college van burgemeester en schepenen

Zitting van 28 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

24	2022_CBS_08645	**Omgevingsvergunning - OMV_2022100743. Korte Leemstraat 10. 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_2022100743**
Gegevens van de aanvrager:	**de heer Samuel Heller met als adres Korte Leemstraat 10 te 2018 Antwerpen**
Ligging van het project:	**Korte Leemstraat 10 te 2018 Antwerpen**
Kadastrale percelen:	**afdeling 6 sectie F nr. 1426X8**
Vergunningsplichten:	**Stedenbouwkundige handelingen**
Voorwerp van de aanvraag:	**verbouwen en functiewijzigen naar een meergezinswoning met 4 wooneenheden**

Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

Relevante voorgeschiedenis
- 7/02/2022: proces-verbaal (11002_2022_15477_VPV) voor het uitvoeren van werken zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning;
- 07/08/2021: proces- verbaal (11002_2021_14639_VPV) voor het uitvoeren van werken, wijzigen van de hoofdfunctie en wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning;
- 29/03/2019: vastgesteld bouwkundig erfgoed: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/7062;
- 25/02/1938: toelating (18#9661) voor binnenveranderingen;
- 08/10/1937: toelating (18#8802) voor binnenveranderingen;
- 01/06/1934: toelating (18#631) voor een gevelverandering;
- 27/10/1933: toelating (1933#44969) voor binnenveranderingen;
- 02/06/1933: toelating (1933#44041) voor gevel- en binnenveranderingen;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- 19/01/1912: toelating (1912#482) voor Binnenveranderingen.

Geacht vergunde toestand
- functie:
    - eengezinswoning;
    - gelijkvloers atelier;
- bouwvolume:
    - gesloten bebouwing van 4 bouwlagen onder plat dak;
    - gelijkvloers volgebouwd op een patio tegen de linkerperceelgrens en een koer achteraan op het perceel na;
    - bouwdiepte 1ste verdieping: 11 m links en 20 m rechts;
    - bouwdiepte vanaf 2de verdieping: 11 m links en 16,6 m rechts;
- gevelafwerking:
    - lijstgevel in gele en blauwe steen met plint, dorpels; pui- en waterlijsten, speklagen, balkons en vensterposten in blauwe hardsteen, 3 traveeën met balkons ter hoogte van de 1ste en 2de verdieping met borstwering in siersmeedwerk, zwart houten buitenschrijnwerk;
    - achtergevel in gele en rode baksteen;
    - poort naar inpandige garage.

Bestaande toestand
- functie:
    - meergezinswoning met 7 wooneenheden;
    - magazijn/atelier achteraan op het gelijkvloers;
- bouwvolume:
    - beide gelijkvloerse koeren zijn overdekt en het terras achteraan de 1ste verdieping is bij het bouwvolume betrokken;
- gevelafwerking:
    - vernieuwd buitenschrijnwerk op de 1ste verdieping vooraan in zwarte pvc;
    - vernieuwde poort in witte aluminium;
    - gewijzigde raamopeningen in de zij- en achtergevel met buitenschrijnwerk in witte pvc.

Nieuwe toestand
- functie: meergezinswoning met 4 wooneenheden;
    - gelijkvloers: 1 tweeslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 79,4 m², aansluitend aan 2 buitenruimtes van in totaal 31,2 m²;
    - 1ste verdieping: 1 eenslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 66,7 m² en een terras van circa 3,8 m²;
    - 2de verdieping: 1 studio met een netto vloeroppervlakte van circa 41 m² (excl. sanitair) en een terras van circa 3,8 m²;
    - 3de verdieping: 1 eenslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 62,5 m² en een terras van circa 3,8 m²;
- bouwvolume:
    - gesloten bebouwing van 4 bouwlagen onder plat dak;
    - verwijderen van de niet-vergunde overkappingen op het gelijkvloers en ontharden van de koeren;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

    - uitgebreid bouwvolume op de 1ste verdieping tot circa 20 m bouwdiepte;
- gevelafwerking:
    - buitenschrijnwerk in zwarte pvc in de voorgevel op de eerste verdieping;
    - aluminium garagepoort;
    - nieuw buitenschrijnwerk in witte pvc in de zij- en achtergevels;
    - nieuwe metalen balkonconstructies en balustrades tegen de achtergevel;
- inrichting:
    - inpandige gemeenschappelijke fietsenberging voor 10 fietsen op het gelijkvloers;
    - gemeenschappelijke berging op de tussenverdieping;
    - septische put van 3500 liter.

