

Tivoli geschiedenis 15 jaar strijd voor behoud levensondersteunende buurt zonder mega-supermarkt en verkeersinfarct

De Tivoli-site (ong 110.000m) is het binnengebied achter de huizenrijen op het vierkant van Markgravelie, Haantjeslei, Van Trierstraat en Pyckestraat

Genoemd naar een oude brouwerij Brasserie Tivoli gelegen in het midden van deze site.

De ingang van de site ligt op de Markgravelie. *Etablissements Camerman* (oude Cashwell) Markgravelie 19-35 (5 136m²) en herenhuis Markgravelie 37 staan sedert 2019 op de inventaris onroerend erfgoed als bouwkundig erfgoed.

Terminologie

-Bouwvergunningen: Verschil tussen een bouw- en omgevingsvergunning? De bouwvergunning is vanaf 1 oktober 2010 opgegaan in de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning vervangt een aantal vergunningen, waaronder dus de bouwvergunning, maar ook de kapvergunning en de sloopvergunning. De bouwvergunning bestaat dus niet meer sedert decreetswijzigingen (2014-2016-2018). Toch wordt in de eerste jaren van het Tivoli dossier nog gesproken over 'stedenbouwkundige vergunning' of 'bouwaanvraag' of 'bouwvergunning'. Deze vergunningen worden sedert 2018 voortaan 'omgevingsvergunningen', genoemd

-Verkavelingsvergunningen: moeten aangevraagd worden als de bouwheer onbebouwde loten wil opsplitsen in verschillende kavels en deze wil verkopen als bouwgrond. Deze vergunning wordt sedert 2018 geïntegreerd in de omgevingsvergunningen en aangevraagd via de omgevingsvergunningsprocedure.

-Sociaal-economische machtigingen: Als je een handelszaak met een netto verkoopoppervlakte van meer dan 400 m² die toegankelijk is voor het publiek wil openen, dan heb je daarvoor een speciale vergunning, de 'sociaal-economische vergunning of machtiging' voor nodig. Deze vergunning eveneens wordt sedert 2018 geïntegreerd in de omgevingsvergunningen en aangevraagd via de omgevingsvergunningsprocedure.

Zowel verkavelingsvergunningen als sociaal-economische vergunningen kunnen door tijdsverloop vervallen (wat ook gebeurde in het Tivoli project) en moeten dan opnieuw aangevraagd worden.

-Omgevingsvergunningen: Alle reeds genoemde vergunningen (bouwvergunningen, kap- en sloopvergunningen, verkavelingsvergunningen en sociaal-economische vergunningen) zijn via decreet in 2016 samen met de bouwvergunning geïntegreerd in de omgevingsvergunning (inwerking treding 1 januari 2018).

2003

-2003-2012 Sp.a geleid stadsbestuur

2010

-Eerste plannen van bouwpromotor Impact en Lidl (commanditaire vennootschap naar Duits recht « Lidl Belgium GmbH & Co. KG) om Tivoli site (genoemd naar een oude brouwerij op het binnengebied achter de huizenrijen op het vierkant van Markgravelie, Haantjeslei, Van Trierstraat en Pyckestraat) om te vormen met grote supermarkt van Lidl aan de Markgravelie (door sloop van 'Etablissements Camerman' (oude Cashwell) Markgravelie 19-35 en van herenhuis Markgravelie 37) en bouw van zestig woningen)

-Onrust in de buurt. De bewoners zijn niet tegen ontpitting of ontwikkeling van de site maar wel tegen de grootschaligheid van het project en de inplanting van een supermarkt in een straat met een residentieel karakter.

-2010 Stadsbestuur geleid door P. Janssens keurt het project af

2011

-29 november 2011 Het Interministerieel Comité voor de Distributie in graad van beroep verleent eensocio-economische handelsvestigingsvergunning voor de opbouw van een nieuwe supermarkt

-de huurcontracten met alle huurders van *Etablissements Camerman* met appartementen op de eerste en tweede verdieping worden beëindigt. Begin van een lange periode van leegstand. Buurtbewoners kijken toe dat het pand niet vervalt en signaleren elk probleem aan de eigenaar. De strategie van de buurtbewoners is er één van zorgvuldig buurtschap. De strategie van de tegenpartij is er één van 'hoe sneller dit een stadskanker wordt, hoe beter'.

