecten & Ingenieurs bvba - Verslag van onderzoek naar bouwfysische toestand van de gevel – 27 april 2016*
- *Bijlage 5 – Boden Architecten & Ingenieurs bvba - Bouwtechnisch verslag – 26 mei 2016*
- *Bijlage 8 – Verslag stadsingenieur (ir. Bart Velleman) – 18 april 2016*

Argumentatie

Schade/ conditiestaat

- *Er wordt schade vastgesteld aan het gebouw en aan de voorgevel.*
 - *De schade is eerder lokaal en niet globaal.*
 - *Er is schade aan de afwerking (pleisterlaag) die het gevolg is van gebrekkig onderhoud (vochtinfiltraties via het dak) en niet voortkomt uit structurele problemen.*
 - *De schade in het metselwerk wordt (in de nota’s) toegeschreven aan zettingen ten gevolge van de ingrijpende wijzigingen in 1974. Er wordt geen recente scheurevolutie vastgesteld die kan wijzen op recente spanningen in de constructie.*

Ballastschoring

- *Ballastschoring is een techniek die zeer geschikt is voor schoring van een te bewaren vrijstaande gevel, waarbij een driehoekstructuur op straat vóór de gevel wordt geplaatst en in de gevel wordt verankerd waarin ballast wordt geplaatst. Indien er niet voldoende ruimte over blijft (voor voetgangers) op het openbaar domein, kan er onderaan een beschermende voetgangerstunnel voorzien worden.*
- *Er bestaan verschillende firma’s die hierin gespecialiseerd zijn.*
- *Middels een ballastschoring is het technisch zeker mogelijk om een waardevolle gevel in zijn geheel te bewaren, in het bijzonder in stedelijk gebied, en tegelijk aan de binnenkant een nieuw project te realiseren.*
- *De keuze voor een ballastschoring heeft financiële gevolgen. De projectkost zal zeker hoger zijn dan indien de gevel integraal zou kunnen afgebroken worden.*

Nota Macobo - Bijlage 2

- *De nota van Macobo is niet deugdelijk opgemaakt: ze omvat 6 pagina’s waarvan de eerste 5 pagina’s een titelblad bevatten, een inhoudsopgave en een index met eurocodes en rekenwaarden voor beton- en staalkwaliteiten (waarvan niet duidelijk is waarom deze worden vermeld) en uiteindelijk 1 pagina met conclusies die niet verder worden onderbouwd.*
- *In deze nota wordt herhaald dat de gevel zich ‘in bijzonder slechte bouwfysische toestand’ zou bevinden.*
 - *Tijdens een plaatsbezoek kon inderdaad worden vastgesteld dat het binnenpleisterwerk lokaal is aangetast en loskomt t.g.v. vocht. Dit betreft een afwerkingslaag van de muur. Het dragende metselwerk van de voorgevel incl. voegwerk, is nog in goede staat.*
 - *De beweringen over de bouwfysica van de voorgevel zijn niet gebaseerd op feitelijke technische gegevens of onderzoeksresultaten: bv. resultaten van scheurmeters, vochtmetingen, een sonderingsrapport, labotesten op staalnames, enz.*
- *Macobo concludeert dat een gevelschoring niet opportuun is ‘gezien de slechte toestand waarin de gevel zich bevindt’.*



- *M.i. is het technisch zeker mogelijk om binnen de beschikbare ruimte een ballastschoring uit te voeren die voldoende garanties biedt tegen de trillingen afkomstig van het (tram)verkeer en tegen de belasting ten gevolge van windvlagen.*
- *Ik ga niet akkoord met de conclusie in de nota Macobo 'dat het behouden van de gevel onmogelijk is zonder onverantwoorde risico's te nemen'.*

Nota Boden Architecten & Ingenieurs - Bijlage 3

- *In de nota wordt geargumenteed dat een ballastschoring noodzakelijk is.*
- *In de nota wordt beweerd dat het inspringende middenstuk niet verenigbaar is met het kelderontwerp.*
 - *Indien een randvoorwaarde van het project (i.c. het gevelbehoud) a priori gekend is, maar door de ontwerper genegeerd wordt in het ontwerp, dan is het te verwachten dat het getekende ontwerp nadien niet compatibel zal zijn met de randvoorwaarde.*
 - *Het is te verwachten dat het gevelbehoud gevolgen zal hebben voor het project (incl. kelder). Indien het huidige kelderontwerp technisch niet verzoenbaar blijkt met het gevelbehoud of met de gevelschoring, impliceert dat de (on)geschiktheid van het kelderontwerp.*
- *In de nota wordt gesuggereerd dat de voorgevel niet geschikt of te zwak is om geschoord te worden.*
 - *Dit wordt niet bevestigd door de eigen vaststellingen (zie hoger) over de kwaliteit van het dragend baksteenmetselwerk.*
 - *De foto die werd bijgevoegd in de nota is suggestief en toont de schade aan de afwerking van wanden en plafonds ten gevolge van de vochtinfiltratie.*
- *In de nota wordt gesuggereerd dat de schoringsconstructie zal interfereren met de bovenleidingen van de tram of dat de tram zal moeten worden omgeleid.*
 - *Dit wordt in de nota niet aangetoond. De montage/ demontage naast de bovenleidingen van de tram en de inname van het openbaar domein door een gevelschoring zijn technisch niet onmogelijk.*
 - *Wel wordt geadviseerd aan de veiligheidscoördinator om bij De Lijn de veiligheidsinstructies op te vragen over 'werken in de nabijheid van bovenleidingen'.*

Bouwtechnisch verslag Boden Architecten & Ingenieurs - Bijlage 5

- *Dit verslag suggereert dat de aanpassingen uit 1974 (vervangen van de oorspronkelijke gevel op het gelijkvloers door een dragende balken- en kolommenstructuur in staal) het technisch onmogelijk hebben gemaakt om de voorgevel te behouden.*
 - *Het verslag (met voorstudie van Stabil) toont voor mij aan dat gevelbehoud wel degelijk technisch mogelijk is via ballastschoring op het openbaar domein en via verticale schoring op de bestaande keldermuren.*
 - *Mogelijk zal de balken- en kolommenstructuur uit 1974 pas verwijderd kunnen worden van zodra de schoring volledig werd uitgevoerd.*

Conclusie

- *Er is reële schade ten gevolge van gebrekkig onderhoud maar deze impliceert geen acuut risico voor de openbare veiligheid.*



- *De zgn. 'bijzonder slechte bouwfysische toestand' en de onmogelijkheid van de schoring van de voorgevel worden enkel gesuggereerd maar niet aangetoond met feitelijke gegevens of technische studie.*
- *Middels een ballastschoring is het mogelijk en technisch haalbaar om de gevel te behouden en tegelijk aan de binnenkant een nieuw project te realiseren.*
- *De keuze voor gevelbehoud (middels ballastschoring) zal financiële gevolgen hebben voor het project en consequenties voor het ontwerp (waaronder de kelder).*
- *De schoring van de gevel in de nabijheid van bovenleidingen vergt goede voorbereiding en overleg (o.m. met De Lijn).*

Het nu voorliggende dossier AN2/20173244 wijkt daarmee in essentie niet af van de eerdere ingediende aanvragen. Er dient vastgesteld te worden dat het voorliggende dossier niet de gevraagde bouwtechnische rapportage naar de mogelijkheid van behoud bevat, zoals het college van burgemeester en schepenen als volgt motiveert in de weigering van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 29/4/2016:

Bovenstaande onderschrijft en bevestigt de in het beleid geformuleerde wenselijkheid van behoud. Dit wordt verder onderschreven door bovenvermeld CHE-rapport, de adviezen van de stedelijke dienst Monumentenzorg, het Agentschap Onroerend Erfgoed en de bijna honderd bezwaarmakers. Echter om expliciet uitspraak te kunnen doen over sloop of behoud zal een uitgebreider en nader onderbouwd bouwtechnisch rapport noodzakelijk zijn. (pagina 24 van 27)

In de afweging van de wenselijkheid van behoud worden de volgende stappen doorlopen:

a) behoud van het pand

De wenselijkheid van behoud van het pand staat voorop. Indien de bouwtechnische staat van het inventaris pand geen aanleiding geeft tot instortingsgevaar of een bedreiging vormt voor de openbare veiligheid door verzakkingen, instorting en dergelijke, dan is er waarschijnlijk geen legitimatie voor sloop. De stadsingenieur concludeert in zijn nota dat het inventarisatie pand in goede bouwtechnische staat verkeert. Dit wordt onderschreven door het feit dat in het pand een supermarkt wordt geëxploiteerd. Aanvullend onderzoek kan bovenstaande weerleggen. Dit onderzoek ontbreekt in het aanvraagdossier.

b) behoud van de straatgevel

Indien uit bovenstaand onderzoek blijkt dat het inventarisatie pand bouwtechnisch niet behouden kan blijven, dient te worden onderzocht of de straatgevel behouden kan blijven. Dit betekent de gevel inclusief zijn fundering. In dit geval de historische gevel, de betonnen kolommen en het voorste deel van de bestaande kelder dat nodig is om de gevel te funderen. Dit onderzoek ontbreekt in het aanvraagdossier.

c) behoud van de historische gevel

Indien de fundering en/ of constructie niet behouden kunnen blijven, kan tenslotte nog worden onderzocht of de beeldbepalende elementen van het inventarisatie pand behouden kunnen worden. Dit kan betekenen dat de gevel moet worden opgehangen aan de nieuwe constructie of een eigen nieuwe constructie of fundering moet krijgen. In dit geval kunnen de kosten voor behoud worden afgewogen tegen de cultuurhistorische waarde van de gevel (architectonisch,



collectief geheugen, straatbeeld, etc.). Dit bouwtechnisch onderzoek is door u toegevoegd aan het dossier als bijlage 5.

Om expliciet uitspraak te kunnen doen over sloop of behoud zal een uitgebreider en nader onderbouwd deugdelijk en onafhankelijk bouwtechnisch rapport noodzakelijk zijn. Op basis van het ingediende dossier is het voor de vergunningverlenende overheid niet mogelijk om de benodigde afweging te maken over de wenselijkheid van behoud en zal de aanvraag ongunstig moeten worden beoordeeld.

Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte):

Gezien de omvang van het project en de mogelijke invloed op de mobiliteit in de omgeving werd de aanvraag voorgelegd ter advies aan de stedelijke mobiliteitsdienst.

Deze dienst adviseert gunstig met volgende afweging:

“Fietsvoorzieningen:

Voor de appartementen moeten er 188 (48 + 120 + 20) fietsstalplaatsen voorzien worden:

- 24 appartementen met 1 slaapkamer = 24×2 (1 slaapkamer + 1 extra) = 48
- 40 appartementen met 2 slaapkamers = 40×3 (2 slaapkamers + 1 extra) = 120
- 5 appartementen met 3 slaapkamers = 5×4 (3 slaapkamers + 1 extra) = 20

Voor de commerciële ruimtes moeten er 5 ($2.46 + 2.91 = 5.37$) fietsstalplaatsen voorzien worden (0,60 plaats /100m²):

- $410\text{m}^2 = 0.60 \times 4.10 = 2.46$
- $485\text{m}^2 = 0.60 \times 4.85 = 2.91$

Er moeten in het totaal 193 (188 + 5) fietsstalplaatsen voorzien worden voor de bewoners en het personeel van de commerciële ruimtes.

In blok A worden 58 fietsstalplaatsen voorzien op het gelijkvloers.

In blok B worden 46 fietsstalplaatsen voorzien op het gelijkvloers, 30 fietsstalplaatsen op -1 en nog eens 26 en 35 fietsstalplaatsen op -2.

In het totaal worden er 195 fietsstalplaatsen voorzien.

De fietsenbergingen op -1 en -2 zijn te bereiken met een fietslift maar de lift het dichtste bij de fietsenberging van 30 en 26 fietsstalplaatsen is juist de kleinste lift in het gebouw (1m75 x 1m75). Deze lift is te klein om comfortabel met 2 fietsers (ouder en kind) te kunnen gebruiken. Er moet dus een grotere lift voorzien worden (de ideale afmetingen voor een fietslift zijn 1m40 x 2m40).

