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

---

32 **2022_CBS_08653** **Omgevingsvergunning - OMV_2022109344. Van Eycklei 31. 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_2022109344**
Gegevens van de aanvrager:	**de heer Yossef Hoffman met als adres Jacob Jordaensstraat 64 te 2018 Antwerpen**
Ligging van het project:	**Van Eycklei 31 te 2018 Antwerpen**
Kadastrale percelen:	**afdeling 6 sectie F nr. 1445F7**
Vergunningsplichten:	**Stedenbouwkundige handelingen**
Voorwerp van de aanvraag:	**regulariseren van het wijzigen van de gelijkvloerse functie naar wonen**

Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

Relevante voorgeschiedenis

- 15/04/2022: weigering (2022375) voor het wijzigen ven de gelijkvloerse functie naar wonen;
- 26/10/2012: vergunning (20125360) voor het verbouwen van een dakappartement;
- 24/09/1974: vergunning door deputatie (18#82678) voor het wijzigen van de vergunning;
- 21/01/1972: vergunning (18#82832) voor het bouwen van een flatgebouw.

Vergunde toestand

- functie: appartementsgebouw met gelijkvloerse kantoorruimte en appartementen op de bovenliggende verdiepingen;
- bouwvolume en gelijkvloerse voorgevelafwerking:
  - gesloten bebouwing van 9 bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag onder plat dak;
  - gevelpui in graniet;
- inrichting:
  - tuin van circa 18,8 m^2 achteraan perceel.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Bestaande toestand
- functie: appartementsgebouw met gelijkvloers een tweeslaapkamerappartement met een netto-vloeroppervlakte van ca. 83m²;
- bouwvolume en gelijkvloerse voorgevelafwerking:
    - gewijzigde inkomhal en toegangsdeur naar appartement;
    - gevelbeplating en aluminium schrijnwerk met grijze kleur;
- inrichting:
    - open koer van circa 18,8 m² achteraan perceel.

Nieuwe toestand
- overeenkomstig de bestaande toestand.

Inhoud van de aanvraag
- wijzigen van functie van kantoren naar wonen op het gelijkvloers;
- vermeerderen van het aantal woningen met 1 gelijkvloers appartement;
- interne constructieve werken;
- wijzigen van de gevel.

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	22 augustus 2022
Volledig en ontvankelijk	9 september 2022
Start openbaar onderzoek	geen
Einde openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Uiterste beslissingsdatum	8 november 2022
Verslag GOA	19 oktober 2022
naam GOA	Katrijn Apostel

Openbaar onderzoek

Er zijn geen aanpalende eigenaars waarvan de scheidingsmuren met het project zouden worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, die om hun standpunt gevraagd moesten worden.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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
Agentschap Wegen en Verkeer/ AWV - District Antwerpen Vergunningen	9 september 2022	26 september 2022	Voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Antwerpen-Zwijndrecht - Hulpverleningszone 1 (Antwerpen)/ Brandweer Zone Antwerpen BZA	9 september 2022	20 september 2022	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator/ Fluvius	9 september 2022	27 september 2022	Voorwaardelijk gunstig

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies
Ondernemen en Stadsmarketing/ Business en Innovatie	9 september 2022	15 september 2022
Ondernemen en Stadsmarketing/ Klantencontacten en Dienstverlening/ Loket Thema Wonen - huisnummering	9 september 2022	29 september 2022
Stadsontwikkeling/ Mobiliteit	9 september 2022	16 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. 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).

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

(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 is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening toegankelijkheid.

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

- 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 26 Afvalverzameling:*
    het is niet duidelijk of het gebouw beschikt over een afgescheiden en verluchte afvalberging van minstens 4 m²;
  - *artikel 27 Open ruimte:*
    het perceel is niet voor minstens 20 % ontpit. Ook is het niet duidelijk of de tuin zoveel mogelijk als onverharde, groene ruimte is aangelegd;
  - *artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen:*
    er zijn geen nieuwe fietsstalplaatsen voorzien voor de nieuwe wooneenheid;
  - *artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen:*
    er is geen autostalplaats voorzien voor de nieuwe wooneenheid;

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- *artikel 40 Privaat gescheiden rioolstelsel en afvoerleidingen:*
  het is niet duidelijk of het gebouw beschikt over een privaat gescheiden rioolstelsel, aangeboden aan de straat conform artikel 41 van de bouwcode;
- *artikel 43 Septische putten:*
  het is niet duidelijk of het gebouw beschikt over een reglementaire septische put.

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 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.

- 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: art. 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

De aanvraag is in grote lijnen een herneming van een vorige aanvraag (OMV_2022001331) die op 15 april 2022 door het college werd geweigerd.
Gezien de context ongewijzigd is gebleven en geen nieuwe dossierstukken zijn toegevoegd die zouden leiden tot nieuwe inzichten, baseert onderstaand advies zich op de beoordelingen en beslissingen uit de vorige aanvraag.