Inhoud van de aanvraag
- opdelen van een eengezinswoning met gelijkvloers atelier naar 4 appartementen;
- uitbreiden van het bouwvolume op de eerste verdieping achteraan;
- wijzigen van de gevels;
- doorvoeren van interne constructieve werken.

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	8 september 2022
Start openbaar onderzoek	geen
Einde openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Uiterste beslissingsdatum	7 november 2022
Verslag GOA	19 oktober 2022
naam GOA	Katrijn Apostel

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

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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:

Adviezen

Externe adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
Brandweerzone Antwerpen-Zwijndrecht - Hulpverleningszone 1 (Antwerpen)/ Brandweer Zone Antwerpen BZA	8 september 2022	7 oktober 2022	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator/ Fluvius	8 september 2022	27 september 2022	Voorwaardelijk gunstig

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies
Ondernemen en Stadsmarketing/ Business en Innovatie	8 september 2022	9 september 2022
Ondernemen en Stadsmarketing/ Klantencontacten en Dienstverlening/ Loket Thema Wonen - huisnummering	8 september 2022	29 september 2022
Stadsontwikkeling/ Mobiliteit	8 september 2022	20 september 2022
Stadsontwikkeling/ Omgeving/ Vergunningen Milieu	8 september 2022	16 september 2022
Stadsontwikkeling/ Omgeving/ Vergunningen Stedenbouw/ vermoeden van vergunning	8 september 2022	22 september 2022
Stadsontwikkeling/ Onroerend Erfgoed/ Monumentenzorg	8 september 2022	10 oktober 2022

Toetsing regelgeving en beleidsrichtlijnen

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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;
- 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 verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

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.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- 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 5 Cultuurhistorisch erfgoed:*
      het buitenschrijnwerk in zwarte pvc in de voorgevel doet afbreuk aan het originele en historisch waardevolle gevelbeeld;
    - *artikel 6 Harmonie en draagkracht:*
      met 4 wooneenheden wordt de draagkracht van het perceel overschreden;
    - *artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte:*
      de inplanting en de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonentiteit wijkt af van het referentiebeeld;
    - *artikel 11 Afwerken van gevels en materiaalgebruik:*
      het buitenschrijnwerk in zwarte pvc in de voorgevel doet afbreuk aan het gevelbeeld;
    - *artikel 21 Minimale hoogte van ruimten:*
      de berging op de tussenverdieping is groter dan 6 m², maar heeft een vrije hoogte lager dan 2,2 m (2 m);
    - *artikel 23 Opdelen van een woning: bij het opdelen van een eengezinswoning dient minstens één nieuwe wooneenheid met een netto vloeroppervlakte van 100 m² en een buitenruimte van 15 m² te worden gerealiseerd. Dit is hier niet voorzien;*
    - *artikel 24 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer:*
      de gelijkvloerse wooneenheid heeft verblijfsruimtes die grenzen aan ingesloten patio's/koeren, met ondermaatse natuurlijke lichttoetreding tot gevolg;
    - *artikel 26 Afvalverzameling:*
      het is niet duidelijk hoe de verluchting van het afvallokaal in de kelder voorzien is;
    - *artikel 27 Open ruimte:*
      er vindt een functiewijziging plaats op het gelijkvloers, maar het perceel is niet voor minstens 20% ontpit (slechts 17%);
    - *artikel 28 Minimale oppervlakte buitenruimte:*
      de wooneenheden op de verdiepingen beschikken niet over minstens 4 m² buitenruimte (telkens slechts 3,8 m²);
    - *artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen:*
      er zijn geen bijkomende autostalplaatsen voorzien;
    - *artikel 34 Stabiliteit en scheidingsmuren:*
      de daken hebben ter hoogte van de scheidingsmuren niet overal minstens 30 cm dakopstand ten opzichte van het hoogst aangrenzende dakvlak. Het is niet duidelijk of de scheidingsmuren die structureel zijn steeds over een dikte groter dan 18 cm op eigen perceel beschikken;
    - *artikel 40 Privaat gescheiden rioolstelsel en afvoerleidingen:*
      het gebouw beschikt niet over een privaat gescheiden afvoerstelsel, aangeboden aan de straat conform artikel 41 van de bouwcode.

Sectorale regelgeving

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- 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 kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving besluit de toegevoegde project-MER-screeningsnota dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De nota wordt aanvaard.

- 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.