Laden en lossen:

Het laden en lossen van de commerciële ruimtes zal gebeuren in de Gelijkheidstraat dat als woonerf zal ingericht worden.”

Parkeerparagraaf van toepassing

Het algemene principe is dat elke bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, is het

Pagina 29 van 39 (20173244)



de bedoeling om parkeren maximaal op eigen terrein te voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode (tabel in artikel 30 als bijlage) worden de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen en vermeerderen en functiewijzigingen. Waar mogelijk om parking te bouwen dient dit maximaal te gebeuren. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

Voorliggende aanvraag genereert een **werkelijke parkeerbehoefte** van 84 parkeerplaatsen.

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse parking.

Voor de 69 appartementen moeten er 84 ($14.85 + 63.6 + 5.25 = 83.7$) parkeerplaatsen voorzien worden:

- *11 appartementen groter dan 90m² = $11 \times 1.35 = 14.85$*
- *53 appartementen tussen 60 en 90m² = $53 \times 1.2 = 63.6$*
- *5 appartementen kleiner dan 60m² = $5 \times 1.05 = 5.25$*

Voor de commerciële ruimtes van 483m² en 409m² geldt een parkeernorm op maat (< 500m²). Gezien de ligging aan een trambaan en de beperkte oppervlakte moeten er voor deze ruimtes geen parkeerplaatsen voorzien worden.

De werkelijke parkeerbehoefte bedraagt 84.

De plannen voorzien in 84 nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen.

In de ondergrondse parking van blok A worden 14 parkeerplaatsen voorzien en in de ondergrondse parking van blok B 70 parkeerplaatsen. Dat zijn in het totaal 84 parkeerplaatsen. Van die 84 plaatsen zijn er 6 dubbele plaatsen.

Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 84.

Dit aantal is toereikend.

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 0.

Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.



De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid: de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.



§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen



binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. ...

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloop van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Extra info

Een beroep kan u aantekenen volgens de hiervoor omschreven procedure bij:

Pagina **33** van **39** (20173244)





Provincie Antwerpen
Deputatie van de provincieraad van Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

De dossiervergoeding van 62,50 euro dient u te storten op rekening van de provincie: BE38.7765.9774.0672.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Zoek adres

De teksten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op: www.ruimtelijkeordering.be.

Namens het college van burgemeester en schepenen
voor de stadssecretaris
bij machtiging van 1 juli 2016
de adjunct-coördinator

de burgemeester

Karel Bauwens

Bart De Wever



Bijlage artikel van de bouwcode, studentenkamers of toegankelijkheid

Dit besluit bevat :

- 1° bepalingen omtrent de scheiding van hemelwater en afvalwater;
- 2° bepalingen omtrent het verplicht minimaal hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater;
- 3° minimaal na te leven voorschriften voor de infiltratie, buffering en lozing van niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van verhardingen en overdekte constructies.

Bouwcode artikel 5 Cultuurhistorisch erfgoed

- §1 In CHE-gebied, voor gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en/of voor gebouwen in beschemde landschappen wordt de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw of constructie onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.
- §2 Bij elke verbouwing in CHE-gebied, voor gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, voor gebouwen in beschermde stads- en dorpszichten en/of voor gebouwen in beschermde landschappen worden de historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarden van alle aanwezige elementen afgetoetst. De vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.
- §3 Voor gebouwen, die opgenomen zijn in CHE-gebied, in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, gebouwen in beschermde stads- en dorpszichten en/of gebouwen in beschermde landschappen, is het veranderen van het schrijnwerk en het wijzigen van de zij- en achtergevel, in het bijzonder het afkappen van de gevelafwerking, meldingsplichtig voor zover deze handelingen geen stabiliteitswerken, wijziging van het fysieke bouwvolume en/of andere vergunningsplichtige werken inhouden.

Bouwcode artikel 27 Open ruimte

- §1 Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. Deze 20% dient zich te bevinden in de zone voor achtertuinen en binnenplaatsen. De oppervlakte van de voortuin wordt niet in rekening gebracht, noch voor de onbebouwde ruimte, noch voor de oppervlakte van het perceel. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter. Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel in het kernwinkelgebied gelegen is en geen woonbestemming heeft op het gelijkvloers.
- §2 De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden.



§3 Voor percelen met een woonfunctie is verharding in de tuin beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis, met een maximum van:

- 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter
- 1/3 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter

§4 Geschrap

§5 Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen, brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

- 1° paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter
- 2° opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter.

Bouwcode artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen

§1 Parkeer- en stallingsnormen:

1° Bij gebouwen met een voorgevelbreedte van meer dan 8 meter (zie ook: [Artikel 12 “Levendige plint” §3, 1°](#)) moeten autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen:

- i) Bij woonfunctie: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden dienen enkel de bijkomende woonegelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.
- ii) Bij functies anders dan wonen: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een volume-uitbreidingen ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een volume-uitbreiding of functiewijziging dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen.

2° In toepassing van §1, 1° van dit artikel gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen:

	centrumgebied	centrumschil	overig gebied
Woonproject met maximaal 5 wooneenheden	1 / woning	1 / woning	1 / woning



	centrumgebied	centrumschil	overig gebied
Woon- of gemengd project met meer dan 5 wooneenheden: - woningen > 90m ² - woningen (60m ² t/m 90 m ²) - woningen < 60m ²	- 1,35 / woning - 1,2 / woning - 1,05 / woning	- 1,55 / woning - 1,35 / woning - 1,1 / woning	- 1,8 / woning - 1,55 / woning - 1,25 / woning
Sociale koopwoning	1 / woning	1 / woning	1 / woning
Sociale huurwoning	0,6-0,9 / woning	0,6-0,9 / woning	0,75-0,9 / woning
Kamerwoning / studentenkamer	0,15 / kamer	0,25 / kamer	0,25 / kamer
Assistentiewoning	0,4 / kamer	1 / kamer	1,1 / kamer
Woonzorgcentrum	0,6 / wooneenheid	0,6 / wooneenheid	0,6 / wooneenheid
Kantoor niet in stationsomgeving	1,10 / 100m ² bvo	1,55 / 100m ² bvo	1,65 / 100m ² bvo
Kantoor in stationsomgeving	- A'pen-Centraal: 0,6 / 100 m ² - A'pen-Berchem: 0,8 / 100m ² - A'pen-Zuid: 1 / 100m ²		
Detailhandel (< 500m ² bvo)	op maat	op maat	op maat
Detailhandel (500m ² bvo t/m 1.500m ² bvo)	3,3 / 100 m ² bvo	4,3 / 100m ² bvo	4,7 / 100m ² bvo
Detailhandel (> 1.500m ² bvo)	4,7 / 100m ² bvo	5,3 / 100m ² bvo	6,0 / 100m ² bvo
horeca	op maat	op maat	op maat
Crèche (> 500m ² bvo)	0,6 / 100m ² bvo	0,7 / 100m ² bvo	0,9 / 100m ² bvo
Basisonderwijs	0,75 / leslokaal	0,75 / leslokaal	0,75 / leslokaal
Secundair onderwijs	3,3 / 100 leerlingen	4,0 / 100 leerlingen	4,3 / 100 leerlingen



	centrumgebied	centrumschil	overig gebied
Hoger onderwijs	op maat	op maat	op maat
Volwassenenonderwijs	op maat	op maat	op maat
Sporthal	1,45 / 100m ² bvo	2,0 / 100m ² bvo	2,65 / 100m ² bvo
Andere functies	Op maat	Op maat	Op maat

(*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

Er wordt afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

- 3° Wettelijke regeling compensatie: Indien het verplichte aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen zoals opgelegd in §1, 2° van dit artikel niet gerealiseerd kunnen worden, moet per niet-gerealiseerde autostal- en/of autoparkeerplaats hiervoor een financiële compensatie betaald worden.
- 4° Overgangsbepaling: Voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kan op gemotiveerd verzoek de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op het aantal gevraagde autostaanplaatsen en/of autoparkeerplaatsen zoals vermeld in §1, 2°.

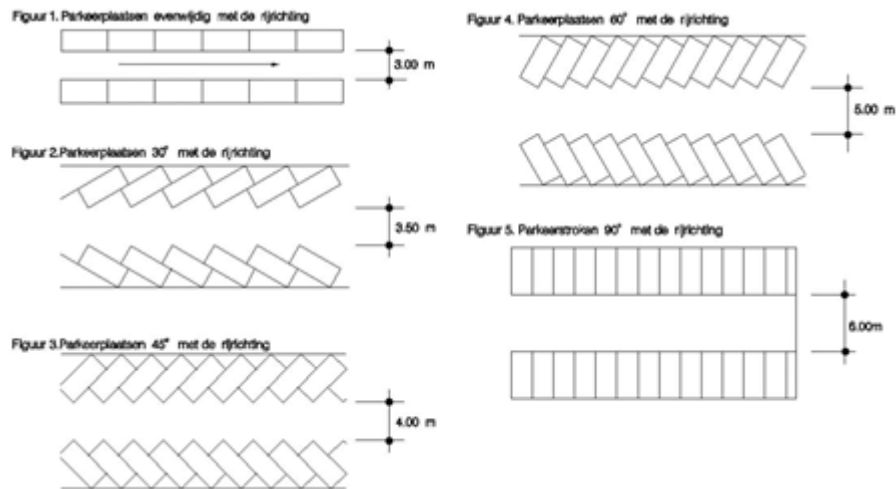
§2 Inrichting

- 1° Een autostalplaats en een autoparkeerplaats dient bepaalde minimumdimensies te hebben die het beoogde gebruik en aantal (zoals bepaald in §1, 2°) garanderen. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen op het grondplan de autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid te zijn, alsook het voorziene aantal.
- 2° Het stallen en parkeren van auto's (naar aanvragen bepaald in Artikel 30, §1, 1° en naar aantal bepaald in Artikel 30, §1, 2°) is toegelaten op volgende wijze, opgesomd in volgorde van voorkeur:
 - i) Ondergronds binnen het bouwvolume
 - ii) Bovengronds binnen het bouwvolume, rekening houdend met [Artikel 12 "Levendige plint"](#)
 - iii) Ondergronds onder tuinen indien een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter wordt voorzien
 - iv) Bovengronds in open lucht, met uitzondering van percelen met een woonfunctie van meer dan 2 wooneenheden en/of kantoorfunctie, en rekening houdend met [Artikel 27 "Open ruimte"](#) en [Artikel 28 "Minimale oppervlakte buitenruimte"](#) en binnen de draagkracht van het gebied.

Parkeerplaatsen in open lucht moeten worden ingericht in waterdoorlatend en grasdoorgroeibaar materiaal zoals grasdallen, gewapend gras of verharding met kleinschalige elementen met open voegen die tellen voor minimaal 30% van de oppervlakte. Een uitzonderingsregel is mogelijk voor parkeerplaatsen van mindervaliden om de maximale toegankelijkheid te garanderen.



- 3° De in- en uitritten van en naar de garage moeten steeds inpendig worden geconcipeerd. De eerste 5 meter ervan, vanaf de openbare weg, mag maximaal een helling hebben van 4%.
- 4° Bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de parking rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar zijn.
- 5° Vanaf 30 autostalplaatsen dient er een elektriciteitsvoorziening met voldoende vermogen voorzien te worden ten behoeve van elektrisch oplaadpunten voor wagens.



Toegankelijkheid artikel 22

1. Voor toegangen of deuropeningen moet, na afwerking, een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 meter gegarandeerd worden.
2. De ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen moeten minstens 105 cm breed zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt.

Voor wat de ruwbouwmaten betreft van toegangsdeuren als vermeld in artikel 5 alinea 1, 2 en 3 kan een minimale breedte van 100 cm volstaan, mits na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 85 cm gegarandeerd wordt.

ASTRID-veiligheidscommissie

Leuvenseweg 1
1000 Brussel
indoor.astrid@ibz.fgov.be

Dossier Nr. : 2018010069
Advies Nr. : 1499

DATUM ONTVANGST : 19/01/2018
Datum Advies : 30/01/2018

Overheid bevoegd voor de stedenbouwkundige aanvraag

Contactpersoon dossier :
Stad Antwerpen
Grote Markt 1
2000 ANTWERPEN

omgevingsloket@stad.antwerpen.be
Referentie dossier : 2017057437

Identificatie van de aanvrager van de bouwvergunning

VOSSEMEREN Projectontwikkeling (De Saeger Dieter)
koningin Astridlaan 1/2
2550 KONTICH

Voorwerp van de aanvraag

Beschrijving van het gebouw :

Slopen van de bestaande bebouwing en verharding + bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse parking.

