college van burgemeester en schepenen

Zitting van 21 oktober 2022

Besluit **GOEDGEKEURD**

A-punt Stadsontwikkeling / Vergunningen

Samenstelling
de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; mevrouw Erica Caluwaerts, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen

---

43 **2022_CBS_08493** **Omgevingsvergunning - OMV_2022101383. Vestingstraat 59-63. District Antwerpen - Weigering**

Motivering

Aanleiding en context
Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, die behandeld wordt volgens de vereenvoudigde procedure van het Omgevingsvergunningendecreet.

Projectnummer:	**OMV_2022101383**
Gegevens van de aanvrager:	**de heer Maurice Aftergut met als adres Albertstraat 25 te 2018 Antwerpen**
Ligging van het project:	**Vestingstraat 59-63 te 2018 Antwerpen**
Kadastrale percelen:	**afdeling 8 sectie H nr. 1171Z5**
Vergunningsplichten:	**Stedenbouwkundige handelingen**
Voorwerp van de aanvraag:	**functiewijziging van een kantoorgebouw naar een appartementsgebouw**

Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

Relevante voorgeschiedenis

- 15/07/2022: weigering (OMV_2022038217) voor de functiewijziging van een kantoorgebouw naar een appartementsgebouw;
- 05/10/1979: vergunning (18#60515) oprichten van een bureelgebouw.

Vergunde toestand

- functie: kantoorgebouw met handelsruimten:
    - gelijkvloers: 5 winkelruimtes;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

    - overige verdiepingen: kantoorruimte met een netto-oppervlakte van circa 2.250 m²;
- bouwvolume:
    - 8 bouwlagen met plat dak waarvan bovenste 2 lagen circa 2,50 m achteruit springen + 1 teruggetrokken daklaag met technische ruimte;
    - bouwhoogte van de 8 bouwlagen is circa 22,5 m, inclusief de daklaag circa 25,50 m;
    - bouwdiepte:
        - gelijkvloers: volledig bebouwd met een gemiddelde bouwdiepte van circa 23 m;
        - op de verdiepingen: 29 m ter hoogte van de linker perceelsgrens en 17,75 m ter hoogte van de rechter perceelgrens;
        - teruggetrokken technische verdieping: 12,60 m op de linker perceelsgrens;
        - insprong in de achtergevel ter hoogte van de rechter perceelsgrens ten behoeve van een raam;
- gevelafwerking:
    - gestapelde elementen in architectonisch beton;
    - donker bruin gemoffelde aluminium ramen.

Bestaande toestand

overeenkomstig de vergunde toestand, uitgezonderd:
- functie: 1 conciërgewoning in de technische daklaag;
- bouwvolume: insprong aan de achtergevel gelijkgetrokken met de rest van de achtergevel.

Nieuwe toestand

- functie: meergezinswoning en gelijkvloerse handelsruimten:
    - gelijkvloers: 3 winkelruimten en gemeenschappelijke fietsenbergingen;
    - overige verdiepingen: 25 appartementen:
        - 9 éénslaapkamerappartementen van circa 60 m²;
        - 2 éénslaapkamerappartementen van circa 65 m²;
        - 6 tweeslaapkamerappartementen van circa 80 m²;
        - 4 tweeslaapkamerappartementen van circa 85 m²;
        - 2 drieslaapkamerappartementen van circa 110 m²;
        - 2 drieslaapkamerappartementen van circa 135 m²;
- bouwvolume:
    - conform bestaande toestand: insprong aan de achtergevel gelijkgetrokken met de rest van de achtergevel;
    - trapuitloop en gemeenschappelijke daktuin op het dak van de technische verdieping;
- gevelafwerking:
    - gevelbekleding in gepolijste natuursteen met lichte kleurstelling;
    - zwart aluminium buitenschrijnwerk;
    - balustrade in glas en zwart aluminium ter hoogte van de terrassen;
    - spijlen balustrade rond de daktuin.

Inhoud van de aanvraag

- wijzigen van de functie van handelsgelijkvloers en kantoren naar handelsgelijkvloers en wonen;
- vermeerderen van het aantal woongelegenheden van 0 naar 25;
- uitbreiden van het bouwvolume met een dakvolume;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- wijzigen van de scheimuren;
- wijzigen van de voorgevel;
- interne constructieve werken;
- voorzien van een gemeenschappelijke daktuin.

Juridische grond
Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en hun uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.

Regelgeving: bevoegdheid
Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. de gemeentelijke projecten;
2. andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

Fasering

Procedurestap	**Datum**
Indiening aanvraag	8 augustus 2022
Volledig en ontvankelijk	2 september 2022
Start openbaar onderzoek	geen
Einde openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Uiterste beslissingsdatum	1 november 2022
Verslag GOA	13 oktober 2022
naam GOA	Katrine Leemans

Openbaar onderzoek
De aanpalende eigenaars waarvan de scheidingsmuren met het project zouden worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, werden om hun standpunt gevraagd.