- 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
De eengezinswoning met gelijkvloers atelier wordt omgevormd naar een meergezinswoning. De bestaande en vergunde woonfunctie blijft behouden en de functionele inpasbaarheid blijft gegarandeerd.

Schaal - ruimtegebruik – bouwdichtheid
De aanvraag voorziet in het omvormen van een ruime eengezinswoning met gelijkvloers atelier naar een meergezinswoning met 4 wooneenheden: 1 tweeslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 79,4 m² op het gelijkvloers, 1 eenslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 66,7 m² op de eerste verdieping, 1 studio met een netto vloeroppervlakte van circa 41 m² op de tweede verdieping en 1 eenslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 62,5 m² op de derde verdieping.

De stad telt heel wat eengezinswoningen, herenhuizen en tal van grondgebonden woningen. Echter worden deze woningen steeds vaker opgedeeld in kleinere woonentiteiten. Daarom legt artikel 23 van de bouwcode minimum eisen op in geval van opdeling eengezinswoning. De aanvraag voldoet niet aan deze eisen zo is noch een nieuwe woonentiteit van 100 m², noch een aansluitende buitenruimte van 15 m² voorzien.

Daarnaast is het nodig om in het algemeen in te zetten op voldoende ruime eengezinswoningen. In ieder geval dient elke woning over voldoende natuurlijk licht, lucht en uitzicht te beschikken, alsook over een logische planschikking met een voldoende aantal grote slaapkamers en een kwalitatieve buitenruimte (balkon, terras of tuin). Bergingen, gangen, technische (energie) ruimten en afvalverzameling worden bijgevolg functioneel georganiseerd. Het geheel van deze criteria leidt er toe dat geoordeeld wordt dat de woningen in voorliggend project onvoldoende kwalitatief zijn om het supprimeren van de eengezinswoning gunstig te kunnen adviseren.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Bijkomend wordt de ruimste entiteit op het gelijkvloers ingericht met een bouwdiepte van ruim 31 m. Deze bouwdiepte vormt een sterke overschrijding van de kenmerkende bouwdiepte (bouwcode, art. 10) en wijkt daarbij af van de inplanting van vergelijkbare woonfuncties binnen het referentiebeeld (bouwcode, art. 6) waarbij de woonfuncties zich binnen het hoofdvolume en het achterliggend entresolvolume bevinden met daarachter een ruime tuinzone. Ook de uitbouw op de eerste verdieping voorbij het oorspronkelijke entresolvolume vormt een overschrijding van de kenmerkende bouwdiepte en kan niet gunstig geadviseerd worden.

Geoordeeld wordt dat, rekening houdend met de bovenstaande stedenbouwkundige knelpunten, in combinatie met de aanzienlijke verhoging van het aantal woonentiteiten (van 1 eengezinswoning naar 4 kleine appartementen), de aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt (bouwcode, art. 6). Dit wordt ook onderschreven door de bijkomende parkeerdruk van 3 parkeerplaatsen die niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden.
Bijgevolg wordt geadviseerd om de aanvraag te weigeren.

Visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten
Aangezien het pand is opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed, werd advies gevraagd aan de stedelijke dienst monumentenzorg;