Adres : Brederodestraat / Gelijkheidstraat/balansstraat 97/3/, 2018 ANTWERPEN

Kadaster : Afd. 11 Sec. L Nr. 3800h + 3799p + 3801y + 3801n + 3801h³ + 3801g³ + 3801k³

Lambert X : 151825 / **Y :** 210445 (51.2039°N, 4.3948°E)

Advies ASTRID-veiligheidscommissie

Noodzaak van een ASTRID-indeorradiodekking : NEE.

Het advies is:

GUNSTIG

Motivering

Dit dossier werd reeds behandeld door de commissie onder ref. 2017030001. Door de verkleining van de commerciële ruimte valt deze buiten de criteria en dient er geen inderdekking voorzien te worden.

Voor de ASTRID-veiligheidscommissie,

Peter Pollet
Voorzitter





Brandpreventieverslag

referentie: BW/KC/2018/G.00847.A7.0007

Datum: 19/02/2018

Dossierbehandelaar: kapitein Kristof Cremer
bza.preventie@brandweerzone.antwerpen.be | 03 338 89 50

A Aanvrager

Stad Antwerpen - SW/V/SV
Francis Wellesplein 1
2000 Antwerpen
SW_administratie_V@stad.antwerpen.be
03/338 66 66

B Geografische situering

VOSSEMEREN
BREDERODESTRAAT 97-107
2018 Antwerpen 7

C Doel en kader

Aanvraag omgevingsvergunning	2017057437
Aanvraagdatum	18/01/2018
Omschrijving	Slopen van de bestaande bebouwing en verharding + bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse parking.

D Eindconclusie

GUNSTIG brandpreventieverslag
mits naleving van de bijgevoegde opmerkingen en voorwaarden in hoofdstukken F en G.

E Beschrijving gebouw/project

Aard: MG (fase B) en LG (fase A) gecombineerd. Op het gelijkvloers telkens commerciële ruimtes. Op de verdiepingen worden in totaal 69 appartementen ingericht.
Bestemming: Wonen, commerciële ruimtes.

De brandpreventie - bijlage bouwvergunning werd toegevoegd door architect MERTENS-ARCHITECTEN.
Digitale plannen zijn ontvangen via het omgevingsloket.

F Motivatie

F.1 Regelgeving, normen en richtlijnen

Er dient bij de bouw en/of exploitatie onder andere rekening gehouden met volgende inzake brandbeveiliging van toepassing zijnde regelgeving, normen en richtlijnen:

F.1.1 Koninklijk Besluit van 7 juli 1994

Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 (gewijzigd bij KB van 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009, 12 juli 2012 en 7 dec 2016) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontplofing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen: bijlage 1 (terminologie), bijlage 3/1 (middelhoge gebouwen), bijlage 5/1 (reactie bij brand) en bijlage 7 (gemeenschappelijke bepalingen).

Wat betreft het concept van de ingediende plannen heeft de brandweer onder andere volgende bemerkingen:

Bijlage 3/1 (middelhoge gebouwen - MG)

Art. 1.1

Het gebouw is voortdurend bereikbaar voor autovoertuigen.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;
- ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende kenmerken vertoont:
 - minimale vrije breedte: 4 m; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt;
 - minimale draaicirkel met straal 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
 - minimale vrije hoogte: 4 m;
 - maximale helling: 6 %;
 - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar de NBN B 03-101;
 - mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen;
 - de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m en 10 m.

Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op deze toegangswegen niet verhinderen.

Op ten minste één van deze toegangswegen moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken.

Opmerking:

De begroeiing in de Gelijkheidstraat (woonerf) mag de brandweervoertuigen niet hinderen. De bomen dienen regelmatig gesnoeid te worden en de toegang tot de ramen mag voor de autoladders van de brandweer nooit gehinderd worden.

Art. 5.2

Bij afwijking van het in 2.1 gestelde grondbeginsel kan een parkeergebouw een compartiment vormen waarvan de oppervlakte niet beperkt is, zelfs wanneer er verscheidene communicerende bouwlagen zijn.

De wanden tussen de parkeergebouwen en de rest van het gebouw voldoen aan de voorschriften van 4.1.

In het parkeercompartiment mogen evenwel sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals: transformatorlokalen, bergingen, archieflokalen, technische ruimten

De wanden van deze lokalen vertonen EI 120 en de toegang geschiedt door een sas met wanden EI 120 en zelfsluitende deuren EI₁₃₀.

[...]

In de gesloten parkeergebouwen met een totale oppervlakte groter dan 2500 m², moeten maatregelen genomen worden die noodzakelijk zijn om de verspreiding van rook te voorkomen.

Opmerking:

Op de plannen is niet duidelijk af te lezen of de totale oppervlakte van de parkeergarage van fase B de 2500m² niet overschrijdt. De oppervlakte van het parkeercompartment omvat eveneens de bergingen en liftschachten die niet beschikken over een conforme evacuatieweg die buiten en/of in een traphal uitgeeft.

Bijlage 5/1 (reactie bij brand van materialen)

Art. 8.4 dient nageleefd te worden voor de groendaken.

F.1.2 Gemeentelijk reglement op brandveiligheid in parkeergarages**Art. B.3**

opp. > 1500 m²:

In de parkeergarage dient een aan de situatie aangepaste en geadresseerde rookdetectie installatie voorzien; deze installatie dient gekoppeld aan een permanent bewaakte alarmcentrale.

De installatie dient uitgevoerd volgens gangbare normen of voorschriften.

De nodige bewijsstukken in dit verband moeten daartoe later kunnen voorgelegd worden.

Na installatie zal door een bevoegd persoon of instelling een attest afgeleverd worden waaruit blijkt dat aan de gangbare normen of voorschriften is voldaan.

Compartimentering tot minder dan 500 m² reduceert de vereisten tot B.1 en B.3 en geeft vrijstelling voor de maatregelen sub B.2

Opmerking:

In de parkeergarage van fase B dient een conforme detectie installatie voorzien te worden.

Art. B.4

opp. > 2500 m²: [ref. KB 13 juni 2007]

In de parkeergarage dient een aangepast, automatisch en gestuwd rook- en warmteafvoersysteem, aangepast aan het volume van het parkeergebouw voorzien.

De installatie dient uitgevoerd volgens gangbare normen of voorschriften.

De nodige bewijsstukken in dit verband moeten daartoe later kunnen voorgelegd worden.

Na installatie zal door een bevoegd persoon of instelling een attest afgeleverd worden waaruit blijkt dat aan de gangbare normen of voorschriften is voldaan.

Voor in pandige of ondergrondse parkings onder gebouwen (al of niet met een andere bestemming) dient de R-waarde van de structurele elementen verdubbeld te worden.

Compartimentering geeft geen recht op compensatie.

Opmerking:

Op de plannen is niet duidelijk af te lezen of de totale oppervlakte van de parkeergarage van fase B de 2500m² niet overschrijdt. De oppervlakte van het parkeercompartment omvat eveneens de bergingen en liftschachten die niet beschikken over een conforme evacuatieweg die buiten en/of in een traphal uitgeeft.

Indien de 2500m² overschreden wordt, is een RWA installatie verplicht.

Art. B.7

Onverminderd de hogere wetgeving dienen muurhydranten (volgens de norm NBN 571 en voorzien van vaste koppelstukken doormeter 45 mm volgens KB van 30 januari 1975 met afsluiter) aangesloten op een droge leiding (bluswaternet) met een binnendiameter van tenminste 70 mm prioritair in de sassen tot de traphallen en secundair nabij elke muurhaspel met axiale voeding opgesteld.

De leidingen voor bluswater dienen vervaardigd in staal of in een metaal dat minstens dezelfde waarborgen biedt.

Nabij de inrit van het parkeergebouw, bij voorkeur in de gevel, dient een mogelijkheid voorzien (voedingspunt) om het muurhydrantennetwerk te voeden met behulp van de pompen van de stedelijke brandweer, zodat de vereiste drukken en debieten kunnen opgebracht worden.

Hiervoor dient het bluswaternet voorzien van een aangepast koppelstuk van 70 mm Ø (DSP - KB van 30 januari 1975) met blinddeksel 70 mm Ø, waarop de persleiding van de stedelijke brandweerpompen kan aangesloten worden.

Tevens dient het voedingspunt van het muurhydrantennetwerk duidelijk gesignaleerd met "BRANDWEER - VOEDING DROGE LEIDING".

Opmerking:

De muurhydranten dienen voorzien te worden voor de ondergrondse parkeergarages van fase A en B.

F.1.3 ARAB art.52 en KB betreffende brandpreventie op arbeidsplaatsen

ARAB art.52 en KB 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen zijn bepalingen ten gevolge van het tewerkstellen van personeel. Brandweer merkt op dat de werkgever de verplichtingen moet nakomen en dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.

F.1.4 Gemeentelijke reglement op publiek toegankelijke inrichtingen

TITEL 5 – INRICHTINGEN TOEGANKELIJK VOOR PUBLIEK EN RECREATIE

Hoofdstuk 1 – Inrichtingen toegankelijk voor het publiek: Brandveiligheid

- Afdeling 1 – Algemene bepalingen
- Afdeling 2 – Maatregelen om brand te voorkomen en te bestrijden
- Afdeling 5 – Maatregelen van toepassing op inrichtingen toegankelijk voor het publiek waar 50 personen en meer toegang kunnen hebben
- Afdeling 6 – Controle, afwijkingen en administratieve maatregelen
- Afdeling 7 – Pictogrammen. Uitgang(en), nooduitgang(en) en brandbestrijdingsmiddelen

Wat betreft het concept van de ingediende plannen heeft de brandweer onder andere volgende bemerkingen:

Artikel 294

De uitbater van een inrichting, die toegankelijk is voor het publiek, is verplicht om:

- ten minste één maand vóór de opening van de inrichting aan de burgemeester de openingsdatum van de inrichting te melden, en dit met een aangetekende brief;
- alle maatregelen te nemen die brand voorkomen en bestrijden, opgenomen in hoofdstuk 1. De uitbater moet dit doen voor de inrichting opent.

Artikel 298.

De uitbater stelt op eigen verantwoordelijkheid het maximaal aantal aanwezige personen vast, binnen de volgende grenzen:

§1. op basis van volgende parameters:

Als er geen vaste zitplaatsen zijn, geldt als algemene regel in inrichtingen toegankelijk voor het publiek: één persoon per één m² totale publiek toegankelijke oppervlakte.

Uitgezonderd:

- in winkels: één persoon per één m² totale publiek toegankelijke oppervlakte;

- in zalen: twee personen per één m² totale publiek toegankelijke oppervlakte;
 - op dansvloeren: drie personen per één m² totale publiek toegankelijke oppervlakte;
 - als er uitsluitend vaste zitplaatsen zijn: er mogen zoveel mensen aanwezig zijn als het aantal zitplaatsen.
- §2. op basis van het aantal uitgangen;
- §3. op basis van de nuttige breedte van de uitgangen.

Artikel 299.

§1. Een bord met hierop het maximaal aantal personen dat in de inrichting aanwezig mag zijn, moet door de uitbater, duidelijk leesbaar en goed zichtbaar, worden aangebracht bij de ingang(en).

§2. De uitbater neemt alle nodige maatregelen om te voorkomen dat meer personen aanwezig zijn dan op dit bord staat.

F.1.5 VLAREM

VLAREM zijn bepalingen inzake milieuhygiëne bij bepaalde uitbatingen. Brandweer merkt op dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.

F.1.6 Decreet van 1 juni 2012

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet, indien van toepassing, onverminderd gerespecteerd worden. Het toezicht op deze reglementering berust echter bij de respectievelijk toegewezen ambtenaren.

Bij het ontbreken van een plaatsingsadvies dient elke wooneenheid (woning, appartement, studio, enzovoort ...) uitgerust te worden met correct geïnstalleerde optische rookmelders conform NBN EN 14604 die minimaal geïnstalleerd moeten worden in de nachthal en/of in de slaapkamers.