2013

-1 januari 2013 N-VA, CD&V en Open Vld stadsbestuur

2014

- 30 december 2014 aanvraag stedenbouwkundige vergunning (bouwaanvraag of bouwvergunning) door Lidl en Immpact

2015

-11 mei 2015 Goedkeuring stedenbouwkundige vergunning door stadbestuur voor 'nieuwbouw van een gebouwencomplex met een handelsruimte, een ondergrondse tweelaagse parkeergarage en 74 wooneenheden in en rondom de voormalige brouwerij Brasserie Tivoli'. Opmerkelijk argument van de Stad is dat de architecturale waarden en het erfgoed karakter van *Etablissements Camerman* en het herenhuis Markgravelie 37 niet betwist wordt, maar toch genuanceerd wordt. Zo vindt het stadsbestuur dat *Etablissements Camerman* (gebouwd na Wereld Oorlog II door Remy Cornelissen en Stan Soetewey) een 'vreemd lichaam' is in een straat vol herenhuizen waarop het onmiddellijk beslist dat ook het herenhuis op nr 37 kan mee gesloopt worden en kan vervangen worden door een in het buitenland getekende supermarkt die in de eerste ontwerpen op geen enkele wijze dialogueerde met de wijk.

-juni 2015 buurtbewoners tekenen (politiek) beroep aan bij Provincie (Bestendigde Deputatie)

-19 november 2015 Lidl en Immpact besluiten 'na de commotie die na de eerste voorstelling van het project ontstond, 'zelf' om de stedenbouwkundige vergunning (maar niet de socio-economische vergunning) zelf in te trekken ('onvoorwaardelijk afstand van de voorwaardelijke vergunning') (<https://bouwkronek.be/bouwprojecten/vernieuwd-tivoli-project-voorgesteld-in-antwerpen-25670>)

29 november 2015. Overeenkomstig artikel 13 van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen (hierna : Handelsvestigingswet) zou die vergunning echter van rechtswege vervallen zijn aangezien de uitvoering van het project niet binnen vier jaar werd aangevat. In beginsel kon Lidl beroep doen op verlengingen, maar van deze mogelijkheid werd geen gebruik gemaakt. Tijdens een procedure voor de Raad van State, met een Prejudiciële Vraag voor het Grondwettelijk Hof, komt dan ook vast te staan dat Lidl en Immpact hebben nagelaten tijdig een verlenging aan te vragen voor hun sociaal-economische handelsvestigingsvergunning. Hierdoor is de socio-economische vergunning voor het Tivoli-projeect die op 29 november 2011 verleend was voor een socio-economische handelsvestigingsvergunning voor de opbouw van een nieuwe supermarkt, komen te vervallen.

Concreet betekent het verval van de sociaal-economische handelsvestigingsvergunning op 29 november 2015.. Lidl en Immpact stond alzo op nul op twee vlakken: de bouwvergunning hadden ze zelf ingetrokken en de sociaal-economische handelsvergunning ware ze ook kwijt. Gevolg voor beide vergunningen (behalve een stedenbouwkundige vergunning ook nog een nieuwe socio-economische vergunning). Beide vergunningen moesten bij de stad Antwerpen samen aangevraagd worden. De procedureslag rond deze kwestie zou centraal staan in de activiteiten van de buurtbewoners in de jaren 2016- 2018. De Vlaamse wetgever zou 'snel' wetgeving maken om bedrijven zoals Lidl te helpen. Gevolg: buurtbewoners gingen procederen tegen de Vlaamse wetgever

2016

-15 juli 2016. Onder druk van de meerderheidspartijen wordt in het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid een artikel 52 en 59 ingelast om vervallen vergunningen van het type Lidl 'toch' te doen herleven: Artikel 52 van dit decreet dat krachtensartikel 59, 4°, van hetzelfde decreet retroactief in werking is getreden vanaf 1 juli 2014, bepaalt immers dat de termijn van vier jaar zoals verankerd in artikel 13 van de Handelsvestigingswet, wordt geschorst zolang een beroep bij de Raad van State hangende is of zolang een definitieve bouwvergunning, die noodzakelijk is voor de voltooiing van het project, niet is afgegeven.

-Buurtbewoners gaan tegen deze wetgeving in beroep, eerst bij de Raad van State, vervolgens bij het Grondwettelijk Hof dat de grondwettigheid van het genoemde decreet toetst op prejudiciële vraag van de Raad van State en vervolgens terug bij de Raad van State, met het argument dat een onherroepelijk vervallen vergunning kan niet herleven door een retroactieve bepaling in een decreet wegens schending van verschillende rechtsbeginselen die 'retroactieve wetgeving' in de weg staan (zie hieronder). Wat volgt is een juridische procedure tegen tegen het Vlaamse Gewest (met Lidl als tussenkomende partij)

2017

-6 juni 2017 De zaak over de vervallen maar door het decreet heropgeviste de socio-economische vergunning is door buurtbewoners bij de Raad van State gebracht (het hoogste administratief rechtcollege). Dit rechtcollege ziet grondwettelijke problemen bij het decreet en besluit bij arrest nr. 238.415 van 6 juni 2017 enkele 'prejudiciële vragen' te stellen over de grondwettigheid van het Vlaamse decreet