Ingediende bezwaarschriften en petitielijsten

Schriftelijke bezwaarschriften	**Schriftelijke gebundelde bezwaarschriften**	**Petitielijsten**	**Digitale bezwaarschriften**
0	0	0	0

Argumentatie
Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar luidt:

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Adviezen

Externe adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
Brandweerzone Antwerpen-Zwijndrecht - Hulpverleningszone 1 (Antwerpen)/ Brandweer Zone Antwerpen BZA	2 september 2022	15 september 2022	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator/ Fluvius	2 september 2022	27 september 2022	Voorwaardelijk gunstig
PROXIMUS/ Proximus	2 september 2022	8 september 2022	Voorwaardelijk gunstig
Water-link	2 september 2022	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag	Geen tijdig advies ontvangen waardoor het geacht wordt gunstig te zijn

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies
Ondernemen en Stadsmarketing/ Business en Innovatie	2 september 2022	14 september 2022
Ondernemen en Stadsmarketing/ Klantencontacten en Dienstverlening/ Loket Thema Wonen - huisnummering	2 september 2022	29 september 2022
Stadsontwikkeling/ Mobiliteit	2 september 2022	12 september 2022

Toetsing regelgeving en beleidsrichtlijnen

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen
Het eigendom is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP 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 in de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring.
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 ontwerpgewestplannen en de gewestplannen).
In dit gebied wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:
- de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;
- de eigen aard van het betrokken gebied;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.

(Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's) kan u raadplegen via https://omgeving.vlaanderen.be/grup. Het gewestplan kan u raadplegen via https://omgeving.vlaanderen.be/gewestplan.)

De aanvraag ligt niet in een verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

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 (verder genoemd verordening hemelwater).
  (De verordening hemelwater kan u raadplegen via https://omgeving.vlaanderen.be, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Verordeningen > verordening hemelwater)

  De verordening hemelwater is niet van toepassing op de aanvraag.

- Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid).
  (De verordening toegankelijkheid kan u raadplegen via https://omgeving.vlaanderen.be, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Verordeningen > verordening toegankelijkheid)

  De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de verordening toegankelijkheid op volgende punten:

    - *Artikel 15 Breedte van een looppad (tussen onafgewerkte muren):*

  In de kelder kan de breedte van de gang/looppad van minimaal 1,50 m niet gegarandeerd worden.

    - *Artikel 24 Draairuimte:*

  In de kelder kan er bij de deur naar de liftsas, de deur naar het sas van het afvallokaal en de deur naar het lokaal met watermeters geen vrije draairuimte gegarandeerd worden. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.

Algemene bouwverordeningen

- Voetgangersverkeer: het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer (verder genoemd verordening voetgangersverkeer), en de omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
  (De verordening voetgangersverkeer kan u raadplegen via https://omgeving.vlaanderen.be, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Verordeningen > verordening wegen voor voetgangersverkeer)

  De verordening voetgangersverkeer is niet van toepassing op de aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- Bouwcode: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014.
(De bouwcode kan u raadplegen via www.antwerpen.be, zoek op 'regelgeving bouwen in Antwerpen')

De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de bouwcode op volgende punten:

- *Artikel 6 Harmonie en draagkracht:*

- Het voorzien van een gemeenschappelijke daktuin op een technische verdieping is niet kenmerkend in de omgeving.
- Wonen tot op een bouwdiepte van 29 m is niet kenmerkend in de omgeving.
- Het voorzien van 3 handelsruimten en 25 appartementen overschrijdt de draagkracht van het gebouw.

- *Artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte:*

- Een bouwdiepte van 29 m is niet kenmerkend voor gebouwen met een woonfunctie.
- Door het voorzien van een bijkomende gebruikslaag in de vorm van een gemeenschappelijk tuin wordt de maximaal aanvaardbare bouwhoogte overschreden.
- De grote bouwdichtheid op het perceel verhindert een optimale bezonning en daglichttoetreding in de achterste appartementen.

- *Artikel 24 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer:*

Hoewel de lichtdoorlatende oppervlakte van de gevelopeningen voldoet aan de minimale 10 % van de netto-vloeroppervlakte kunnen we toch vaststellen dat in verschillende appartementen door de ondoordachte planschikking onvoldoende licht wordt voorzien in de leefruimten.

- *Artikel 27 Open ruimte:*

Ondanks de functiewijziging van kantoren naar wonen wordt er geen 20% open ruimte voorzien op het maaiveld.

- *Artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen:*

De fietsenstalplaatsen worden niet voorzien conform de inrichtingsprincipes van dit artikel.

- *artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen:*

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor de 25 appartementen.

- *Artikel 40 Privaat gescheiden rioolstelsel en afvoerleidingen:*

De bestaande riolering is niet opgetekend. Indien er hier werken aan voorzien worden dan moet er een gescheiden rioolsysteem aangeboden worden aan de straat.

Sectorale regelgeving

- 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 ontvankelijk- en volledigheid van de vergunningsaanvraag of, bij gebreke daaraan, binnen 90 dagen na de datum van ontvankelijk- en volledigheid.

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

- Watertoets: overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.

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.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- Vlaamse codex Wonen van 2021: Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.
  (De kwaliteitsnormen voor woningen, die in uitvoering van de Vlaamse codex Wonen van 2021 zijn opgemaakt, kan u raadplegen via www.wonenvlaanderen.be, zoek op "besluit Vlaamse codex van 2021")

  De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse codex Wonen van 2021.

- Rooilijn: artikel 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009.
  (De VCRO kan u raadplegen via https://omgeving.vlaanderen.be/, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO))

  Artikel 4.3.8 is niet van toepassing op de aanvraag.