"De aanvraag heeft betrekking op een burgerhuis in art-nouveaustijl gebouwd in opdracht van François Demartelaere, naar een ontwerp door Georges Matthyssens uit 1906. […]
Met een gevelbreedte van drie traveeën omvat de rijwoning vier bouwlagen onder een plat dak. De lijstgevel heeft een parement uit witte Silezische brikken in kruisverband, verwerkt met blauw geglazuurde baksteen ter accentuering van de ontlastingsbogen, en blauwe hardsteen voor de plint, pui- en waterlijsten, speklagen, balkons, vensterposten, dorpels, hoekblokken en postamenten. Vanaf de gedrukte pui, wordt het gevelveld omlijst door een korfbooglisene met waterlijst in zweepslagstijl, en afgewerkt met een houten kroonlijst op consoles gevat tussen postamenten. Symmetrisch van opzet legt de compositie de klemtoon op de middenas. Een breed korfboogdrielicht met bewerkte posten, en een driezijdig balkon met een smeedijzeren borstwering tussen gewelfde postamenten, markeren de bel-etage. Verder is de opstand opgebouwd uit regelmatige registers van deur- en vensteropeningen op typisch gebogen lekdrempels met spuwers, korfbogig in pui en topgeleding, met een gewelfd middenkalf en blind boogveld – wellicht bedoeld voor een sgraffito- of mozaïekdecor - op de tweede verdieping. Het schrijn- en smeedwerk van de fraaie inkomdeur, de vensters en borstweringen is bewaard, evenals een gietijzeren voetschraper. Van een latere verbouwing dateert de garagepoort in de pui en het raam op de eerste verdieping.
De plattegrond beantwoordt aan de typologie van de bel-etagewoning, bestaande uit een voorbouw en een smalle achterbouw in entresol, ontsloten door een zijdelings ingeplant trappenhuis. Volgens de bouwplannen omvatte de begane grond de vestibule, de spreekkamer en de keuken. De plattegronden van de bel-etage met de woonvertrekken en de hogere verdiepingen met de slaapkamers ontbreken in het bouwdossier. In 1912 werd de keuken verplaatst naar de vergrootte achterbouw. In 1933 volgde de verbouwing van de begane grond tot garage en opnieuw een kleine wijziging aan de achterbouw. In 1937 werd de achterbouw opgehoogd en in 1938 werd het perceel quasi dichtgebouwd door het toevoegen van een laboratorium.
Doorheen de tijd werd het interieur verder uitgehold. Er zouden nog weinig oorspronkelijke interieurelementen bewaard gebleven zijn. De indeling van het hoofdhuis lijkt vanaf de eerste verdieping bewaard evenals de haarden of schouwlichamen. De opgemaakte nota blijft hier op de vlakte. De toegevoegde fotoreportage van het interieur is zeer summier.
Het schrijnwerk op de eerste verdieping en de garagepoort werden recent gewijzigd door pvc en witte aluminium. Storende toevoegingen in de waardevolle voorgevel.

Men wenst het pand te verbouwen.

De later toegevoegde bijbouwen worden grotendeels gesloopt en vervangen door een nieuw volume dat iets beperkter is in omvang en 1 wooneenheid huisvest. De bovenverdiepingen worden omgevormd tot 3 wooneenheden, 4 in totaal. De voorgevel blijft ongewijzigd.
Vanuit oogpunt monumentenzorg is een opdeling in meerdere entiteiten zeker te onderzoeken. Op basis van de aangeleverde nota is het echter niet mogelijk om te beoordelen of de ingrepen met voldoende respect voor de nog aanwezige erfgoedelementen gebeuren. De toegevoegde nota vermeldt dat er nog weinig erfgoedelementen bewaard bleven op de trap, enkele binnendeuren en stucwerk in de hal, na. Dit wordt echter gestaafd op met een zeer beperkt aantal foto's. Op de foto genomen in de salon op de eerste verdieping van het voorhuis lijkt het alsof er een vals plafond aanwezig is. Mogelijk bleef hieronder nog een lijstplafond bewaard. Op basis van de verdiepingsplannen lijkt het alsof de oorspronkelijke indeling (enfilade van salons) en mss zelfs de haarden nog bewaard zijn. In de plannen nieuwe toestand wordt de indeling compleet gewijzigd waardoor de oorspronkelijke planopbouw en mogelijk daarbij aansluitende interieurelementen niet meer leesbaar zijn.
Ook het ontpitten van het perceel kan zeker onderzocht worden. De meeste aanbouwen dateren niet van de oprichtingsfase. Jammer genoeg worden ook deze te slopen delen niet geduid in de cultuurhistorische nota. In de gewenste toestand wordt er quasi een gelijkaardig volume in de plaats gezet. In de initiële toestand stond er slechts een beperkte uitbouw in de vorm van een entresol. De vraag is of de draagkracht van het pand hierbij niet overschreden wordt.