Functionele inpasbaarheid

De voorgestelde functiewijziging van kantoorruimte naar wonen is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Schaal - ruimtegebruik - bouwdichtheid

Het vergunde gelijkvloers bestaat voor ¾ van de oppervlakte uit een landschapskantoor. Het resterende deel wordt ingenomen door gemeenschappelijke ruimtes zoals de verticale circulatie en een ruime inkomhal met sas. Op de verdieping bevindt zich steeds 1 appartement per verdieping.
De 2 slaapkamers zijn aan de achtergevel gesitueerd zodat de volledige voorgevelbreedte van 7 m door de leefruimte en keuken ingenomen wordt en het zicht op het tegenoverliggend Stadspark maximaal benut wordt.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

De aanvraag voorziet de omvorming van de kantoorruimte naar een woning met 2 slaapkamers. Door het uitbreiden van het woonprogramma met 1 woonentiteit wordt de draagkracht van de site niet overschreden.

Het volume blijft behouden. Bij functiewijzigingen moet echter 20 % van de perceelsoppervlakte als open ruimte voorzien worden (bouwcode, art. 27).
Niet alleen bedraagt de open ruimte in de aanvraag ca. 12 %, ze werd bovendien volledig verhard terwijl gestreefd moet worden naar een minimale verharding van de open ruimte. Op de laatst vergunde plannen staat deze buitenruimte ingetekend als 'tuin'.
Deze ondertussen verharde buitenruimte meet 6,72 m breedte op 2,78 m diepte maar de omsloten ligging in een hoek van een bouwblok met meer dan verdiepingshoge scheimuren variërende van ca. 2,95 m tot ca. 4,15 m zorgen op zich al voor beperkte lichttoetreding.
Omdat de bouwdiepte van de bovenliggende appartementen een verdere ontpitting ook niet toelaten, is het onmogelijk om een betere lichttoetreding op het perceel te verkrijgen en kan in de huidige context bijgevolg geen voldoende kwalitatieve buitenruimte voor het tweeslaapkamerappartement gecreëerd worden.
De aanvraag dient geweigerd te worden.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen
De inrichting van het nieuwe tweeslaapkamerappartement (ca. 83 m²) beschikt over onvoldoende woonkwaliteiten om voldoende gebruiksgenot aan de bewoners te bieden. De aanvraag dient daarom geweigerd te worden.

In tegenstelling tot de bovenliggende appartementen, die zich volledig naar het Stadspark richten, doet het gelijkvloerse appartement dit niet en laat de unieke ligging tegenover het park aan zich voorbijgaan.
Aan de straatgevel wordt een kleine slaapkamer voorzien. Achteraan bevindt zich de leefruimte, die uitgeeft op de ondiepe koer en uitkijkt op een hogere scheidingsmuur. De 2de slaapkamer is naast de leefruimte gelegen.

Artikel 22 uit de Bouwcode stelt dat het van belang is dat de oppervlakte van de verblijfsruimten in een goede verhouding tot elkaar en tot het aantal slaapkamers staan. Gezien de leefruimte (zitruimte + eetruimte) quasi dezelfde breedte heeft als de slaapkamer achteraan die amper 1 m breder is, kan gesteld worden dat deze ruimtes niet in verhouding tot elkaar staan en ook niet in verhouding met het aantal potentiële bewoners.
Centraal ingeplant op het gelijkvloers, op een afstand van meer dan 7 m van de achtergevel, en aansluitend op de leefruimte bevindt zich de keuken. Hierdoor ontvangt deze verblijfsruimte onvoldoende rechtstreeks licht en lucht. Dit is niet aanvaardbaar (bouwcode, art. 24). Licht en lucht worden gezien als basiskwaliteiten voor elke ruimte waar mensen langer verblijven. Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning.

Het voorzien van een slaapkamer aan de straatzijde ontneemt de bewoners de mogelijkheid om vanuit de keuken of leefruimte zicht te hebben op de straat en park en zorgt er tevens voor dat een slaapruimte aan een drukke weg komt te liggen. Een slaapkamer is per definitie ook een minder levendige functie dan een keuken of leefruimte en leidt tot een afgesloten gevelplint. Dit vermindert de levendigheid, sociale controle en verblijfskwaliteit van de straat (bouwcode, art. 12).

Bijkomend wordt opgemerkt dat er op de aanvraag geen bovengrondse berging in het ontwerp voorzien is wat nadelig is voor de praktische werking van het appartement.
Elk van de bovenliggende appartementen beschikt niet alleen over een inkomhal met afzonderlijk toilet maar tevens over een aparte berging van ca. 1,12 m op 1,68 m. Ook een fietsenberging ontbreekt.
Dit biedt de bewoners niet het beoogde wooncomfort wat verwacht wordt bij een nieuwe woning en zorgt voor een belasting van het openbaar domein.
De bergruimte achter de trap die enkel vanuit de gemeenschappelijke hal bereikbaar is, is qua vorm en afmeting niet praktisch om noch als berging noch als fietsenstalplaats gebruikt te worden.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Er kan gesteld worden dat een woonfunctie op het gelijkvloers mogelijk is maar gezien de huidige indeling en aantal slaapkamers onvoldoende woonkwaliteit gegeneerd wordt, waardoor de aanvraag niet gunstig geadviseerd kan worden.