G Specifieke brandvoorzorgsmaatregelen

Onderstaande maatregelen dienen getroffen door de exploitant/eigenaar. De exploitant/eigenaar is verantwoordelijke voor de goede werking, voor het onderhoud en indien toepasselijk voor de bereikbaarheid bij brand van de onderstaande brandvoorzorgsmaatregelen.

G.1

Muurhaspels met axiale voeding (conform NBN EN 671-1) aangesloten via een aangepaste leiding op de openbare waterbedeling of ander gelijkwaardig voedingssysteem, dienen op oordeelkundig gekozen plaatsen opgesteld zodanig dat elk punt van de inrichting kan bespoten worden.

Hun aantal wordt zodanig bepaald dat de af te leggen afstand vanaf om het even welk punt tot het dichtst bijgelegen toestel niet meer bedraagt dan de lengte van de gebruikte haspels.

De haspels dienen gevoed met een leiding onder druk zodanig dat het debiet bij de minst bedeelde haspel gelijk is aan of groter dan 24 liter per minuut.

De leidingen voor bluswater dienen vervaardigd in staal of in een metaal dat minstens dezelfde waarborgen biedt.

De geplaatste muurhaspels dienen voorzien van een vergrendeling derwijze dat men het afsluitmondstuk niet kan verwijderen zonder het openen van een handbediende afsluiter op de watertoevoer.

G.2

Snelblustoestellen van minstens één bluseenheid conform NBN EN 3-7 – bij voorkeur 6 kg poeder type ABC of van een ander type indien meer aangewezen - dienen aangebracht te worden op volgende plaatsen:

- 1 toestel op elke bouwlaag in de gemeenschappelijke trappenhallen
- 1 toestel nabij elke traphal in de ondergrondse parkeergarages

Verder dient men de overige snelblustoestellen van minstens één bluseenheid conform NBN EN 3-7 – bij voorkeur 6 kg poeder type ABC of van een ander type indien meer aangewezen - doelmatig te verdelen over de inrichting tot men in totaal over 1 toestel per 150 m² (binnenruimte) beschikt.

G.3

Aan de achtergevel van het gebouw fase B dient een **brandladder** voorzien welke goed bereikbaar is vanuit elke wooneenheid.

De ladder dient ofwel overall op minimum 0,50 m afstand van de muur en vooruitspringende delen bevestigd ofwel dient de ladder van het type kooiladder te zijn met rugringen. Deze ringen dienen onderbroken ter hoogte van elk opstap niveau.

De ladder dient een minimumbreedte tussen de ladderstijlen van 0,55 m te hebben.

De afstand tussen de sporten bedraagt tussen de 0,25- 0,30 m.

Indien een wooneenheid alleen ramen en/of deuren heeft langs de straatgevel(s), is voor deze wooneenheid geen brandladder vereist.

Voor de verbinding tussen het evacuatie niveau en de onmiddellijk hoger gelegen bouwlaag kan een uitschuifbaar gedeelte aangewend worden. Het uitschuifbaar gedeelte is voorzien van een systeem waardoor het bij ontgrendeling zeer traag daalt. In laagste stand wordt het uitschuifgedeelte automatisch vergrendeld.

H Opmerkingen

In het kader van de brandweerhervorming werd op 1 januari 2015 hulpverleningszone Brandweer Zone Antwerpen opgericht.

De zoneraad keurde het retributiereglement goed dat van toepassing is op brandpreventieopdrachten uitgevoerd door Brandweer Zone Antwerpen.

De aanvrager zal een onkostennota ontvangen a rato van de door de hulpverleningszone gepresteerde tijd voor het behandelen van deze aanvragen.

Dossierbehandelaar

kapitein Kristof Cremer
technicus brandvoorkoming

Medeondertekend door:

majoor Joris Van Linden
directeur risicobeheer



STAD ANTWERPEN
Bedrijf stadsontwikkeling
Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen
Grote Markt 1
2000 ANTWERPEN

uw kenmerk
2017057437

ons kenmerk
166/RE/hvr 18-019

contactpersoon
Dirk Weidener
03/218 14 85
Dirk.weidener@delijn.be

Antwerpen
29 januari 2018

Adviesaanvraag bouwvergunning – Slopen van bestaande bebouwing en verharding. Bouwen van 2 commerciële ruimtes te Brederodestraat 97, 99-103, 107 te Antwerpen

Geachte,

Wij hebben geen bezwaar tegen de in het dossier vermelde bouwwerken:

- Er moet in de nieuwbouw een ophangpunt voorzien worden voor de bovenleiding.
- Tevens moet er rekening mee gehouden worden dat in die omgeving een voorlopige mast in het voetpad geplaatst zal worden aan de kant van de pare huisnummers.
- De start van de afbraak moet minimaal één maand vooraf gemeld worden aan de dienst Bovenleiding van De Lijn Antwerpen (bovenleiding.ant@delijn.be)
- Er mag geen hinder zijn voor ons tram en bus verkeer.

Met vriendelijke groeten

Peter Van Overvelt
Afdelingshoofd Techniek

Bijlage(n) : 0
Kopie aan : 170



c/o Merksemsesteenweg 233, 2100 Antwerpen

Stad Antwerpen
Stadsontwikkeling
Stedenbouwkundige vergunningen
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

uw bericht van	uw kenmerk	contactpersoon	telefoon
18.01.2018	DBA 2017057437	De stroomlijn	078-35.35.34
datum	ons kenmerk	mailadres	fax
15.02.2018	45581606	tboantwerpen@eandis.be	

Aansluitadvies Appartementen / groepsbouw
Adres : Brederodestraat 101, Antwerpen.

Geachte

Wij hebben de plannen van bovenvermeld project goed ontvangen en bestudeerd.

- Door de omvang van het project is het voor ons heden onmogelijk een gedetailleerde studie te maken. Er zijn geen vermogens van elektriciteit en/of aardgas gekend. Deze gegevens zijn noodzakelijk om tot een realistische studie te komen. Graag hadden wij met de bouwheer en mogelijk andere betrokkenen (andere nutsmaatschappijen) rond de tafel gezeten om alle waarden concreet in te vullen.

Om geen onnodige vertragingen bij de aansluitingswerken op te lopen, kunt u best de gewenste vermogens doorgeven op het telefoonnummer 078-35.35.34. U kunt hier ook terecht voor verder info in verband met de aansluitingen. Voor de werken die vooraf moeten uitgevoerd worden, zoals netuitbreidingen, dient u rekening te houden met een uitvoeringsperiode van minimum 8 maanden.

Hoogachtend

Back-Office Aansluitingen
Merksemsesteenweg 233
2100 Deurne

Datablok

Soort DST_MOTIVERING_001

Element	Waarde
Motivering	<p>Geacht college,</p> <p>Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht en vragen u om volgende voorwaarden op te nemen in uw vergunning. Dit garandeert dat het project, met minimale hinder op uw openbaar domein, tijdig en correct wordt aangelegd of vernieuwd.</p> <p>Het project ligt langsheen een bestaande weg met onvoldoende capaciteit aan telecominfrastructuur van Proximus. Er zijn bijkomende werken nodig. Deze kosten zijn ten laste van de aanvrager.</p> <p>Ons advies is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning.</p> <p>Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten.-</p> <p>Vriendelijke groeten</p>

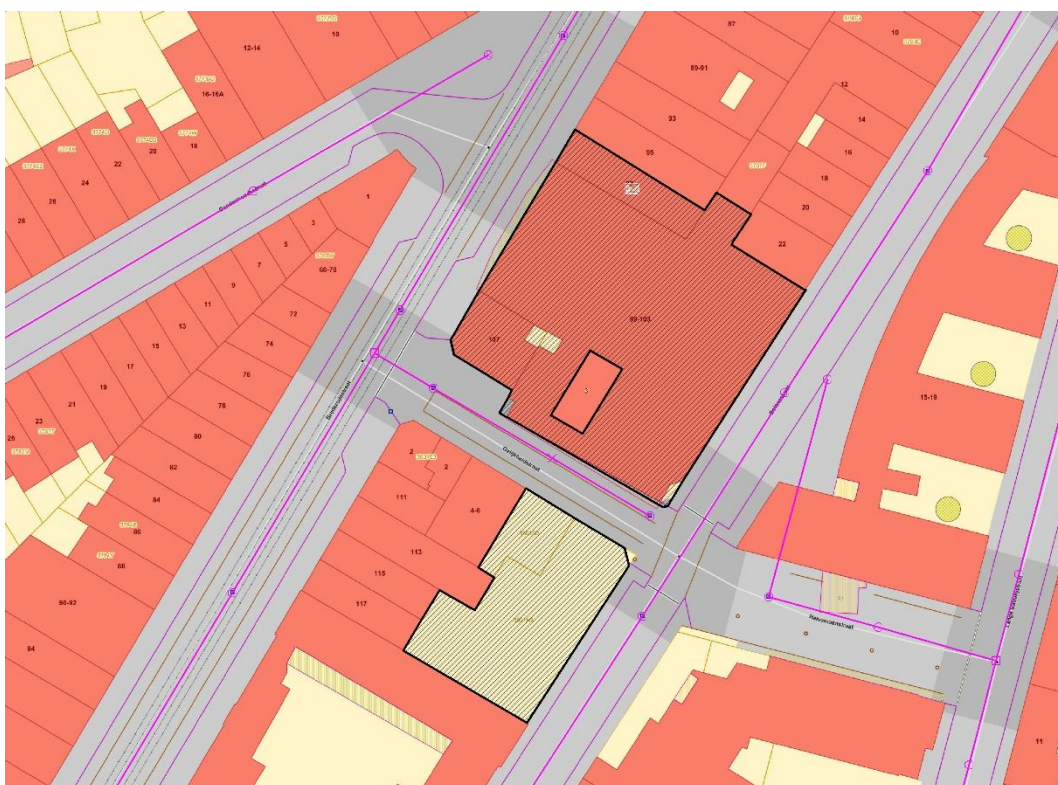
Rapport Hydraulisch en technisch advies

Stad Antwerpen

Brederodestraat 99-103

Verkavelaar/bouwheer:
Vossemeren projectontw.
Kon. Astridlaan 1/2
2550 Kontich
03 459 97 12

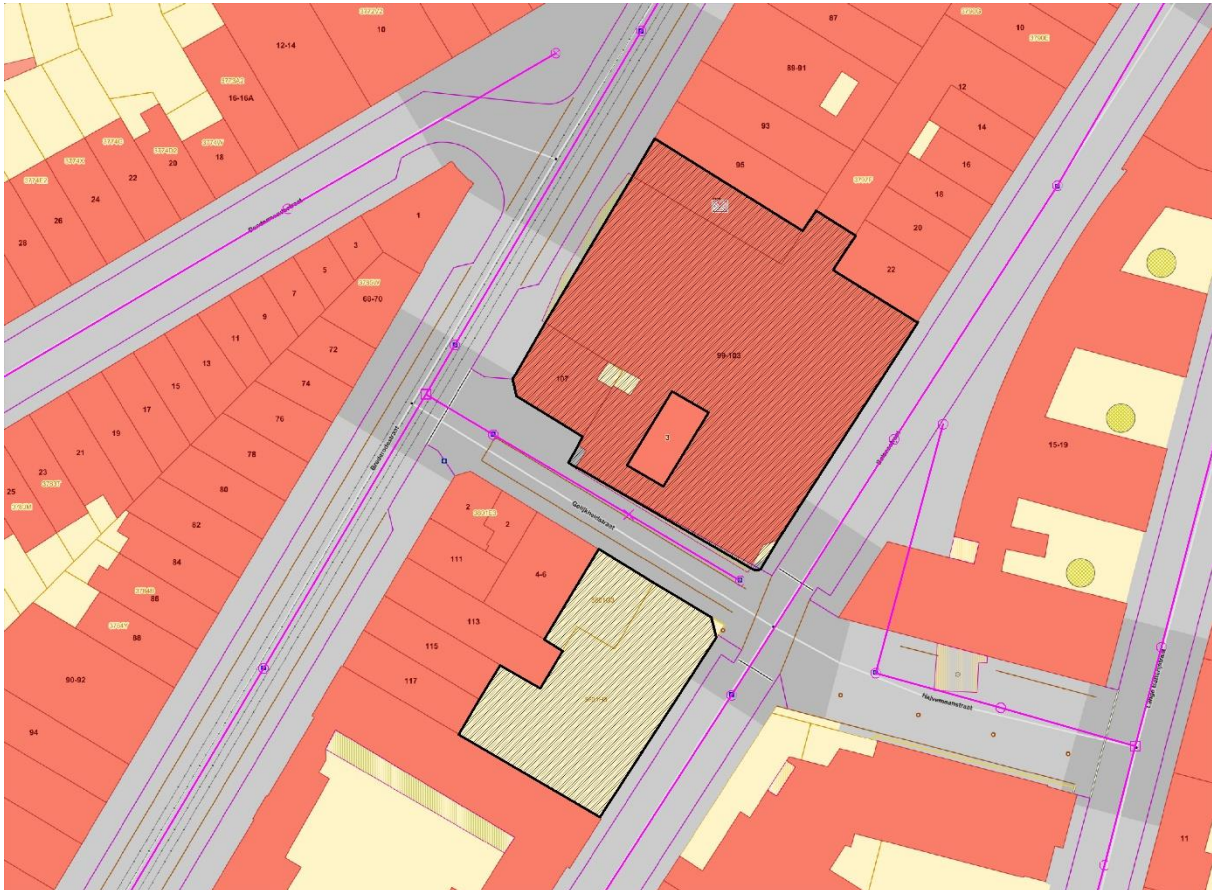
Studiebureau/architect:
Mertens architecten
Geelvinckstraat 8
2940 Stabroek
03 568 72 53
info@mertens-
architecten.be