Omgevingstoets

Toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het voorzien van woningen op zich is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied en functioneel inpasbaar in de omgeving van het Centraal Station.

De stedelijke dienst Ondernemen en Stadsmarketing merkt op dat een volledige omvorming van kantoorfunctie naar woonfunctie evenwel niet past in de beleidsvisie Ruimtelijke Economie. Deze strategische kantoorlocatie is op wandelafstand van station Antwerpen-Centraal, heeft een multimodale bereikbaarheid en kantoren passen in het gebouw en de omgeving.

Vanuit het standpunt omtrent de verweving van economische functies kan akkoord gegaan worden met woningen op de bovenste verdiepingen, maar wordt toch geadviseerd om kantoren te behouden op de eerste verdiepingen.

Mobiliteitsimpact

Toetsing parkeerbehoefte

Het algemene principe is dat een omgevingsvergunningsaanvraag in vele gevallen een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, dient het parkeren maximaal op eigen terrein te worden voorzien. Dit is het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeer- en stallingsnormen uit de tabel van artikel 30 van de bouwcode, herzien op 1 maart 2018, dienen te worden nageleefd bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, functiewijziging, volume-uitbreiding en wijzigen van het aantal wooneenheden. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

Voorliggende aanvraag genereert een **werkelijke parkeerbehoefte** van **31** parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op de functiewijziging van een kantoorgebouw naar appartementen.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

De winkelruimtes op het gelijkvloers blijven behouden. *De bovenliggende kantoren worden verbouwd tot 25 appartementen:* *- 21 appartementen tussen 60 m² en 90 m² met parkeernorm 1,2: 21 x 1,2 = 25,2* *- 4 appartementen > 90 m² met parkeernorm 1,35: 4 x 1,35 = 5,4* *De werkelijke parkeerbehoefte is 31 (25,2 + 5,4 = 30,6 afgerond 31).*
De **plannen** voorzien **geen nuttige** autostal- en autoparkeerplaatsen.
Het **aantal te realiseren** autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt **31**. *Het plan voorziet niet in het aantal te realiseren plaatsen. Er dient gezocht naar een oplossing op eigen terrein. De aanvraag moet worden geweigerd.* *Het voorzien van 25 appartementen overschrijdt de draagkracht van het perceel.* *Ondanks de gevelbreedte van 16,53 m werd er geen onderzoek gedaan naar het voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Gelet op de oppervlakte van het perceel zullen er echter geen 31 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien.* *Het programma moet worden aangepast en de ondergrondse parkeermogelijkheden moeten worden onderzocht.*

<u>Fietsvoorzieningen</u>

Voor de appartementen moeten volgende fietsenstallingen voorzien worden.
- 11 appartementen met 1 slaapkamer: 11 x 2 = 22
- 10 appartementen met 2 slaapkamers: 10 x 3 = 30
- 4 appartementen met 3 slaapkamers: 4 x 4 = 16

In totaal moeten 68 fietsenstallingen voorzien worden.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit luidt als volgt:

"Er zijn twee fietsenstallingen ingericht op het gelijkvloers.
In de ene fietsenstallingen zijn 12 fietsenstallingen voorzien met een hangsysteem. De ruimte achter de fietsen is te kort om fietsen vlot te kunnen stallen.
In de andere fietsenstallingen zijn 68 plaatsen, waarvan 32 dubbelhoge plaatsen. De ruimte achter een 20-tal fietsen is te kort om fietsen vlot te kunnen stallen.
Bij gebruik van dubbelhoge fietsenstallingen, moet de tussenafstand minimum 50 cm zijn.
De fietsenstalling moet worden ingericht volgens de inrichtingsprincipes uit de bouwcode."

Het ontbreken van voldoende kwalitatieve fietsenstalplaatsen, in strijd met de inrichtingsprincipes van de bouwcode, is onaanvaardbaar.

Schaal – ruimtegebruik – bouwdichtheid

Het perceel is op het gelijkvloers volledig bebouwd. Op de verdiepingen is ook meer dan 90% van de footprint van het perceel bebouwd. Deze densiteit, alsook de bouwdiepten van 29 m en 17,55 m op de perceelsgrenzen laten geen kwalitatieve functiewijziging naar wonen toe.
De woongebouwen in de omgeving hebben een veel geringere bouwdiepte. Voorliggende densiteit en bouwdiepten zijn niet kenmerkend voor een woonfunctie.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Door de grote bouwdiepte en de inplanting van de bestaande verticale circulatie voorziet het voorstel overwegend in eenzijdig georiënteerde appartementen. Zowel de bezonning, als de daglichttoetreding, als het uitzicht worden hierdoor beperkt. Niet alleen licht maar ook uitzicht vormen een belangrijke psychologische factor bij de beleving van het woonklimaat. Meerzijdige oriëntatie bezorgt woningen een kwalitatief visueel contact met de omgeving. Bij de appartementen in de uitbouw wordt het uitzicht vanuit de leefruimte en vanop het terras volledig belemmerd door de aanwezigheid van de brandtrap. Het grote aantal eenzijdig georiënteerde appartementen en het ontbreken van een kwalitatief uitzicht is onaanvaardbaar.