2018

-31 mei 2018. Grondwettelijk hof, Arrest nr. 64/2018 in zake de prejudiciële vragen over de artikelen 52 en 59, 4°, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, gesteld door de Raad van State. Het Grondwettelijk Hof bevestigt zienswijze van buurtbewoners. Genoemde artikelen schenden het rechtzekerheidsbeginsel door handelsvestigingsvergunningen die na 1 juli 2014 vervallen zijn retroactief te doen herleven. Door de vernietiging van artikel 59, 4° Handelsvestigingsdecreet in dit arrest is de handelsvestigingsvergunning van Lidl sinds 30 november 2016 in principe definitief vervallen, maart dit moest nog door de Raad van State bevestigd worden

-7 december 2018. Raad van State, Arrest nr. 243.166 van 7 december 2018 in de zaak A. 216.959/X-16.351. Raad van State stelt het verval van de sociaal-economische vergunning van LIDL vast.

Lidl en Immpact zagen dit al jaren aankomen en zouden ondertussen verder werken aan een beter dossier (de zoveelste versie) om alle nieuwe vergunningen aan te vragen

2019

-1 Januari 2019 Nieuw stadsbestur: N-VA, Vooruit en Open Vld (2019-2024)

-Januari - maart 2019 Nieuwe procedureslag start met charmeslag in media over 'luisteren naar de bewoners' en beloften over '3.320 m² groen op de site', 'yoga ruimten in de te renoveren Tivoli brouwerij', iets minder bouweenheden (3 op de 74) en wat minder lelijke plannen voor de supermarkt op de plaats van *Etablissements Camerman* en het herenhuis Markgravelei 37

-12 februari 2019 mobilisatie van buurt via mail en folder tot deelnamen aan 'open buurtvergadering' met het (nieuwe) districtscollege (20-22u in 'den Bell)

-29 maart 2019 *Etablissements Camerman* wordt aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed (bouwkundig element ID 214390
URI <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/214390> & <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/214390>)

2021

-29 januari 2021 aanvraag door Lidl en Immpact van omgevingsvergunning met het oog op verkaveling van de site 'voor woningbouw en nevenfuncties'. (Deze verkavelingsvergunning is een noodzakelijke stap voor het verkrijgen van de bouwvergunningen. Mobiliteitsstudies zijn uitgevoerd, de volgende stap is om bouwvergunningen voor te leggen voor de individuele lot)

-3 maart 2021 tot 1 april 2021 buurtbewoners diene 41 bezwaarschriften in

-24 maart 2021 buurtbewoners verspreiden 'Tivoli petitie' en stellen gehanteerde procedure aan de kaak 'Er is een verkavelingsaanvraag gekomen voor de site Tivoli in de Markgrawewijk. Door eerst te verkavelen en dan pas de invulling uit te werken, wordt er een salami-techniek

gebruikt, die het voor de buurt moeilijker maakt om haar bezwaren naar voren te brengen'. In de petitie wordt voorts opgemerkt dat de aanpassingen aan het plan minimaal zijn 1) de winkel blijft een veel te grote, onnodige winkel, die autoverkeer zal aantrekken in een fietsstraat, en met voorzieningen voor blinden (de Markgrave), 2) de bebouwing is veel te dicht en zal een extra belasting geven op de wijk, die de laatste jaren reeds belangrijke bouwwerken te slikken kreeg, en waar openbare groenvoorziening en sociale voorzieningen ontoereikend zijn voor de huidige bevolking, 3) er zijn slechts minimale publieke voorzieningen en ruimten voorzien, het groen is voornamelijk terug te vinden op de daken

De petitie werd online gezet met 406 geverifieerde handtekenaars op 30 maart 2021 en naar het College gestuurd

-25 maart 2021 Betoging buurtbewoners in samenwerking met Blindeninstituut tegen Tivoli project

-3 en 23 juli 2021 Goedkeuring en verlening Stad (college van burgemeester en Schepenen) omgevingsvergunning voor verkavelen van Tivoli site

-25-28 augustus 2021 onder het mom van kunst en de buurt kansen te geven zich te ontplooiën wordt onder impuls van het distict Antwerpen het *Etablissements Camerman* (vastgesteld bouwkundig erfgoed sedert 2019) opengegooid voor graffiti en een streetartzone. 'Cool', maar wel erg goed voor de in 2011 ontwikkelde strategie 'hoe sneller dit een stadskanker wordt, hoe sneller de afbraak er kan komen'.