1. Situering project

In het kader van Water-Link formuleert Aquafin een hydraulisch advies aangaande de vraag tot aansluiting van het afval- en regenwater van een project gelegen in de Brederodestraat. De aanvraag betreft de aansluiting van een 2 nieuwe commerciële ruimtes en 96 appartementen. De bouwheer is projectontwikkelaar Vossemereen.

Het project bevindt zich in fase vergunningsaanvraag.



In de Balansstraat is een gemengde riolering gelegen met een eivormige vorm, deze heeft als afmetingen 750 mm op 500 mm. De gemengde riolering is gelegen op een diepte van 2.6 m ten opzichte van het maaiveld. In de Brederodestraat is een gemengde riolering gelegen met een eivormige vorm, deze heeft als afmetingen 1 490 mm op 820 mm. De gemengde riolering is gelegen op een diepte van 3.15 m ten opzichte van het maaiveld.

Er is in bestaande toestand voor dit project een huisaansluiting of wachtaansluiting aanwezig, er dient dus geen nieuwe aansluiting gemaakt te worden.

2. Advies

Het project kan worden aangesloten onder volgende voorwaarden:

- Voor gebouw A wordt een aansluiting voorzien in de Balansstraat.
- Voor Gebouw B worden twee aansluitingen voorzien, één in de Brederodestraat en één in de Balansstraat. Hiermee kan akkoord gegaan worden.
- Het volledige project is onderkelderd en er kan niet voorzien worden in infiltratievoorziening. Men voorziet echter om het volledige project te voorzien van een extensief groendak en men voorziet eveneens voldoende buffering.
- RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van de woning (bijv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag.

3. Motivatie advies

3.1 Check intern gescheiden stelsel:

Regenwater en afvalwater worden volledig gescheiden ingezameld.

3.2 Aansluiting vuilwater (DWA)

Het project is gelegen in centraal gebied. Het afvalwater dient dus aan te sluiten via een septische put waarop enkel het zwart water op aangesloten wordt.

De septische put(ten) is (zijn) correct gedimensioneerd.

Er is een gemengde riolering in de straat. De DWA dient ter hoogte van de rooilijn samen genomen te worden met de RWA en zo via één huisaansluiting aan te sluiten op de gemengde leiding in de straat.

Indien er afvoerpunten van de woning (bijv. klokrooster, afvoerput) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de collector dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Het waterpeil in de riolering kan bij hevige neerslag tot dat peil stijgen. De terugslagklep dient geplaatst te worden in de aankomende leidingen.

De voorziene diameter van de huisaansluiting is niet weergegeven op plan. Indien de voorziene diameter gelegen is tussen 125 mm en 200mm kan hiermee akkoord gegaan worden.

3.3 Aansluiting hemelwater (RWA)

Gebouw A

Totaal aangesloten verharde oppervlakte	505.30	m ²
--	--------	----------------

Gebouw B

Totaal aangesloten verharde oppervlakte	500 + 490.73	m ²
--	--------------	----------------

Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoermogelijkheden in afnemende graad van prioriteit:

- opvang voor hergebruik (hemelwaterput);
- infiltratie op eigen terrein;
- buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een gracht;
- en tot slot lozing in de hemelwaterafvoerleiding (RWA) of gemengde leiding in de straat.

Slechts de overloop van een regenwaterput en/of infiltratiesysteem of de leegloop van een bufferbekken mag het perceel verlaten naar een afvoerweg.

Het volledige project is voorzien van een groendak, het plaatsen van een hemelwaterput is niet verplicht.

Er wordt geadviseerd om te bufferen, daar infiltreren niet mogelijk is aangezien het volledige bouwperceel volledig voorzien is van een ondergrondse bouwlaag. Vermits het geheel voorzien is van een groendak en hier al een deel gebufferd wordt kan hiermee akkoord gegaan worden.

Gebouw A

Op niveau -1 wordt een regenwaterbuffer voorzien met vertraagde afvoer van 13,50m³ (= 13.500liter).

- Referentieoppervlakte (het project is volledig voorzien van een extensief groen dak): 505.30m²
- Te voorziene volume = 505,30m² x 25l/m² = 12.632,50liter = 12.63 m³

Gebouw B

Op niveau -1 worden twee regenwaterbuffers voorzien met vertraagde afvoer.

- Regenwaterbuffer 1: 23,40m³
- Referentieoppervlakte 500.00m²
- Te voorziene volume = 500,00m² x 25l/m² = 12.500liter = 12.50 m³

Regenwaterbuffer 2: 14,50m³

- Referentieoppervlakte: 490,73m²
- Te voorziene volume = 490,73m² x 25l/m² = 12.268,25liter = 12.27 m³

Er kan akkoord gegaan worden met het concept van de buffervoorziening.

De afvoer van de regenwater is vertraagd met een restrictieopening met een debiet van maximaal 10liter/seconde/ha.

Er werden voldoende maatregelen genomen om het debiet te beperken.

Op basis van bovenstaande evaluatie kan gesteld worden dat er voldaan is aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Er is een gemengde riolering aanwezig in de straat. De RWA dient ter hoogte van de rooilijn samen genomen worden met de DWA en zo samen via één huisaansluiting aan te sluiten op de gemengde riolering

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt aangesloten op een leiding waarlangs ook afvalwater getransporteerd wordt. Bij hevige neerslag houdt dit het risico in dat er afvalwater terechtkomt in de hemelwaterput. Daarom raden wij aan om de overloop van de hemelwaterput uit te rusten met een terugslagklep.

De voorziene diameter van de huisaansluiting is niet weergegeven op plan. Indien de voorziene diameter gelegen is tussen 150 mm en 200mm kan hiermee akkoord gegaan worden.



Adviesvraag stedenbouwkundige vergunning

**STAD
ANTWERPEN**

Betreffende de stedenbouwkundige vergunning:
slopen en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse parking
Brederodestraat 97, 2018 Antwerpen
Dossiernummer: 20173244

Graag ontvangen we uw advies binnen 30 dagen na ontvangst van dit document.

Gelieve het advies terug te sturen naar het: SW_administratie_V@stad.antwerpen.be

Telefoonnummer van de leidinggevende: 03 338 66 66

Bijkomende informatie over de adviesvraag - SW ruimtelijk planning - SW monumenten

Het betreft een aanvraag tot:

Inhoud van de aanvraag:

- het voorwerp van deze aanvraag is identiek aan de aanvragen uit 2015, 2016 en begin 2017;
- volledig slopen van de bestaande bebouwing op beide projectsites;
- oprichten van twee nieuwbouwprojecten:
- fase A (Balansstraat – Gelijkheidstraat):
 - nieuwbouw met 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 13m75;
 - op het gelijkvloers wordt het terrein volledig volgebouwd met een commerciële ruimte en fietsenberging, op elke bovenverdieping worden telkens 6 appartementen ingericht, voorzien van zowel inpandige als uitpandige terrassen;
 - de bouwdiepte op de bovenverdiepingen bedraagt 9 m gemeten vanaf de Gelijkheidstraat en 13 m gemeten aan de Balansstraat (exclusief terrassen);
 - ondergronds voorziet met een parking met 14 autostaanplaatsen,
 - de toegangshelling bevindt zich links in de gevel aan de Balansstraat;
- fase B (Brederodestraat - Gelijkheidstraat - Balansstraat):
 - nieuwbouwproject in U-vorm met centraal een grote open ruimte;
 - aan de Brederodestraat en Gelijkheidstraat telt de nieuwbouw 4 bouwlagen plus een teruggetrokken daklaag onder plat dak, op de hoek van de Brederodestraat is het dan weer vormgegeven als 5 volwaardige bouwlagen en aan de Balansstraat als 4 bouwlagen;
 - aan de noordkant van het binnengebied wordt ook bouwvolume voorzien (voor de bergingen, circulatie en toegangshelling van de parking), maar dit blijft beperkt tot 1 bouwlaag;
 - het complex is ondanks de verschillende gevelvormgeving van de verschillende delen wel overal even hoog: bij de delen met een daklaag bedraagt de kroonlijsthoogte 14,15 m (borstweringen op de dakrand inbegrepen) en 16,50 m en bij de delen zonder daklaag

- bedraagt de kroonlijsthoogte 13,75 m;
- de bouwdieptes van de bouwlagen bedragen 12 m vanuit de Brederode- en Balansstraat bekeken en 16 m vanuit de Gelijkheidstraat (exclusief terrassen), aan de noordelijke terreingrenzen worden de dieptes plaatselijk wel beperkt tot 10,40 m aan de Brederodestraat en 9 m aan de Balansstraat, in aansluiting bij de aanpalende bebouwing;
- het gelijkvloers aan de zijde van de Brederodestraat wordt ingevuld met een commerciële ruimte en fietsenberging, aan de Balansstraat komen 4 appartementen alsook de toegang tot de ondergrondse parking, waarin 70 autostaanplaatsen over 2 lagen worden voorzien;
- het centrale deel aan de Gelijkheidstraat omvat 2 overbouwde doorgangen, gescheiden door een trap- en lifthal, en aan de voorzijde afsluitbaar met hekken: de linkse doorgang leidt naar de publieke toegang van de winkelruimte, de rechtse via enkele trappen naar het open collectieve binnengebied;
- de open ruimte wordt ingericht als groene, collectieve tuin;
- op de bovenverdiepingen worden in totaal 51 appartementen ondergebracht: aan de Gelijkheidsstraat krijgen deze inpandige terrassen, aan de andere voorgevels ondiepe uitpandige terrassen, aan de achtergevel komen ook enkele uitpandige terrassen en de dakappartementen hebben een dakterras;
- beide fases worden uiterlijk gelijkaardig vormgegeven:
 - ondanks het feit dat elke fase bouwfysisch maar één gebouw omvat, worden de voorgevels in stukken verdeeld: deze delen worden (licht) anders afgewerkt, zodat de indruk ontstaat van meerdere, smalle gebouwen naast elkaar in plaats van één groot blok;
 - alle gevels bestaan uit witgrijze baksteen met groen aluminium schrijnwerk, maar worden afwisselend licht- en donkergrijs gevoegd;
 - de uitpandige terrassen en sommige gelijkvloerse puien worden in lichtgrijs beton uitgevoerd;
 - borstweringen en hekken worden in verticale spijlen in groen staal voorzien;
 - de daklagen worden met groen zink bekleed.