De bestaande verticale circulatie bevindt zich niet op de juiste plek voor een kwalitatieve functiewijziging naar wonen. Dit komt tot uiting in de appartementen die veelal een grote lege inkomzone en veel circulatieruimte hebben en slechts een kleine leefruimte, soms in combinatie met een open keuken. Over het algemeen moeten we vaststellen dat de planschikking en de ruimteverdeling in onvoldoende daglichttoetreding voorziet in de centrale verblijfsruimten van de appartementen, waardoor deze niet voldoen aan een hedendaags verwacht wooncomfort.

De verdiepingshoogte is gewijzigd van 2,53 m in de vorige aanvraag naar 2,60 m in deze aanvraag. Het totale vloerpakket heeft een dikte van 15 cm en bevat een draagvloer van 10 cm.
Er wordt betwijfeld of de resterende 5 cm voldoende is voor het voorzien van technieken, een dekvloer, akoestische isolatie en een vloerafwerking.

De daktuin wordt voorzien buiten de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de omgeving.
Bovendien is het voorzien van gemeenschappelijke daktuinen op die hoogte niet kenmerkend in de omgeving.

Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat door het voorzien van 25 appartementen de densiteit op onaanvaardbare wijze stijgt en tegelijkertijd geen hedendaagse verblijfskwaliteit wordt voorzien. Dit verhoogt de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk onaanvaardbaar waardoor de draagkracht van de site wordt overschreden.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen

Door de beperkte afstand tot het achterliggende hotel kan de privacy van woningen aan de achterzijde niet worden gegarandeerd.

De diepte en de vorm van verschillende woonruimten en keukens beperkt de daglichttoetreding in de centrale zones. Het voorzien van L-vormige leefruimten met keukens, waarbij het centrale deel niet beschikt over eigen raamopeningen naar buiten, is onaanvaardbaar.

De toegang tot de meterlokalen en afvalberging in de kelder voldoen niet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Gelet op het groot aantal appartementen kan hiervan niet worden afgeweken.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgevel in architectonisch betonpanelen wordt bekleed met beige gepolijste natuursteen.
Op de verdiepingen wordt ook isolatie voorzien achter de natuursteen. Principieel is dit gevelmateriaal inpasbaar in het straatbeeld. De aanvraag bevat echter onvoldoende gegevens om te beoordelen of de bekleding van de betonpanelen op een kwalitatieve manier kan gebeuren, rekening houdend met de detaillering van de bestaande gevel.

Een transformatie naar wonen vraagt een aangepaste geveluitwerking waarbij raamopeningen differentiëren naargelang de functie die zich erachter bevindt. Het voorzien van eenzelfde type raamopening voor een leefruimte als voor een slaapkamer komt de woonkwaliteit en privacy niet ten goede.

Advies aan het college

Advies over de stedenbouwkundige handelingen

Aan het college wordt voorgesteld om voor de stedenbouwkundige handelingen de omgevingsvergunning te weigeren, omwille van onverenigbaarheden met stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

Financiële gevolgen
Nee

Besluit

Artikel 1
Het college sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.
Artikel 2
Het college beslist de aanvraag tot omgevingsvergunning te weigeren.
Artikel 3
De plannen waarvan het overzicht als bijlage bij dit besluit is gevoegd, maken integraal deel uit van dit besluit.
Artikel 4
Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. Advies_Proximus_OMV_2022101383.pdf
2. Advies_Brandweer_OMV_2022101383_signed.pdf
3. Advies_Fluvius_OMV_2022101383.pdf
4. Plannenoverzicht_OMV_2022101383.pdf
5. Beroepsmogelijkheden._OMV_2022101383.pdf

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Geachte mevrouw, Geachte heer,

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

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Met vriendelijke groeten,

Rudy Beckers

PS: Dit advies vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

A Aanvrager

Omgevingsvergunning Antwerpen - Stedenbouw
Grote Markt 1
2000 Antwerpen
omgevingsvergunning@antwerpen.be
03/338 66 66

B Geografische situering

Aftergut Maurice
VESTINGSTRAAT 59
2018 Antwerpen 7

C Doel en kader

Aanvraag omgevingsvergunning SH	2022101383
Projectinhoud	versie 2
Aanvraagdatum	02.09.2022

Omschrijving : functiewijziging van een kantoorgebouw naar een appartementsgebouw.

D Eindconclusie

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

E Beschrijving gebouw/project

Aard:	middelhoog gebouw (niv. -1 t.e.m. +8)
Bestemming:	appartementen, winkels
Bereikbaarheid:	vanaf de openbare weg, op de verdieping zijn enkele achtergelegen appartementen aanwezig

Indeling gebouw/beschrijving project:
De aanvraag omvat het omvormen van een bestaand kantoorgebouw met handel op het gelijkvloers naar een meergezinswoning met handelsruimtes op het gelijkvloers.
De achtergelegen appartementen beschikken over twee trappenhuizen.

- Niv. -1/+0: duplexhandelruimtes
- Niv. -1: afvallokaal, technieken, bergingen
- Niv. +0: fietsenstallingen, inkomhal appartementen
- Niv. +1 t.e.m. +5: 4 appartementen per bouwlaag
- Niv. +6 / +7: 2 appartementen per bouwlaag
- Niv. +8: 1 appartementen, technieken, stooklokaal

Bovenaan de traphal is een rookluik aanwezig.