Wij betreuren het dat het gewijzigde, onvergunde en atypische schrijnwerk in de voorgevel tijdens deze verbouwingscampagne niet wordt aangepakt. Het werkt storend voor de waardevolle art-nouveau gevel. Schrijnwerk is immers een erfgoedkenmerk bij uitstek aangezien het essentieel bijdraagt tot de belevingswaarde van de voorgevel. Om geen afbreuk te doen aan de historiciteit pleiten wij in de eerste plaats voor het behoud van het oorspronkelijk schrijnwerk. Authenticiteit is immers een belangrijk uitgangspunt in de monumentenzorg. Om toch aan betere comforteisen tegemoet te komen wordt er vaak wel toegelaten om dubbel glas te plaatsen in de bestaande sponning. Pas wanneer behoud niet mogelijk blijkt (aan te tonen aan de hand van een onderbouwd dossier gestoffeerd met foto's), kan er geopteerd worden voor de vervanging van het schrijnwerk naar oorspronkelijk model, dit zowel wat betreft materiaalgebruik, profilering, detaillering en afwerking. Deze uitgangspunten hanteert de dienst monumentenzorg bij de advisering van bouwaanvragen voor panden gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of panden opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.
Panden in art nouveau stijl uit het begin van de 20ste eeuw waren in oorsprong voorzien van houten, geprofileerd en geschilderd schrijnwerk dat de architecturale uitwerking van deze stijl ondersteunt. De keuze voor een ander materiaal doet afbreuk aan de erfgoedwaarde, zelfs in een kwalitatieve uitvoering die qua vormgeving dicht in de buurt van het oorspronkelijk schrijnwerk komt. Pvc of aluminium zijn immers atypische materialen voor de vroeg 20ste-eeuwse vormentaal en kunnen omwille van de eigenheid van het materiaal nooit de profilering en historische detaillering van het oorspronkelijk houten schrijnwerk evenaren. De intrinsieke waarde van hout als materiaal is dan ook essentieel. De schildering van het hout geeft het schrijnwerk het verfijnde en typische uitzicht. Dit dient uitgesloten van vergunning en op termijn vervangen door geschilderd houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model.
Ook de witte sectionaalpoort is geen meerwaarde voor het pand. Deze dient eveneens uitgesloten van vergunning en op termijn vervangen door een meer gepast exemplaar.
Rekening houdende met bovenstaande argumentatie kan de voorliggende aanvraag niet gunstig geadviseerd worden door de stedelijke dienst monumentenzorg."

Het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg wordt integraal bijgetreden. De voorgestelde aanpassingen doen afbreuk aan de beeldkwaliteit en de ergoedwaarde van het pand en de omgeving.
Gelet op het bovenstaande dient de aanvraag geweigderd te worden.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen
Naast de reeds besproken stedenbouwkundige knelpunten, is de aanvraag op verschillende punten strijdig met de bouwcode. Zo is de vrije hoogte niet overal conform artikel 21, is de lichttoetreding niet optimaal

(bouwcode, art. 24), wordt het afvalberging niet geventileerd (bouwcode, art. 24), is de ontpitting van het gelijkvloers onvoldoende (bouwcode, art. 27), zijn de buitenruimtes die bij de appartementen voorzien worden te klein (bouwcode, art. 28), zijn de opstanden van de scheimuren niet conform artikel 34 en wordt er geen gescheiden afvoerstelsel aangeboden aan de straat conform artikel 41 van de bouwcode.

Deze strijdigheden vormen samen met de beperkte woonkwaliteit en de privacyproblemen die gegenereerd worden door de inplanting van de gelijkvloerse woonentiteit dat de aanvraag onmogelijk gunstig geadviseerd kan worden.
De aanvraag dient geweigerd te worden.

Mobiliteitsimpact (onder andere 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 3 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de uitbreiding van het aantal wooneenheden. Bij projecten tot 5 wooneenheden is de parkeernorm 1: - 3 bijkomende wooneenheden : parkeerbehoefte = 3
De plannen voorzien in 1 bestaande nuttige autostal- en autoparkeerplaats. De bestaande garage blijft behouden. Er zijn geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien.
Het aantal bijkomend te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 0. In een aantal gevallen genereert een aanvraag een werkelijke parkeerbehoefte maar kunnen de plaatsen om volgende stedenbouwkundige redenen niet gerealiseerd worden. Dit is het geval in voorliggende aanvraag die betrekking heeft op een gebouw dat is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of ligt in een beschermd stad- en dorpsgezicht. Indien de werkelijke parkeerbehoefte op het perceel moet gerealiseerd worden, zou de erfgoedwaarde van het gebouw teniet worden gedaan. Daarom mogen geen parkeerplaatsen voorzien worden.
Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt dan 3. Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen.

<u>Fietsenstallingen</u>
Voor de bijkomende appartementen moeten 6 fietsenstallingen voorzien worden.
- 3 bijkomende appartementen met 1 slaapkamer : 3 x 2 = 6

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Er wordt een fietsenstalling met 10 plaatsen ingericht op het gelijkvloers.

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 onverenigbaarheden met 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_brandweer_OMV_2022100743_signed.pdf
2. advies_Fluvius_OMV_2022100743.pdf
3. beroepsmogelijkheden_OMV_2022100743.pdf
4. plannenoverzicht_OMV_2022100743.pdf

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

Heller Samuel
KORTE LEEMSTRAAT 10
2018 Antwerpen 7

C Doel en kader

Aanvraag omgevingsvergunning SH	2022100743
Projectinhoud	versie 2
Aanvraagdatum	08.09.2022
Omschrijving	verbouwen en functiewijziging naar een meergezinswoning met 4 wooneenheden.