Relevante voorgeschiedenis

- Brederodestraat 97:
 - 17/07/1936: vergunning (18#5570) voor gevel-en binnenveranderingen;
 - 11/10/1963: vergunning (18#45655) voor winkelpuivernieuwing.
- Brederodestraat 99-103:
 - 10/06/1985: vergunning (18#66132) voor een verbouwing;
 - 01/04/1898: vergunning (1898#438) voor twee rolluiken;
 - 12/07/1974: vergunning (18#56686) voor een verbouwing.
- Brederodestraat 107:
 - 16/07/1942: vergunning (18#15703) voor gevel- en binnenveranderingen;

- 30/07/1947: vergunning (18#15873) voor het afbreken van een balkon.
- Gelijkheidstraat 1 (hoek Balansstraat – Brederodestraat 101):
 - 29/01/1904: vergunning (1904#47) voor het bouwen van een huis met stalling en remise en sluitmuur tegen de straat en vergroten van de danszaal.
- Gelijkheidstraat 1/3:
 - 28/12/1897: vergunning (1897#1900) voor het bouwen van twee huizen;
 - 18/03/1993: vergunning (86#920637) voor het verbouwen van een woonhuis tot winkel.
- Gelijkheidstraat 1/9:
 - 12/02/1998: vergunning (86#951620) voor het verbouwen van de ingang van de supermarkt.
- Gelijkheidstraat 4-6:
 - 01/01/1992: vergunning (86#920307) voor het bouwen van een woning na afbraak;
 - 01/01/1992: vergunning (86#920638) voor het verbouwen van een woonhuis;
- 29/04//2016: weigering (20153219) voor slopen van bestaande gebouwen en verharding en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse parking;
- 3/11/2016: weigering deputatie (20153219) voor het slopen van bestaande gebouwen en verharding en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en ondergrondse garage;
- 16/11/2017: weigering deputatie (2017) voor het slopen van de bestaande bebouwing en verharding + bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse garage.

Laatst vergunde toestand

- niet relevant

Bestaande toestand:

- fase A:
 - een woongebouw van 3 bouwlagen onder zadeldak in het midden van de zuidzijde van de Gelijkheidstraat;
 - daarnaast een parkeerterrein dat zich verder uitstrekt langsheen de Balansstraat, horende bij de supermarkt in fase B;
- fase B:
 - een verzameling van enkele gebouwen op de hoek van het bouwblok tussen de Brederodestraat, de noordkant van de Gelijkheidstraat en de Balansstraat;
 - het meest prominente gebouw is de voormalige dans- en feestzaal ‘Apollon’, later nog omgevormd tot cinema ‘Forum’, bestaande uit een lange achterbouw van 2 bouwlagen onder een zadeldak met nok dwars op de straat, die zich uitstrekken tot aan de Balansstraat;
 - de brede voorbouw aan de Brederodestraat telt 4 bouwlagen onder plat dak met opvallend vormgegeven centrale travee;
 - zowel links als rechts van het straatvolume bevindt zich een woongebouw van 3 bouwlagen onder mansardedak;
 - op de hoek met de Gelijkheidstraat staat een recenter woongebouw van 4 bouwlagen onder plat dak;
 - op de hoek met de Balansstraat staat een recenter volume van 3 bouwlagen onder plat dak;
 - de supermarkt ‘Anthonissen’ loopt door over het gelijkvloers van alle gebouwen van deze fase.

Gebruik onderstaande vakken voor uw bondig advies. Formuleer zo helder mogelijk het standpunt van uw dienst op voorliggende stedenbouwkundige vergunning. Vermijd termen als 'het is aangewezen, het valt te betreuren, het is wenselijk,...'

Tracht de toevoeging van bijkomende stukken te vermijden.

De plannen vindt u als bijlage in Rol.net onder het bovenvermelde dossiernummer.

OPMERKING: enkel voor de afdelingen van **stadsontwikkeling SW**

Deze afdelingen schrijven hun advies rechtstreeks in de **rol.net** op de daarvoor voorziene locatie. Hierbij volgen ze de link naar de handleiding om de advieszone correct in te vullen.

Q:\SW02_01_Sted_vergunningen\02_01_22_Omgevingsvergunningen\Handleiding invullen advieszone Remmicom.docx

1. Uw gegevens

Naam dienst

Lokale Politie Antwerpen – Directie Regio- en Fenomeenpolitie – Verkeer

Uw referentie

LP/R&F/VK-18 0305/EC/VVA/CE/nm

Datum opmaak advies

02-03-2018

Contactpersoon (naam en telefoonnummer)

Frank Rooses – Commissaris
Afdelingschef Verkeer
Tel. 03 338 12 11

2. Motivering

- Bij het bouwen of uitbreiden van wooneenheden/commerciële ruimtes met bijbehorende parkeergelegenheid verdient het aanbeveling om een mobiliteitstoets op te maken. Een mobiliteitstoets kan de effecten van de nieuwe ontwikkeling op het bestaande netwerk inschatten en zo eventuele mobiliteits- of verkeersveiligheidsissues in beeld brengen.

3. Voorwaarden

Som in onderstaand invulvak uw voorgestelde voorwaarden.

-
-



gemeenteraad

Zitting van 2 mei 2018

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsontwikkeling / Vergunningen

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Philip Heylen, raadslid; mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; mevrouw Freya Piryms, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Robert Voorhamme, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; mevrouw Monica De Coninck, raadslid; mevrouw Maya Detiège, raadslid; mevrouw Fauzaya Talhaoui, raadslid; mevrouw Fatma Akbas, raadslid; mevrouw Greet van Gool, raadslid; de heer Bruno Valkeniers, raadslid; de heer Toon Wassenberg, raadslid; de heer Wim Van Osselaer, raadslid; de heer Patrick Janssen, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; mevrouw Galina Matushina, raadslid; mevrouw Carine Leys, raadslid; mevrouw Lisa Geets, raadslid; mevrouw Leyla Aydemir, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; de heer Vic Van Aelst, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; de heer Dirk Rochtus, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Martijn Van Esbroeck, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; de heer Danny Feyen, raadslid; de heer Jean Goedtkindt, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; mevrouw Kathy Kimpe, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Fatima Talhaoui, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Vera Drozdik, raadslid; de heer Axel Polis, raadslid; mevrouw Ingrid Seghers, raadslid

de heer Sven Cauwelier, stadssecretaris

Iedereen aanwezig, behalve:

mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; mevrouw Kathy Kimpe, raadslid; mevrouw Fatima Talhaoui, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Vera Drozdik, raadslid

Zijn verontschuldigd:

mevrouw Güler Turan, raadslid

49	2018_GR_00217	Aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Reguliere procedure. Zaak van de wegen - 20173244. District Antwerpen. Gelijkheidstraat - Goedkeuring
----	---------------	---

Motivering

Aanleiding en context

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure.

Aanvragers: **VOSSEMEREN, Koningin Astridlaan 1 bus 2, 2550 Kontich.**
Ligging van het perceel: **Brederodestraat 97, Brederodestraat 99-103, Brederodestraat 107, Gelijkheidstraat 3, Gelijkheidstraat 4-6, Gelijkheidstraat ZN, Balansstraat ZN 2018 Antwerpen.**
Kadastrale gegevens: (afd. 11) sectie L 3799 P, (afd. 11) sectie L 3800 H, (afd. 11) sectie L 3801 H3, (afd. 11) sectie L 3801 N, (afd. 11) sectie L 3801 Y, (afd. 11) sectie L 3801 K3 en (afd. 11) sectie L 3801 G3.
Onderwerp: **slopen en bouwen van 2 commerciële ruimtes, 69 appartementen en een ondergrondse parking.**
Dossiernummer: **20173244.**
Intern dossiernummer: **AN2/B/digitaal/SOK/GR/.**
Type dossier: **reguliere procedure.**

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 4.2.25. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat indien de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Openbaar onderzoek

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd openbaar gemaakt van 25 januari 2018 tot 24 februari 2018. Het proces-verbaal van openbaar onderzoek werd opgesteld op datum van 26 februari 2018. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Na lezing werd vastgesteld dat de bezwaren geen betrekking hebben op de 'zaak van de wegen'. Ze worden dan ook niet behandeld in dit besluit.

Argumentatie

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt de gemeenteraad kennis van het volledig aanvraagdossier en inzonderheid volgende plannen:

- BA_GEBOUW B_I_B_1_;
- BA_GEBOUW B_I_N_1_;
- BA_GEBOUW B_L_N_1_.

De aanvrager wenst de gelijkvloerse aanbouw van de supermarkt aan de noordzijde van de Gelijkheidstraat af te breken en de vrijgekomen ruimte aan te leggen met waterdoorlatende klinkerverharding met brede voegen (beton), in harmonie met de bestaande wegverharding. Deze te verhardende oppervlakte (101,45 vierkante meter) blijft privé-eigendom, zij het met publiek karakter, en zal voorlopig niet aan de stad Antwerpen worden overgedragen.

In de gemeenteraad van 12 februari 1996 werd een definitief goedgekeurde rooilijn vastgelegd voor de Gelijkheidstraat. De vastgestelde rooilijn volgt de contour van de huidige bouwlijn van de gelijkvloerse aanbouw in de Gelijkheidstraat. De aanvrager wenst de rooilijn nog ongewijzigd te behouden.

Financiële gevolgen



Nee

Besluit

De gemeenteraad keurt bij monde van de fractievoorzitters volgend besluit goed.

Stemden ja: N-VA, sp.a, Vlaams Belang, CD&V en Open VLD.

Stemden nee: Groen.

Hebben zich onthouden: PVDA+.

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het volledig aanvraagdossier en inzonderheid volgende plannen:

- BA_GEBOUW B_I_B_1_;
- BA_GEBOUW B_I_N_1_;
- BA_GEBOUW B_L_N_1_.

Artikel 2

De gemeenteraad beslist zijn goedkeuring te hechten aan de inrichting en uitrusting van de vrijgekomen oppervlakte (101,45 vierkante meter) in de Gelijkheidstraat die privé-eigendom blijft, zij het met publiek karakter.

Artikel 3

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. BA_GEBOUW B_I_B_1_.pdf
2. BA_GEBOUW B_I_N_1_.pdf
3. BA_GEBOUW B_L_N_1_.pdf

Extensie,"Bijlage","Omschrijving","Tijdstip creatie","Dossierstuktype (DA)","Eigenaar (DA)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_G_B_Balansstraat_.pdf","BA_GEBOUW A_G_B_Balansstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:09",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_G_B_Gelijkheidstraat_.pdf","BA_GEBOUW A_G_B_Gelijkheidstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:09",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_G_N_Balansstraat_.pdf","BA_GEBOUW A_G_N_Balansstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_G_N_Gelijkheidstraat_.pdf","BA_GEBOUW A_G_N_Gelijkheidstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_GB_N_Balansstraat_.pdf","BA_GEBOUW A_GB_N_Balansstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",14,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_GB_N_Gelijkheidstraat_.pdf","BA_GEBOUW A_GB_N_Gelijkheidstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",14,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_I_B_1_.pdf","BA_GEBOUW A_I_B_1_.pdf","12/20/2017 11:03:08",16,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_I_N_1_.pdf","BA_GEBOUW A_I_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:08",16,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_IB_N_1_.pdf","BA_GEBOUW A_IB_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",17,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_L_N_1_.pdf","BA_GEBOUW A_L_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",18,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_LB_N_1_.pdf","BA_GEBOUW A_LB_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",19,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_P_N_0.pdf","BA_GEBOUW A_P_N_0.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_P_N_1.pdf","BA_GEBOUW A_P_N_1.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_P_N_-1.pdf","BA_GEBOUW A_P_N_-1.pdf","12/20/2017 11:03:03",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_P_N_2.pdf","BA_GEBOUW A_P_N_2.pdf","12/20/2017 11:03:03",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_P_N_-2.pdf","BA_GEBOUW A_P_N_-2.pdf","12/20/2017 11:03:03",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_P_N_3.pdf","BA_GEBOUW A_P_N_3.pdf","12/20/2017 11:03:03",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_PB_N_0.pdf","BA_GEBOUW A_PB_N_0.pdf","12/20/2017 11:03:00",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_PB_N_1.pdf","BA_GEBOUW A_PB_N_1.pdf","12/20/2017 11:03:00",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_PB_N_-1.pdf","BA_GEBOUW A_PB_N_-1.pdf","12/20/2017 11:03:00",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_PB_N_2.pdf","BA_GEBOUW A_PB_N_2.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_PB_N_-2.pdf","BA_GEBOUW A_PB_N_-2.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_PB_N_3.pdf","BA_GEBOUW A_PB_N_3.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_S_N_SNEDE CC_.pdf","BA_GEBOUW A_S_N_SNEDE CC_.pdf","12/20/2017 11:03:03",23,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_S_N_SNEDE DD_.pdf","BA_GEBOUW A_S_N_SNEDE DD_.pdf","12/20/2017 11:03:03",23,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_SB_N_SNEDE CC_.pdf","BA_GEBOUW A_SB_N_SNEDE CC_.pdf","12/20/2017 11:03:03",24,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_SB_N_SNEDE DD_.pdf","BA_GEBOUW A_SB_N_SNEDE DD_.pdf","12/20/2017 11:03:03",24,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_T_N_1_.pdf","BA_GEBOUW A_T_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_T_N_2_.pdf","BA_GEBOUW A_T_N_2_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_T_N_3_.pdf","BA_GEBOUW A_T_N_3_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_T_N_4_.pdf","BA_GEBOUW A_T_N_4_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_T_N_5_.pdf","BA_GEBOUW A_T_N_5_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_T_N_6_.pdf","BA_GEBOUW A_T_N_6_.pdf","12/20/2017 11:03:07",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_TB_N_1_.pdf","BA_GEBOUW A_TB_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_TB_N_2_.pdf","BA_GEBOUW A_TB_N_2_.pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_TB_N_3_.pdf","BA_GEBOUW A_TB_N_3_.pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"