De brandpreventie - bijlage bouwvergunning van 14.03.2022 werd toegevoegd door architect Peter Van Echelpoel.
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, 7 dec 2016 en 20 mei 2022) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen: bijlage 1 (terminologie), bijlage 3 en 3/1 (middelhoge gebouwen), bijlage 5 en 5/1 (reactie bij brand) en bijlage 7 (gemeenschappelijke bepalingen).

Op basis van de beschikbare informatie werd voor het bestaande gebouw een bouwaanvraag ingediend voor 26 mei 1995 waardoor enkel de wijzigingen aan de structurele elementen en de uitbreidingen moeten voldoen aan het KB. Brandweer Zone Antwerpen acht het niettemin raadzaam om het KB bijlagen 1, 3/1, 5/1 en 7 als leidraad te hanteren voor de verbouwingswerken.

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

Bijlage 3/1 (middelhoge gebouwen - MG)

2.2.2 De uitgangen.
De uitgangen zijn gelegen in tegenovergestelde zones van het compartiment.
De compartimenten die niet op een evacuatieniveau gelegen zijn, zijn met het evacuatieniveau verbonden door middel van trappen binnen of buiten het gebouw gelegen (voor de horizontale afstanden zie 4.4).
'…'
Op een evacuatieniveau leidt iedere trap naar buiten, hetzij rechtstreeks, hetzij over een evacuatieweg die beantwoordt aan de voorschriften van 4.4.2.
Opmerking
De trappenhuizen leiden naar buiten via de gaanderij. Deze gaanderij wordt als evacuatieweg beschouwd en dient wanden EI 60 te hebben (eventuele glaspartijen moeten ook EI 60 hebben) en alle deuren die op deze evacuatieweg uitgeven moeten $EI_1 30$ hebben én zelfsluitend zijn.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

3.2 Structurele elementen.

De structurele elementen beschikken over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel 3.1, waarin Ei het laagst gelegen evacuatieniveau voorstelt:

	Structurele elementen
Boven Ei	R60
Onder Ei met inbegrip van de vloer van Ei	R120

Tabel 3.1 – Brandweerstand van structurele elementen

Opmerking

De nieuwe structurele elementen moeten voldoen aan bovenstaand artikel.

4.2.3 Trappen.

4.2.3.1 Constructiebepalingen :

De trappen hebben de volgende kenmerken:

1. evenals de overlopen hebben zij R 60 of zijn op dezelfde manier ontworpen als een betonplaat met R 60;
2. zij zijn voorzien van massieve stootborden;
3. zij zijn aan beide zijden, ook langsheen de overlopen, uitgerust met een leuning; voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
4. de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;
5. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
6. hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
7. zij zijn van het rechte type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoormelde vereisten, ([met uitzondering van voornoemd punt 4), ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

4.2.3.2 Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen

De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte br berekend volgens bijlage 1 "Terminologie".

De deurzwaai mag de nuttige breedte van de overlopen niet beperken tot een waarde die kleiner is dan br.

De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

Bevat een compartiment lokalen met speciale bestemming dan wordt de theoretische nuttige trapbreedte (volgens bijlage 1 "Terminologie") op basis van hun aantal gebruikers slechts berekend over de hoogte tussen dit compartiment en het evacuatieniveau.

Opmerking

Aandachtspunt bij uitvoering: de aansluiting van de terrassen van de achtergelegen appartementen en de buitentrap dient veilig te gebeuren via een bordes. Op de plannen is het niet duidelijk op welke manier deze aansluiting gerealiseerd wordt.

5.1.1 Algemeen.

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen vormt een compartiment. Dit compartiment kan over verscheidene opeenvolgende bouwlagen reiken.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Voor de technische lokalen gelden de voorschriften inzake de compartimenten mits volgende wijzigingen:

1. toegang tot twee uitgangen waarbij die leiden:
   - hetzij naar een aanpalend compartiment via een deur $EI_1$60;
   - hetzij naar een trappenhuis via een sas volgens 4.1;
   - hetzij naar de open lucht, derwijze dat een evacuatieniveau bereikbaar is;

'…'

5.1.2 Stookafdelingen.

5.1.2.1 Stooklokalen met verbrandingstoestellen met een gecumuleerd verbrandingsdebiet groter dan of gelijk aan 75 kW en brandstofopslagruimtes.

De stooklokalen met verbrandingstoestellen met een gecumuleerd verbrandingsdebiet groter dan of gelijk aan 75 kW en de brandstofopslagruimtes, zijn technische lokalen.

De voorschriften van punt 5.1.1 zijn van toepassing, mits volgende wijzigingen:

- Elke stooklokaal en brandstofopslagruimte moet een afzonderlijk compartiment vormen;
- De toegangsdeuren tot deze stooklokalen en brandstofopslagruimtes zijn zelfsluitend en draaien open in de vluchtzin;
- Geen enkel punt van deze stooklokalen en brandstofopslagruimtes mag zich verder bevinden dan 15 m van de dichtstbijzijnde uitgang.

De capaciteit van een brandstofopslagruimte wordt beperkt zodat de totale brandlast van de brandstofopslagruimte kleiner is dan of gelijk aan 750 GJ.

5.1.2.2 Gemeenschappelijke bepalingen.

Het ontwerp, de bouw en de inrichting van de stookafdelingen voldoen aan de bepalingen van punt 4 van bijlage 7.