D Eindconclusie

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

E Beschrijving gebouw/project

Aard: MG (niv -1 tem 3)
Bestemming: wonen
Bereikbaarheid: via de openbare weg
Specifieke risico's: n.v.t.

Indeling gebouw/beschrijving project:
De functies in de nieuwe toestand zijn als volgt:
KELDER: kelderruimte, afvallokaal,
GELIJKVLOERS: garage, fietsenberging, loft 0.01, tuin, koer
EERSTE VERDIEPING: appartement 1.01, terras
TWEEDE VERDIEPING: studio 2.01, bureel, toilet, terras
DERDE VERDIEPING: studio 3.01, bureel, toilet

De brandpreventie - bijlage bouwvergunning van 18-07-2022 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)

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

Tabel 3.1 – Brandweerstand van structurele elementen

Opmerking:
Alle nieuwe structurele elementen dienen te voldoen aan bovenstaand artikel.

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

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Niet in orde:
De afvalberging dient in deze opstelling voorzien te worden van een automatische blusinstallatie.

F.1.2 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.1.3 VLAREM

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

F.1.4 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

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:

- Op elke bouwlaag: minstens 1 snelblusser

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.2

Aan de achtergevel van het gebouw dient een brandladder voorzien welke goed bereikbaar is vanuit elke wooneenheid. Deze ladder mag vast of uitklapbaar zijn.
Indien een wooneenheid alleen ramen en/of deuren heeft langs de straatgevel(s), is voor deze wooneenheid geen brandladder vereist.

Een vaste brandladder dient ofwel overal 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 55 cm te hebben.
Voor kooiladders bedraagt de minimumbreedte tussen de ladderstijlen 45 cm.
De asafstand tussen de sporten bedraagt tussen de 25 en 30 cm en de sporten zijn bovenaan voorzien van een antislip.
Voor de verbinding tussen het evacuatieniveau en de onmiddellijk hoger gelegen bouwlaag kan een uitschuifbaar gedeelte aangewend worden. Het uitschuifbaar gedeelte is voorzien van een systeem waardoor het bij ontgrendeling traag daalt. In laagste stand wordt het uitschuifgedeelte automatisch vergrendeld.

Een uitklapbare brandladder heeft in gesloten toestand de vorm van een gesloten metalen kolom. De ladder opent op een veilige wijze op de gevel, bij het openen wordt eveneens een zijleuning uitgeklapt. De minimumbreedte tussen de ladderstijlen is 45 cm, de asafstand tussen de sporten bedraagt tussen de 25 en 30 cm en de sporten zijn bovenaan voorzien van een antislip.
Na opening rust de ladder op de vloer, gesloten steekt de ladder minimaal 2,25 m uit boven het bovenste punt van toegang, zodat na opening de bovenste laddersport ter hoogte van de schouder van de gebruiker komt. Er dienen openingshendels op elk evacuatieniveau en toegangspunt geplaatst te worden, er wordt minimaal één openingshendel per verdieping voorzien. Met een kwartslag van eender welke openingshendel dient de ladder over haar volledige lengte open te klappen.
De ladder mag beschermd worden tegen misbruik op het gelijkvloers en het dak door het plaatsen van vergrendelingen met hangsloten of driekantsleutel, die het openen vanaf die positie verhinderen zonder evenwel het openen vanaf de andere verdiepingen te verhinderen.
De uitklapbare brandladder dient periodiek nagekeken te worden: hiertoe dient minimaal 5 jaarlijks een keuring plaats te vinden door een geaccrediteerde keuringsinstelling en dient de goede werking minimaal jaarlijks door een bevoegd persoon nagekeken te worden.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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

Vereiste kenmerken wanden en deuren van en in trappenhuizen:
De wanden van de trappenhuizen moeten een brandwerendheid EI 60 hebben. De deuren in deze wanden moeten zelfsluitend zijn en $EI_1$30 hebben. Indien appartementsdeuren rechtstreeks uitgeven in het trappenhuis moeten deze deuren $EI_1$30 hebben en van het type vrijloop zijn (in geval van brand is de deur zelfsluitend en in het dagelijks gebruik is ze niet zelfsluitend).
Bij gebruik van deuren type vrijloop moet het gebouw uitgerust worden met een automatische branddetectie-installatie van het type ‘lokale bewaking’ die minstens het gemeenschappelijk binnentrappenhuis en in elk appartement de zone in de buurt van de deur die toegang geeft tot het trappenhuis bewaakt, die een aanduiding van de brandmelding geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico’s.
Het keldertrappenhuis moet op het gelijkvloers 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.