.pdf,"BA_GEBOUW A_TB_N_4_.pdf","BA_GEBOUW A_TB_N_4_.pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_TB_N_5_.pdf","BA_GEBOUW A_TB_N_5_.pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW A_TB_N_6_.pdf","BA_GEBOUW A_TB_N_6_.pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_G_B_Balansstraat_.pdf","BA_GEBOUW B_G_B_Balansstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_G_B_Brederodestraat_.pdf","BA_GEBOUW B_G_B_Brederodestraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_G_B_Gelijkheidstraat_.pdf","BA_GEBOUW B_G_B_Gelijkheidstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_G_N_Balansstraat_.pdf","BA_GEBOUW B_G_N_Balansstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_G_N_Brederodestraat_.pdf","BA_GEBOUW B_G_N_Brederodestraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_G_N_Gelijkheidstraat_.pdf","BA_GEBOUW B_G_N_Gelijkheidstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",13,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_GB_N_Balansstraat_.pdf","BA_GEBOUW B_GB_N_Balansstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",14,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_GB_N_Brederodestraat_.pdf","BA_GEBOUW B_GB_N_Brederodestraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",14,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_GB_N_Gelijkheidstraat_.pdf","BA_GEBOUW B_GB_N_Gelijkheidstraat_.pdf","12/20/2017 11:03:08",14,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_I_B_1_.pdf","BA_GEBOUW B_I_B_1_.pdf","12/20/2017 11:03:08",16,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_I_N_1_.pdf","BA_GEBOUW B_I_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",16,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_IB_N_1_.pdf","BA_GEBOUW B_IB_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",17,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_L_N_1_.pdf","BA_GEBOUW B_L_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",18,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_LB_N_1_.pdf","BA_GEBOUW B_LB_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:07",19,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_0.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_0.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_1.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_1.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_-1.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_-1.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_2.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_2.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_-2_.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_-2_.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_3.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_3.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_P_N_4.pdf","BA_GEBOUW B_P_N_4.pdf","12/20/2017 11:03:02",21,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_0.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_0.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_1.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_1.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_-1.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_-1.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_2.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_2.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_-2_.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_-2_.pdf","12/20/2017 11:03:01",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_3.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_3.pdf","12/20/2017 11:03:02",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_PB_N_4.pdf","BA_GEBOUW B_PB_N_4.pdf","12/20/2017 11:03:02",22,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_S_N_SNEDE AA_.pdf","BA_GEBOUW B_S_N_SNEDE AA_.pdf","12/20/2017 11:03:07",23,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_S_N_SNEDE BB_.pdf","BA_GEBOUW B_S_N_SNEDE BB_.pdf","12/20/2017 11:03:07",23,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_S_N_SNEDE CC_.pdf","BA_GEBOUW B_S_N_SNEDE CC_.pdf","12/20/2017 11:03:07",23,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_SB_N_SNEDE AA_.pdf","BA_GEBOUW B_SB_N_SNEDE AA_.pdf","12/20/2017 11:03:07",24,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_SB_N_SNEDE BB_.pdf","BA_GEBOUW B_SB_N_SNEDE BB_.pdf","12/20/2017 11:03:07",24,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_SB_N_SNEDE CC_.pdf","BA_GEBOUW B_SB_N_SNEDE CC_.pdf","12/20/2017 11:03:07",24,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"



.pdf,"BA_GEBOUW B_T_N_1_.pdf","BA_GEBOUW B_T_N_1_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_T_N_2_.pdf","BA_GEBOUW B_T_N_2_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_T_N_3_.pdf","BA_GEBOUW B_T_N_3_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_T_N_4_.pdf","BA_GEBOUW B_T_N_4_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_T_N_5_.pdf","BA_GEBOUW B_T_N_5_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_T_N_6_.pdf","BA_GEBOUW B_T_N_6_.pdf","12/20/2017 11:03:06",25,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_TB_N_1_(1).pdf","BA_GEBOUW B_TB_N_1_(1).pdf","12/20/2017 11:03:05",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_TB_N_2_(1).pdf","BA_GEBOUW B_TB_N_2_(1).pdf","12/20/2017 11:03:05",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_TB_N_3_(1).pdf","BA_GEBOUW B_TB_N_3_(1).pdf","12/20/2017 11:03:05",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_TB_N_4_(1).pdf","BA_GEBOUW B_TB_N_4_(1).pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_TB_N_5_(1).pdf","BA_GEBOUW B_TB_N_5_(1).pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"
.pdf,"BA_GEBOUW B_TB_N_6_(1).pdf","BA_GEBOUW B_TB_N_6_(1).pdf","12/20/2017 11:03:06",26,"MERTENS-ARCHITECTEN (ARCHITECT_ONTW)"



Algemene voorwaarden / Controlelijst voor u start met de vergunde werken

U hebt een vergunning voor uw aanvraag bekomen van het college van burgemeester en schepenen.

Wat moet u eerst doen of aan denken voor u start met de uitvoering van de vergunde werken?

We raden u aan om even stil te staan bij een aantal noodzakelijke acties of informatieve punten. Deze verplichtingen gelden als voorwaarden bij uw vergunning. Het niet naleven ervan is een bouwovertrading!

Administratieve formaliteiten		
Documenten	Wat moet u hiermee doen?	Hoe kunt u dit doen?
Stedenbouwkundige vergunning en een stel goedgekeurde plannen	Bewaar deze documenten tijdens de volledige duur van de werken op de bouwplaats. U moet ze kunnen voorleggen bij een controle.	
Bekendmaking stedenbouwkundige vergunning	Plak de bekendmaking binnen 10 dagen na ontvangst van de beslissing op de bouwplaats aan. Vul onderaan de datum van aanplakking in. Het niet aanplakken van een vergunning is een bouw misdrijf.	<u>Hoe moet u de vergunning aanplakken?</u> <ul style="list-style-type: none"> - op een goed zichtbare plaats - zo dicht mogelijk bij de openbare weg - op ooghoogte - tekst gericht naar de openbare weg - gedurende 30 dagen
Eerste verklaring op eer	Vul op de eerste dag van aanplakking de begindatum in van de aanplakking en bezorg document ingevuld terug.	<u>Hoe terug bezorgen?</u> <ul style="list-style-type: none"> • U kunt dit digitaal terugsturen via http://www.antwerpen.be <ul style="list-style-type: none"> - typ in zoekbalk: stedenbouwkundige vergunning - ga naar 'eerste verklaring op eer' • via e-mail: stedenbouwkundige.vergunningen@stad.antwerpen.be • per post: stad Antwerpen, dienst stedenbouwkundige vergunningen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Tweede verklaring op eer	Vul op de laatste dag van de aanplakking de begin- en einddatum in en bezorg document ingevuld terug.	<u>Hoe terug bezorgen?</u> <ul style="list-style-type: none"> • U kunt dit digitaal terugsturen via http://www.antwerpen.be <ul style="list-style-type: none"> - typ in zoekbalk: stedenbouwkundige vergunning - ga naar 'tweede verklaring op eer'

		<ul style="list-style-type: none"> • via e-mail: stedenbouwkundige.vergunningen@stad.antwerpen.be • per post: stad Antwerpen, dienst stedenbouwkundige vergunningen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Formulier 'Aanvang van de werken'	Bezorg dit document ingevuld terug ten laatste 8 dagen voor de aanvang van de werken	<u>Hoe terug bezorgen?</u> <ul style="list-style-type: none"> • U kunt dit digitaal terugsturen via http://www.antwerpen.be • via e-mail: MV_ST_vorbereiding@stad.antwerpen.be • per aangetekende brief: Stad Antwerpen, maatschappelijke veiligheid/ stadstoezicht/ voorbereiding, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Formulier 'Einde van de werken'	Bezorg dit document ingevuld terug binnen een termijn van 1 maand na de beëindiging van de werken.	<u>Hoe terug bezorgen?</u> <ul style="list-style-type: none"> • U kunt dit digitaal terugsturen via http://www.antwerpen.be • via e-mail: eigendomsbelasting@stad.antwerpen.be • per aangetekende brief: stad Antwerpen, financiën/ vaststelling fiscaliteit/ eigendomsbelasting, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Aangifte ingebruikname voor FOD Financiën	Aangifte van de ingebruikname van een nieuwbouw, een wijziging aan een gebouw, een afbraak of een wijziging van een ongebouwd perceel dient binnen de 30 dagen na de voltooiing van de werken bezorgd te worden aan de FOD Financiën	U kunt het formulier downloaden op https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kadaster/kadastral-inkomen . De bevoegde antenne waaraan dit formulier dient terugbezorgd te worden, kan u vinden via www.financien.belgium.be/nl/kantoren
Koppeling met de milieuvergunning	Indien voor exploitatie van de inrichting ook een milieuvergunning nodig is of de inrichting onderworpen is aan de meldingsplicht van een milieuvergunning, dan kan u de bouwwerken slechts uitvoeren nadat de milieuvergunning definitief werd verleend (artikel 4.5.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)	<u>Contact</u> Met vragen over de milieuvergunning kan u terecht bij het bedrijf stadsontwikkeling/ vergunningen/ dienst milieuvergunningen, tel. 03 338 67 99 of via het volgende e-mailadres: milieuvergunningen@stad.antwerpen.be .
Ruwbouw/bouwplaats		
Aanduiding	Indien hoogtepeil of rooilijn moeten worden	<u>Contact</u>



hoogtepeil of rooilijn	aangeduid, dient u, ten laatste acht dagen voor de aanvang van de werken, contact op te nemen met de stad.	Stad Antwerpen de heer Marc Verhoeven Grote Markt 1, 2000 Antwerpen gsm 0475 85 53 89; marc.verhoeven@stad.antwerpen.be
Werken aan de scheidsmuur	Indien de vergunde werken de eventuele verhoging van de scheidsmuur achter het hoofdgebouw van de buur omvatten, dan moet de scheidsmuur langs die buurzijde verzorgd, en eenvormig met het bestaande metselwerk worden afgewerkt.	
Bronbemalingen van bouwkundige werken	<p>Het grondwater van bronbemalingen valt onder de milieuwetgeving en dient met toepassing van de best beschikbare techniek zoveel mogelijk terug in de grond ingebracht worden buiten de onttrekkingszone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten.</p> <p>Indien infiltratie technisch onmogelijk is mag het water – voor zover geen wateroverlast voor derden ontstaat - geloosd worden in het openbare of private hydrografisch net; in casu in afwateringgrachten, RWA-leidingen, oppervlaktewater.</p> <p>Lozing in de openbare gemengde of afvalwaterriolering is slechts toegestaan wanneer voormelde afvoer niet kan: volumes van meer dan 10 m³/uur mogen niet geloosd worden in de openbare riolering aangesloten op een RWZI behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van Aquafin.</p>	<p>Alle info vindt u terug op de website van Aquafin nv: www.aquafin.be/nl-be/lozen-van-bemalingswater</p> <p>Voor het bekomen van een schriftelijke toelating voor het lozen van bemalingswater in het openbare riool, gaat u naar: http://bemalingen.aquafin.be/formulier.asp</p> <p>Contact: Support Center Aquafin Telefoon 03 450 48 48 www.aquafin.be</p>