5.1.2.3 Afwijkende bepalingen.

Voor de gebouwen waarvoor de aanvraag voor de bouw werd ingediend voor 1 juli 2022, gelden de volgende afwijkende bepalingen:

- Punt 5.1.2.1: Niet van toepassing op de stookafdelingen met verbrandingstoestellen met een totaal nuttig warmtevermogen (ook totaal nominaal vermogen genoemd) kleiner dan 70 kW;
- Punt 5.1.2.1: Niet van toepassing op de stookafdelingen met verbrandingstoestellen met een totaal nuttig warmtevermogen (ook totaal nominaal vermogen genoemd) groter dan of gelijk aan 70 kW als de toegang tot de stookafdeling en de brandwerendheid van de muren, vloeren, plafonds en deuren van de stookafdeling voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B 61-001 +A1 : 1996.

Opmerking

De stookplaats dient te voldoen aan bovenstaande eisen.

5.1.4.2 Lokaal voor de opslag van het huisvuil.

De wanden hebben EI 60.

Het lokaal is toegankelijk:

a) ofwel via een sas met de volgende kenmerken:
   1. zelfsluitende deuren $EI_1$30;
   2. wanden EI 60;
   3. minimale oppervlakte 2 m²
b) ofwel door een zelfsluitende deur $EI_1$30 op voorwaarde dat het lokaal voor de opslag van het huisvuil is uitgerust met een automatische blusinstallatie.

Deze automatische blusinstallatie wordt verondersteld conform te zijn als zij beantwoordt aan de voorschriften van het punt 5.1.4.3

Opmerking

Het afvallokaal dient afgescheiden te worden volgens bovenstaande eisen. Alle deuren van het sas moeten $EI_1$30 hebben en zelfsluitend zijn. Op sommige locaties ontbreekt deze aanduiding op de plannen.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

F.1.2 Code van politiereglementen (politiecodex)
(versie 29 november 2021)

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 3 – Maatregelen van toepassing op inrichtingen toegankelijk voor het publiek waar maximaal negen personen toegang kunnen hebben
- Afdeling 4 – Maatregelen van toepassing op inrichtingen toegankelijk voor het publiek waar minstens tien en maximaal 49 personen toegang kunnen hebben
- 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 Zone Antwerpen 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 afdeling 2 en volgende. 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 (voor de berekening: zie verder);
§3. op basis van de nuttige breedte van de uitgangen (voor de berekening: zie verder).
Opmerking
In de verklaring 'BZA Bijlage aanvraag omgevingsvergunning' of op de plannen is vermeld dat er maximaal 36 personen zullen worden toegelaten.

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.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

§3. In de aangifte voorzien in artikel 294 vermeldt de uitbater ook het maximaal aantal personen dat in zijn inrichting aanwezig mag zijn.

F.1.3 ARAB en Codex over het Welzijn op het Werk

Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)(in het bijzonder titel II, art. 52) en de Codex over het Welzijn op het Werk (in het bijzonder boek III. 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 VLAREM

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

F.1.5 Vlaamse Codex Wonen van 2021

In de Vlaamse Codex Wonen zijn volgende eisen m.b.t. rookmelders opgenomen:
Een rookmelder is een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is (Boek 1, Art. 1.3, 44°).
Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (Boek 1, Art. 1.3, 66°).
Elke woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (Boek 3, Deel 1, Art 3.1, §1).

Op de website ‘wonenvlaanderen.be’ wordt gesteld dat om wettelijk in orde te zijn met de plaatsing van rookmelders in een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) of kamerwoning er op elke verdieping minstens een rookmelder moet zijn. In kamerwoningen moet er bovendien ook in elke kamer een rookmelder zijn.
Tevens wordt de aandacht gevestigd op twee punten: 1. Het is aan te raden om rookmelders te plaatsen in elke ruimte waar u doorheen moet op weg van de slaapkamer naar buiten (de kortste vluchtweg); 2. Kelders en zolders die rechtstreeks toegankelijk zijn, moeten minstens een rookmelder hebben. Dat is ook het geval voor een kelder- of zolderruimte waarin zich een technische installatie bevindt. Deze verplichtingen zijn ook van toepassing op kelders en zolders in gedeeld gebruik (vb. in appartementsgebouwen en kamerwoningen).

Voor verdere informatie rond installatie en onderhoud van rookmelders verwijst Brandweer Zone Antwerpen onder andere naar de website van ‘wonenvlaanderen.be’ en naar haar eigen website.

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.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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:

- Nabij elke muurhaspel: 1 blustoestel.
- Publiek toegankelijke inrichtingen (winkels): 1 blustoestel per 150 m², met een minimum van 2 stuks.

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

De inrichting moet voorzien worden van pictogrammen en van veiligheidsverlichting die onmiddellijk en automatisch in dienst treedt bij het uitvallen van de stroom.
Minimaal dienen armaturen aangebracht te worden boven elke uitgangsdeur, in alle evacuatiewegen (gangen en trappen), in de nabijheid van de brandbestrijdingsmiddelen en in alle lokalen die uitsluitend door kunstlicht bediend worden.
De veiligheidsverlichting dient verder uitgebreid te worden zodanig dat de plaatsing en de verlichtingssterkte voldoende is om een gemakkelijke ontruiming te waarborgen.
De veiligheidsverlichting moet tenminste gedurende 1 uur zonder onderbreking kunnen functioneren.