Vereiste kenmerken van de scheiding tussen de verschillende wooneenheden onderling en tussen de wooneenheden en andere lokalen/compartimenten:
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;
Indien de scheiding niet aan bovenstaande kenmerken kan voldoen, dient het gebouw uitgerust te worden met een algemene en automatische branddetectie-installatie met de bewakingsniveau’s ‘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.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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

Lucas Holsters
kapitein

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
08.09.2022	2022100743	48733203	De stroomlijn tboantwerpen@fluvius.be T 078 35 35 34

Aansluitadvies appartementen / groepsbouw
Adres : KORTE LEEMSTRAAT 10 - 2018 ANTWERPEN

Geachte,

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

- Op deze locatie is er geen behoefte aan een lokaal voor de oprichting van een midden-spanningscabine. Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten mits de uitbreiding van het laagspanningsnet als de vermogens beperkt blijven tot 9,2 kVA per aansluiting en 22,2 kVA voor de algemene delen.
  Dit advies blijft geldig tot 1 jaar na briefdatum, onder voorbehoud van wijzigingen met grote impact op het distributienet buiten onze wil om.

- Er is een gasnet voor residentieel gebruik aanwezig.

  Bij uw aanvraag voor een aansluiting elektriciteit en/of gas is het aan te raden meteen ook uw aanvraag voor aansluiting op Kabeltelevisie te doen.

  Dit zal helpen om tot een vlotte uitvoering te komen van alle aansluitwerken.

  Aansluitingen elektriciteit, gas en kabeltelevisie zijn aan te vragen op algemene site fluvius.be waarna een infobrochure toegestuurd wordt.

  Voor de aansluitingen op kabeltelevisie is er in het teller lokaal Elektriciteit voldoende ruimte te voorzien voor de plaatsing van de aansluitpunten.

  Afhankelijk van de lengte van de aansluitkabels kan het zijn dat de aansluitpunten verspreid zijn over het gebouw. De locatie van deze aansluitpunten wordt in samenspraak met Fluvius bepaald.

Alle aansluitpunten moeten ten alle tijden bereikbaar zijn voor onze technici. Dit gebeurt via een sleutelkastje die in overleg geplaatst wordt.

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.

De technische voorwaarden waaraan de opstelling dient te voldoen vindt u terug op www.fluvius.be

Hoogachtend,

Backoffice Aansluitingen

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

Bijlage van de plannen bij de beslissing

Plannen	Omschrijving ("rood" zijn aangepaste plannen)	Hash code (base64)
BA_1_G_B_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: VOORGEVEL	0d0PZzxOXKl1yvR9da7hrg==
BA_1_G_B_3_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ACHTERGEVEL	evz6STk8lMcSnjdAGKAxNQ==
BA_1_G_N_2_ZIJGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ZIJGEVEL	/JCQk9+Qgtes/+hZEax6rA==
BA_1_G_B_2_ZIJGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ZIJGEVEL	ef3VruSfXOKcYpmeBk/yFg==
BA_1_G_N_4_SNEDEC-D.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: SNEDEC-D	IR7vLzPUd++ixukFUg1oaQ==
BA_1_G_N_5_ACHTERGEVEL2.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ACHTERGEVEL2	Lh/GJ/qGxutiUfQY6RhvdA==
BA_1_G_V_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: VOORGEVEL	v59oBNJzWJJolNSyEyghog==
BA_1_G_N_3_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ACHTERGEVEL	b2S+vsnte3yMQnDm7/d7JQ==
BA_1_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: VOORGEVEL	nW9MpAWbGnm9MTvlHpq1Dg==
BA_1_G_V_2_ZIJGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ZIJGEVEL	td8ifNwiT99Ejy1IcwoNwA==
BA_1_G_V_3_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ACHTERGEVEL	uJS66ou7FcR34/PQ4uYMog==
BA_1_GB_N_1_VOORGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: VOORGEVEL	/gAlFnZ2SFAm61b22uPw7g==
BA_1_GB_N_5_ACHTERGEVEL2.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen:	n7Ub8avCAmNQePo0iegQfg==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