Richtlijnen inzake groendaken	Indien u een groendak zou aanleggen dan dienen basisnormen voor de preventie van brand strikt te worden nageleefd.	Meer info vindt u op: https://www.antwerpen.be/nl/info/basisnormen-brand-veiligheid De bepalingen mbt groendaken staan in bijlage 5 punt 8.4
Archeologische toevalsvondsten	Ontdek je per toeval een archeologische vondst? Dan ben je volgens artikel 8 van het archeologiedecreet van 30 juni 1993 verplicht dit binnen de drie dagen te melden aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit doe je met een digitaal formulier. Tot 10 dagen na het vinden bewaar je de vondst en bescherm je het totdat we het verder kunnen onderzoeken.	Link naar digitaal meldingsformulier: https://www.onroerenderfgoed.be/nl/digitaal-vondstmeldingsformulier <u>Contact voor de aangifte:</u> info@onroerenderfgoed.be Gelieve in geval van toevalsvondsten ook zelf contact op te nemen met de dienst archeologie van de stad Antwerpen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen, tel. 03/338 23 23 of via e-mail: archeologie@stad.antwerpen.be
Openbaar domein		
Tijdelijk wegnemen, ver- en herplaatsen van voorwerpen van openbaar nut	Om een verlichtingspaal of gevelarmatuur te laten verwijderen kan u de stad best voor aanvang van de werken contacteren. Wanneer de werken zijn voltooid dient u ons hiervan op de hoogte te brengen. Dan kunnen we de verlichting terugplaatsen. Zodra u aan de heropbouw van uw gevel begint moet u, de aannemer of de architect contact met de stad opnemen om duidelijke afspraken te maken over bijvoorbeeld het plaatsen van stroomvoorziening in de gevel en de plaats van het armatuur. Voor het tijdelijk wegnemen, ver- en herplaatsen van alle andere voorwerpen van openbaar nut, aan de gevel van het eigendom of die zich voor of op het terrein	<u>Contact</u> Stad Antwerpen - Cel verlichting (SW/O&U/UIT) Postadres: Grote Markt 1, 2000 Antwerpen Tel.: 03 338 6752 / e-mail: openbare_verlichting@stad.antwerpen.be <u>Contact</u> Stad Antwerpen, het bedrijf stadsontwikkeling/ beheer en onderhoud, Postadres: Grote Markt 1, 2000 Antwerpen e-mail: straatobjecten@stad.antwerpen.be

	van de werken bevinden (bijv. bank, vuilbak, reclamebord, velostation, wachthuisje, fietsbeugel, ...), moet u zich 45 dagen voor de aanvang van de werken, wenden tot de stad.	
Schade aan de openbare ruimte door uw bouwactiviteit	<p>De stad gaat ervan uit dat de openbare ruimte in goede staat was vooraleer u er gebruik van heeft gemaakt of laten maken, tenzij u aan de hand van een plaatsbeschrijving het tegendeel kan bewijzen.</p> <p>De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op een formulier dat door de stad op de website ter beschikking wordt gesteld.</p> <p>Als er tijdens bouwwerken schade ontstaat aan het voetpad of de straat, zorgt het stadsbestuur dat het openbaar domein weer wordt hersteld.</p> <p>Na het einde van uw bouwactiviteit dient u dus opnieuw een plaatsbeschrijving op te maken aan de hand van een formulier dat door de stad op de website ter beschikking wordt gesteld.</p> <p>U mag de schade niet zelf herstellen of laten herstellen, maar moet wel tijdelijk de openbare ruimte veilig stellen indien de openbare veiligheid in het gedrang komt. De stad rekent de kostprijs van de definitieve herstelling door aan de bouwheer.</p> <p>Ook wanneer u nalaat een aanvraag in te dienen om de openbare ruimte aan te passen aan het vergunde gebruik of wanneer</p>	<p><u>Meer informatie kan u bekomen bij:</u> Stad Antwerpen Stadsontwikkeling/ structureel onderhoud Francis Wellesplein 1 2018 Antwerpen tel. 03 338 84 07 e-mail: herstellingopenbareruimte@stad.antwerpen.be</p> <p><u>De formulieren voor plaatsbeschrijving kan u vinden op:</u> www.antwerpen.be, zoeken op schade openbaar domein</p>

	de stad vaststelt dat de openbare ruimte niet door haar is aangelegd of gewijzigd zal de stad werkzaamheden uitvoeren aan de openbare ruimte op uw kosten en risico. De volledige procedure is vastgelegd in het “reglement herstelling openbare ruimte”.	
Aanvraag werkzaamheden openbare ruimte	Wanneer u een nieuwe parking of garage laat bouwen of laat verwijderen is er een aanpassing van het openbaar domein nodig. De boordstenen van het voetpad moeten aangepast worden en er moeten eventueel bomen of straatobjecten verwijderd worden. Ook hiervoor heeft de stad een duidelijke procedure vastgelegd in het “reglement herstelling openbare ruimte”. De stad zal na ontvangst van uw aanvraag op uw kosten aanpassingen uitvoeren die nodig zijn in verband met het peil van de rijweg en het voetpad.	<p><u>Meer informatie kan u bekomen bij:</u> Stad Antwerpen Stadsontwikkeling/ structureel onderhoud Francis Wellesplein 1 2018 Antwerpen tel. 03 338 84 07 e-mail: herstellingopenbareruimte@stad.antwerpen.be</p> <p><u>Het aanvraagformulier kan u terugvinden op:</u> www.antwerpen.be, zoeken op schade openbaar domein</p>
Bescherming van bomen op openbaar domein	Indien zich op het bouwterrein en/of op het openbaar domein bomen bevinden die moeten behouden blijven, moeten ze tegen beschadiging beschermd worden door ze te omheinen of te omkassen. De boomwortels moeten afdoende beschermd worden door ze te bedekken met een schokdempend materiaal. Voor de aanvang van de werken kan, op verzoek van de vergunninghouder, de toestand van de bomen op de openbare weg tegensprekelijk vastgesteld worden na afspraak. Indien deze regeling door de vergunninghouder niet gevraagd wordt,	<p><u>Contact</u> Stad Antwerpen dienst stads- en buurtonderhoud, afdeling groen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen tel. 03 338 14 87, ofwel per e-mail: SB_GB_groensecretariaat@stad.antwerpen.be</p>

	neemt hij aan dat de bomen in goede staat zijn. Mogelijke schade aan de bomen zal voor zijn rekening zijn en de herstelling zal op zijn kosten uitgevoerd worden, zonder dat hij zich hiertegen kan verzetten.	
Verwijderen van bomen op openbaar domein	Indien in de stedenbouwkundige vergunning bomen op openbaar domein zijn opgenomen die geveld moeten worden, moet hiervoor contact opgenomen worden met de groendienst. Het is niet toegelaten om de bomen zelf te verwijderen. De kosten voor verwijdering en/of verplaatsing worden aangerekend aan de aanvrager. Gelieve tijdig contact op te nemen met de Groendienst. De werken worden uitgevoerd na betaling.	<u>Contact</u> Stad Antwerpen dienst stads- en buurtonderhoud, afdeling groen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen tel. 03 338 14 97 ofwel per e-mail: SB_GB_groensecretariaat@stad.antwerpen.be
Aanvraag tijdelijk parkeerverbod	Wie een parkeerplek vrij wil houden om werken uit te voeren, heeft hiervoor een toelating van de burgemeester nodig, ook als dit geen hinder oplevert voor het doorgaand verkeer. Om de wildgroei aan parkeerverbodsborden in de stad tegen te gaan, kunnen parkeerverboden enkel nog aangegeven worden met borden van de stad. Eigen borden plaatsen mag niet meer. U betaalt voor de inname en de stad zal de parkeerborden komen plaatsen. Wilt u een busstrook of bushalte vrijhouden, of hindert uw aangevraagde parkeerverbod het openbaar vervoer? Vraag dan eerst een akkoord van De Lijn.	Meer info vindt u op onderstaande link: https://www.antwerpen.be/nl/info/5655c30fb2a8a79f428b45e8/aanvraag-tijdelijkparkeerverbod <u>Contactgegevens De Lijn:</u> <ul style="list-style-type: none"> • de heer Luc Le Bruyn (03 218 14 37) of • de heer Evert Driesens (03 218 13 46)

	Dit advies kan u als bijlage bij uw aanvraag voegen.	
Toelating om werfsignalisatie te plaatsen	Als u werken uitvoert op het openbaar domein of u neemt tijdens de werken een deel van het openbaar domein in, bent u verplicht om duidelijke verkeerssignalisatie te plaatsen. Vaak moeten er ook extra voorzieningen komen voor zwakke weggebruikers of omleidingen. Hiervoor heeft u een toelating van de burgemeester nodig.	Verdere informatie en aanvraagformulier vindt u op: http://www.ondernemeninantwerpen.be/toelating-om-werfsignalisatie-te-plaatsen
Voorzieningen		
Rookmelders	Het Vlaams decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 verplicht het installeren van optische rookmelders in nieuwbouw woningen en in gerenoveerde woningen in Vlaanderen.	Raadpleeg de handige folder als u wil weten "hoe een rookmelder uw leven kan redden" op de https://www.antwerpen.be/nl/info/52d5051d39d8a6ec798b46b5/rookmelders-redden-mensenlevens
Septische put	De installatie van een septische put is verplicht in Antwerpen. De bepalingen over het volume staan in de bouwcode.	<u>Contact:</u> Om te weten welke septische put u moet voorzien, kunt u ook contact opnemen met de klantendienst van Riolink, Mechelsesteenweg 66, 2018 Antwerpen, tel. 078 35 35 09, e-mail: klant@rio-link.be of op de website: www.rio-link.be De informatiefolder over de septische put vindt u op de website van rio-link: http://www.rio-link.be/nl/275/content/279/publicaties.html
Riolering	Het onderhoud en beheer van het openbare rioleringsstelsel met inbegrip van de huisaansluitingen gebeurt door rioolbeheerder Rio-link. Nieuwe huisaansluitingen dienen te voldoen aan de aansluitvoorwaarden.	<u>Contact:</u> Contacteer Riolink via e-mail: hydraulischadvies@rio-link.be Rio-link, Mechelsesteenweg 66, 2018 Antwerpen, telefoon 078 35 35 09 van 8 tot 20 uur en zaterdag van 9 tot 13 uur

	<p>Bij nieuwbouwprojecten met een oppervlakte groter dan 1.000 m² is het verplicht om de rioolbeheerder het riolerings- en afwateringsontwerp te laten goedkeuren.</p> <p>Voor de bepalingen rond nieuwe rioolhuisaansluitingen en nadere info dient u vooraf contact op te nemen met Rio-link.</p> <p>Er dient rekening gehouden met een uitvoeringstermijn van ongeveer 1 maand.</p>	<p>http://www.rio-link.be/nl/263/content/258/aansluitingen-op-de-riolering.html</p>
Autostal- en autoparkeerplaatsen	<p>Iedere aanvraag veroorzaakt in principe een parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op het eigen terrein (POET-principe).</p> <p>Wanneer uw project niet voldoende parkeerplaatsen voorziet, dient u een financiële compensatie te betalen voor de ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen van 5000 EUR per ontbrekende parkeerplaats.</p>	<p>Meer info over het POET-principe en het belastingreglement vindt u op onderstaande link: https://www.antwerpen.be/nl/info/54981967cda8a75b538b45cc/belasting-op-ontbrekende-autostal-en-of-autoparkeerplaatsen-2015-2019</p>
Breedband	<p>Bij nieuwbouw en grondige renovaties moet men zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden tot in de woonruimten of ruimten toegankelijk voor het publiek. Sommige gebouwen zijn vrijgesteld van deze verplichting. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun</p>	<p>Meer info vindt u op onderstaande link: https://www.ruimtelijkeordering.be/nl-nl/Verordeningen/Breedband</p>

	aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.	
--	---	--