G.4 Bouwtechnische bemerkingen

De wanden van de trappenhuizen moeten een brandwerendheid EI 60 hebben. De deuren in deze wanden moeten zelfsluitend zijn en $EI_1$30 hebben.

Het keldertrappenhuis moet op het gelijkvloers en kelderniveau afgesloten worden met een zelfsluitende deur $EI_1$30.
De onderkant van de trap die van het gelijkvloers naar de eerste verdieping loopt, moet EI 60 te hebben.

In de kelder dient de liftsas toegankelijk te zijn via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur $EI_1$30.

Alle wanden (muren, vloeren en plafonds) tussen de verschillende wooneenheden onderling en tussen de wooneenheden en andere lokalen/compartimenten moeten EI 60 hebben. De deuren in deze muren moeten $EI_1$30 hebben en zelfsluitend zijn.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Indien de scheiding niet aan bovenstaande kenmerken kan voldoen, dient het gebouw uitgerust te worden met een algemene en automatische branddetectie-installatie met de bewakingsniveaus ‘bewaking van de evacuatieroutes’ aangevuld met ‘lokale bewaking’ in de woningen, gemeenschappelijke ruimten, parkeergarage, stookplaats, technische ruimten. In de evacuatieroutes dienen handbrandmelders voorzien te worden. De gebruikte detectoren dienen aangepast te zijn aan de aanwezige risico’s.

H Opmerkingen

De zoneraad van Brandweer Zone Antwerpen keurde het retributiereglement goed dat van toepassing is op brandpreventieopdrachten uitgevoerd door de hulpverleningszone. Voor aanvragen ontvangen vanaf 1 januari 2021 geldt het retributiereglement voor 2021-2025. De aanvrager zal een onkostennota ontvangen a rato van de door Brandweer Zone Antwerpen gepresteerde tijd voor het behandelen van deze aanvragen.
Om een vlot verloop van de facturatie te kunnen garanderen, gelieve uw bestelbonnummer - indien gewenst en nog niet vermeld op uw aanvraag - binnen de 14 dagen na verzendingsdatum van dit verslag te melden aan preventie@bza.be.

Dit document is een “signed pdf”. Dit wil zeggen dat het een elektronische handtekening bevat. De “originele ondertekende versie” is de digitale versie waarin alle nodige gegevens over de handtekening digitaal terug te vinden zijn. U kan deze info enkel zien indien u het document opent met Adobe Acrobat. Bij het afdrukken van een elektronisch ondertekend document verliest de elektronische handtekening zijn waarde volledig.

Dossierbehandelaar

ing. Stephanie Franck
consulent preventie

Medeondertekend door:

majoor Joris Van Linden
directeur risicobeheer

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

c/o Merksemsesteenweg 233, 2100 Antwerpen

Stad Antwerpen
Stadsontwikkeling
Stedenbouwkundige vergunningen
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

Antwerpen, 27.09.2022

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
02.09.2022	2022101383	48733106	De stroomlijn tboantwerpen@fluvius.be T 078 35 35 34

Aansluitadvies appartementen / groepsbouw
Adres : Vestingstraat 59 - 2018 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.

Hoogachtend,

Backoffice Aansluitingen

Bijlage van de plannen bij de beslissing

Plannen	Omschrijving ("rood" zijn aangepaste plannen)	Hash code (base64)
BA_1_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: VOORGEVEL	nhbaW7v/MML3XjvxpWyX/w==
BA_1_G_N_2_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: ACHTERGEVEL	dN5jBHk+C9g9mufDUfj/OA==
BA_1_G_B_2_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: ACHTERGEVEL	JkacpGxtZpeZ3Esm5yxLJg==
BA_1_G_B_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: VOORGEVEL	FBrYzLMaUppKJOoWdIArag==
BA_1_G_V_2_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: ACHTERGEVEL	ucS1+ldkKNlfLFnFLdeKXg==
BA_1_G_V_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: VOORGEVEL	oxpf+Wh8ZAh+2xwhzwPDBA==
BA_1_L_N_1_LEGENDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: LEGENDE	zdXeaHFhPW7K1t/GAcfNJw==
BA_1_GB_N_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: VOORGEVEL	4q0ocgmrKWHIch/vMNSjmg==
BA_1_GB_N_2_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: ACHTERGEVEL	12lTamv2EkSbn+BCn43BQQ==
BA_1_I_V_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	06SwZz1Ub6xbTEYr4FgvwQ==
BA_1_I_B_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	UoTDVM7j8OltC++ksNQy/A==
BA_1_I_N_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	r+WCbM1jahrBxkeZeZaLbA==
BA_1_IB_N_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	AtYPoZZe9KOxYFYIrI+yCg==
BA_1_LB_N_1_LEGENDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: LEGENDE	byo8RPX/o6yY+ckyAJjj5Q==
BA_1_P_N_3_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen:	g3xffnPy+EopBPfNtzwucw==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