-10 september 2021 buurtbewoners tekenen tegen de vergunning van de Stad van juli 2021 (politiek) beroep aan bij Provincie (Bestendigde Deputatie)

2022

-20 juni -19 juli 2021 13 bezwaarschriften buurtbewoners tegen 'last minute' wijzigingen van de plannen door Lidl en Impact

-8 september 2022 Beslissing tot goedkeuring Provincie (Bestendigde Deputatie) omgevingsvergunning door Lidl en Impact

-7 November 2022 verzoek buurtbewoners bij Raad voor Vergunningsbetwisting tot vernietiging van beslissing tot deze goedkeuring door Provincie van de omgevingsvergunning

-8 november 2022 Spaghetti avond in buurthuis Unik gekoppeld aan sponsoractie (130 aanwezigen)

2024

-25 januari 2024 Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigt de beslissing tot goedkeuring Provincie (Bestendigde Deputatie) van de omgevingsvergunning door Lidl en Impact

-28 mei 2024 Buurtbewoners worden gehoord door Provincie (Bestendige Deputatie) en geven diezelfde avond verslag aan de rest van de wijk in Buurthuis Unik met eraan gekoppeld een lezing door Tom Cochez van Apache over zijn boek *De vrienden van het vastgoed*.

-22 augustus 2024 Provincie (Bestendige Deputatie) geeft een vergunning aan Lidl voor verkavelingsvoorstellen,

-24 oktober 2024 buurtbewoners (en een lid van Werkgroep De Lei vzw) dienen een nieuw verzoekschrift tot nietigverklaring in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

-29 november 2024 tweede Spaghetti avond in buurthuis Unik gekoppeld aan sponsoractie (150 aanwezigen)

Opmerking:

Uit dit overzicht zijn alle aanwezigheden van buurtbewoners op hoorzittingen, districtsavonden, participatiemomenten weggelaten. Ook weggelaten zijn de juridische spelletjes van Impact en Lidl om in elke procedure met plannen af te komen, die de avond voor een hoorzitting worden gewijzigd omdat ze de tegenargumenten hebben gelezen, met als gevolg daarvan zeer snel kort op de bal spel van de buurtbewoners en hun advocaten om stelling te nemen over de (doorgaans waardeloze) last minute aanpassingen. De soepelheid van de Stad en de Provincie om deze bijstellingen van Lidl en Impact naar aanleiding van bezwaren van buurtbewoners te accepteren wijst vooral op de partijdigheid van Stad en Provincie. In de realiteit is deze houding altijd nadelig geweest voor de buurtbewoners die ondanks hun jobs en bezigheden snel naar last minute argumenten moeten kijken en ondanks te weinig voorbereidingstijd moeten reageren

Literatuur

-Redactie Radio Centraal 4 september 2021

<https://redactie.radiocentraal.be/Home/2021/09/04/verkavelingsvergunning-voor-omstreden-tivoli-project-goedgekeurd/>

-Jo Braeken, 'Etablissements Camerman', Site van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE), <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/214390>

-Bouwkroniek', Vernieuwd Tivoli-Project voorgesteld in Antwerpen', 30 maart 2019, <https://bouwkroniek.be/bouwprojecten/vernieuwd-tivoli-project-voorgesteld-in-antwerpen-25670>

- B-architecten nv, 'Tivoli', <https://b-architecten.be/projects/tivoli>

'Lidl probeert Tivoli-project in Antwerpen te reanimeren', 24 januari, 2019, <https://www.retaildetail.be/nl/news/algemeen/lidl-probeert-tivoli-project-antwerpen-te-reanimeren/>

-'Markgravebuurt niet onder de indruk van vernieuwd Tivoli-project: "Fundamenteel is er niets veranderd"', *Het Laatste Nieuws*, 29 januari 2019, <https://www.hln.be/antwerpen/markgravebuurt-niet-onder-de-indruk-van-vernieuwd-tivoli-project-fundamenteel-is-er-niets-veranderd~a11a45e1/>

-ANRO, 'Omwonenden verzetten zich opnieuw tegen Tivloiproject', *Gazet van Antwerpen*, 25 maart 2021, p. 21

Jan Stassijns, 'Buurt krijgt vrij spel en mag graffiti spuiten in oude supermarkt', *Het Nieuwsblad* 25 augustus 2021, https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20210825_96513523

-Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

-Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en tot opheffing federale wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen opgeheven. De bepalingen van het Decreet Integraal Handelsbeleid met betrekking tot de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten, en de handhaving ervan, treden in werking op 1 januari 2018. Alle nog geldende vergunningen voor handelsvestigingen verleend bij toepassing van de wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen en de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen worden op 1 januari 2018 beschouwd als omgevingsvergunningen,