	ACHTERGEVEL2	
BA_1_GB_N_3_ACHTERGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ACHTERGEVEL	vTEcX7rg4Iv+BaCsHNKGCg==
BA_1_GB_N_4_SNEDEC-D.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: SNEDEC-D	i+Bse4lnlGNoIcPB0ToMEw==
BA_1_GB_N_2_ZIJGEVEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: ZIJGEVEL	aRHyoXL2jSZwSaclNTq3Pw==
BA_1_I_V_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: INPLANTINGSPLAN	nJyBpDQqopAdMX3tsCaMFg==
BA_1_I_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: INPLANTINGSPLAN	vtMG6mJLu+4CKX0cYOgjdQ==
BA_1_I_B_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: INPLANTINGSPLAN	IGvDZz+AYrhooYdRdfu7ww==
BA_1_IB_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: INPLANTINGSPLAN	OxWc5HSlIXm4oLrOkg2eww==
BA_1_P_B_1_FUNDERING.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: FUNDERING	xXpCUzjlAvwJsJtKVpLNSg==
BA_1_P_B_2_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: GELIJKVLOERS	IKea0Z797sQqDEBd3Izoqg==
BA_1_P_B_3_EERSTEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: EERSTEVERDIEP	vvGxrFf+MyFzKA5kymjgrw==
BA_1_P_B_4_TWEEDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TWEEDEVERDIEP	2Yf3l+Q7KgZRNIaHeba/xg==
BA_1_P_B_5_DERDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: DERDEVERDIEP	RIzMpQyhn4ZDlXZuF4ocKA==
BA_1_P_N_1_FUNDERING.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: FUNDERING	eMUVHu0bP/WvMTL0hkll8A==
BA_1_P_N_2_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: GELIJKVLOERS	cD6YWghQlybo86+I70D5mQ==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

BA_1_P_N_3_EERSTEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: EERSTEVERDIEP	Bl46MfegelJLZRs7gr+jGg==
BA_1_P_N_4_TWEEDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TWEEDEVERDIEP	987t/irfrntGG2Gq0ILUAQ==
BA_1_P_N_5_DERDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: DERDEVERDIEP	1lH40RDoE7GtJgTybLAYZw==
BA_1_P_V_5_DERDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: DERDEVERDIEP	N/0es8z7OLn0Xy2rG0QYCQ==
BA_1_P_V_1_FUNDERING.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: FUNDERING	4Wp9dkQr3Yt+eJXCQlde5g==
BA_1_P_V_2_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: GELIJKVLOERS	NJi/NzxLqr3onkCycP4Jcg==
BA_1_P_V_4_TWEEDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TWEEDEVERDIEP	96weeYiBQCLkd51VBR707Q==
BA_1_P_V_3_EERSTEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: EERSTEVERDIEP	MWXcn9TnygRwn/Diln3wLg==
BA_1_PB_N_3_EERSTEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: EERSTEVERDIEP	eXJD1TijP6KuoNluEh5g1g==
BA_1_PB_N_4_TWEEDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TWEEDEVERDIEP	WrVXaLomcJhBRmJz5afmWA==
BA_1_PB_N_5_DERDEVERDIEP.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: DERDEVERDIEP	ZuxK4a0GvT66kjyhqSqsLw==
BA_1_PB_N_1_FUNDERING.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: FUNDERING	4pAU8CrdT4RRNPHMmHoTDw==
BA_1_PB_N_2_GELIJKVLOERS.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: GELIJKVLOERS	idStBAfOnEpIBNcnu10o9g==
BA_1_S_B_1_SNEDE.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: SNEDE	3Vc4iX64rTLr30AXdPtGbQ==
BA_1_S_V_1_SNEDE.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen:	kdNzDXqr3ccpUBSdQ7YCSw==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

	SNEDE	
BA_1_S_N_1_SNEDE.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: SNEDE	Ahkuk8D1QsAaCLTr8xyrPQ==
BA_1_SB_N_1_SNEDE.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: SNEDE	W4Oxm91HgFMc21cRGJgDLQ==
BA_1_T_V_1_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TERREINPROFIEL	wHlZxlp4f9s5ZWAMlnlT3g==
BA_1_T_N_1_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TERREINPROFIEL	u4sUNOvFfOgCIrnzWTt8dg==
BA_1_T_B_1_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TERREINPROFIEL	4cHmJv9N6UREmRzdDcr+eA==
BA_1_TB_N_1_TERREINPROFIEL.pdf	Werken - Korte Leemstraat 10, Antwerpen: TERREINPROFIEL	QT+BTZgi/+Mf+LU0J372pA==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be