	GELIJKVLOERS	
BA_1_P_V_1_KELDER.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: KELDER	C9UFgWhMwZ97lkCiqraraA==
BA_1_P_N_8_DAKTUIN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: DAKTUIN	l3SmT50Co1NTt6bzHA7OSw==
BA_1_P_B_3_EERSTEVERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: EERSTEVERDIEPING	rknIqgdTDPvBkn2Ywg9RlQ==
BA_1_P_N_2_KELDER.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: KELDER	DfOz61+8FroFso7lSLjT7Q==
BA_1_P_N_6_6EN7VERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: 6EN7VERDIEPING	Jon3pVhkPh1f2rjS46uUPA==
BA_1_P_B_4_2TOT5VERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: 2TOT5VERDIEPING	AzDHSTIJDsyeXLZY1O2VlQ==
BA_1_P_V_4_VERDIEPINGEN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: VERDIEPINGEN	9txmT+H/6UJcMCVaNPe5fg==
BA_1_P_N_1_RIOLERING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: RIOLERING	XyEAHO2kk9WiQaTvGEpAbA==
BA_1_P_V_3_EERSTEVERDIEP.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: EERSTEVERDIEP	XOOZdC4bD+89kjOy6BRB+g==
BA_1_P_N_4_EERSTEVERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: EERSTEVERDIEPING	+piTdna9hAid+8QLld+O1g==
BA_1_P_B_2_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: GELIJKVLOERS	fyuce3embcygxPQBBYL6IQ==
BA_1_P_B_1_KELDER.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: KELDER	1x3oUie/sHoS9mBj/tu9/Q==
BA_1_P_V_2_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: GELIJKVLOERS	q8yI5JFxw7ExFkajxMTuQg==
BA_1_P_N_9_DETAILBRANDLADDER.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: DETAILBRANDLADDER	7ApGTyMpiB9LFq8CiVtLpA==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

BA_1_P_B_5_6EN7VERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: 6EN7VERDIEPING	CkpC0Z0WpctfuaUxENgP3w==
BA_1_P_V_5_VERDIEPINGENINGETROKEN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: VERDIEPINGENINGETROKEN	Wj/lfuMf6RIeG5sjaJYOhg==
BA_1_P_B_6_TECHNISCHVERDIEP.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: TECHNISCHVERDIEP	q6EQDwB1vgdAns/bJeSNlQ==
BA_1_P_V_6_TECHNICSHEVERDIEP.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: TECHNICSHEVERDIEP	0Ziry/NoF0iDRNnaVZ1RVg==
BA_1_P_N_7_TECHNISCHVERDIEP.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: TECHNISCHVERDIEP	//M1fqxVJo8q2NR17gPH6Q==
BA_1_P_N_5_2TOT5VERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: 2TOT5VERDIEPING	Ng0hDvlOntB/xKmSpRQDzg==
BA_1_PB_N_1_RIOLERING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: RIOLERING	rOHCt/UhvkDXo3kX7eUTSQ==
BA_1_PB_N_6_6EN7VERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: 6EN7VERDIEPING	Hkz0Vr519K2pr8Lx+rLEsw==
BA_1_PB_N_2_KELDER.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: KELDER	qE78FPtFjKNwp5v8wpBsSA==
BA_1_PB_N_8_DAKTUIN.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: DAKTUIN	VK3qL4YUMoMLsvIvyX9gYw==
BA_1_PB_N_5_2TOT5VERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: 2TOT5VERDIEPING	HKlN9uUDWaCJjLvODa8+ig==
BA_1_PB_N_3_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: GELIJKVLOERS	LVOIU3MD3VAmZxZ5cA0BBw==
BA_1_PB_N_9_DETAILBRANDLADDER.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: DETAILBRANDLADDER	4HhvCdNgOoeT8S40mVl5Xw==
BA_1_PB_N_4_EERSTEVERDIEPING.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: EERSTEVERDIEPING	xmMsRIo6jm9+Bx7kZiNdnw==
BA_1_PB_N_7_TECHNISCHVERDIEP.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen:	NQne0bR3Od7RHfpmor3PTw==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

	TECHNISCHVERDIEP	
BA_1_S_V_1_SNEDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: SNEDE	bVY4UYgK5OwWE0WTbe5Pzw==
BA_1_S_N_2_SNEDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: SNEDE	Xx9Z74u2mnMoaK/xYQSfrQ==
BA_1_S_B_1_SNEDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: SNEDE	hoRWxOCNcB9MEP3CjfNuvA==
BA_1_S_N_1_SNEDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: SNEDE	T4dVcMysInBmtFDmJHiKAg==
BA_1_SB_N_1_SNEDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: SNEDE	yhczfk9dxo+8LLVp0sGhTw==
BA_1_SB_N_2_SNEDE.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen: SNEDE	qv7T7+OhwTritNf0HgPjMg==
BA_1_T_V_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	J2v7U8kL5UztqQ3O+YcMGA==
BA_1_T_B_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	9qGuexQVAglqoLG8Y+OuLQ==
BA_1_T_N_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	k63NstcGLDIUuyWSIJuIUw==
BA_1_TB_N_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Vestingstraat_AN 59, Antwerpen	B7ghQlq4NyAytgCCLqjpJw==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° …;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

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

Artikel 74. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of

exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Extra info

Een beroep kan u aantekenen volgens de hiervoor omschreven procedure bij:
Provincie Antwerpen
Deputatie van de provincieraad van Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Meer informatie vindt u op volgende website van de provincie Antwerpen:
http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drem/dienst-stedenbouwkundige-beroepen/omgevingsberoepen.html

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Mededeling

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

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be