Visueel-vormelijke elementen - cultuurhistorische aspecten
Het herbestemmen van de gelijkvloerse verdieping naar wonen heeft geen wijzigingen van de gevels als gevolg waardoor het pand inpasbaar blijft in de omgeving.

De aanvraag betreft enkel de gelijkvloerse functiewijziging en niet de bovenliggende verdiepingen die uit deze aanvraag uitgesloten worden.
Desalniettemin dient opgemerkt te worden dat de uitwerking van de voorgevel en de dakverdieping afwijkt van de laatst vergunde toestand. Zo werden de inpandige terrassen aan de voorgevel mee in het gesloten volume opgenomen en werd op de dakverdieping de raamindeling anders uitgevoerd waardoor het duplex dakvolume zich niet leest als één geheel zoals in de vergunde aanvraag.
Mocht voorliggende aanvraag alsnog vergund worden, dienen de bovenliggende verdiepingen uitgesloten te worden van vergunning. Er wordt geadviseerd dat de eigenaars zich door middel van een nieuwe aanvraag in orde te stellen met de geldende regelgeving.

Bijkomend is uit de aangeleverde plannen niet op te maken of de aanvraag al dan niet voldoet aan artikels 26 (gemeenschappelijke afvalberging), 40 & 41 (privaat gescheiden rioolstelsel en afvoerleidingen) en 43 (septische putten) uit de bouwcode. Ook omwille van deze onduidelijkheid dient de aanvraag 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 1 parkeerplaats. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de functiewijziging van het gelijkvloers van kantoor naar wonen. Bij projecten tot 5 wooneenheden is de parkeernorm 1: - 1 bijkomende wooneenheid : parkeerbehoefte = 1.
De plannen voorzien in 0 **nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen**. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.
Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 1. In een aantal gevallen genereert een aanvraag een werkelijke parkeerbehoefte maar kunnen de plaatsen om stedenbouwkundige redenen niet gerealiseerd worden. Dit is het geval in voorliggende aanvraag die betrekking heeft op een perceel waarvan de grootte en vorm ervan het niet toelaat om het aantal te realiseren plaatsen te voorzien.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Bovendien heeft voorliggende aanvraag betrekking op een pand met een perceelsbreedte van minder dan 8 m. Volgens artikel 12, §3, 1° (Levendige plint) van de bouwcode is een toegangspoort voor een autobergplaats niet toegelaten.
Het bijgestelde aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt dan 0. Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 1. Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen. De berekende parkeerbehoefte van het nieuwe project kan verminderd worden met het aantal parkeerplaatsen van de laatst vergunde toestand dat reeds afgewenteld werd op het openbaar domein. Dit op voorwaarde dat realisatie niet mogelijk is. In de laatst vergunde toestand is er een kantoor van 91,5m² op het gelijkvloers: - 91,5m² kantoren in stationsomgeving met parkeernorm 0,6/100m² = 0,55 Het aantal parkeerplaatsen van de laatst vergunde toestand dat reeds afgewenteld werd op het openbaar domein is 1. Bijgevolg kan de parkeerbehoefte van de vergunde toestand in mindering gebracht worden voor 1 parkeerplaats.
Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement op de omgevingsvergunning van 17 december 2019. In deze aanvraag is dit dus niet van toepassing.

Fietsvoorzieningen
Voor het appartement met 2 slaapkamers moeten 3 fietsenstallingen voorzien worden. Deze worden niet voorzien.

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

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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. beroepsmogelijkheden_OMV_2022109344
2. plannenoverzicht_OMV_2022109344
3. Advies Brandweer_signed_OMV_2022109344.pdf
4. Brief_AVW_gunstig_OMV_2022109344.pdf
5. Aansluitadvies_fluvius_OMV_2022109344.pdf

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

Bijlage van de plannen bij de beslissing

Plannen	Omschrijving ("rood" zijn aangepaste plannen)	Hash code (base64)
BA_functiewijziging_G_B_03_voorgevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: voorgevel	mBaQTkJpY7HWMsH4P8Yvig==
BA_functiewijziging_G_N_05_voorgevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: voorgevel	ri3outF/F9XT3i5TM/yhPw==
BA_functiewijziging_G_B_04_achtergevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: achtergevel	LAQiFZP5OvrMtzp2b4x32w==
BA_functiewijziging_G_V_01_voorgevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: voorgevel	dIGLXsvNX4k/oJCwUdPHVg==
BA_functiewijziging_G_N_06_achtergevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: achtergevel	N53xB5166Zs1aSC8huEtwQ==
BA_functiewijziging_G_V_02_achtergevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: achtergevel	mKmPy9jZBdCHITPi3xT9tQ==
BA_functiewijziging_P_B_04_kelder.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: kelder	t5xkssa/nezVUKQh0AFptw==
BA_functiewijziging_P_B_05_grondplan nivo 0.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: grondplan nivo 0	BGgoXX8Q3n6xIwS4WVAv/w==
BA_functiewijziging_P_N_07_kelder.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: kelder	g58R9B6jQs3VDdlUQEVWNQ==
BA_functiewijziging_P_N_08_grondplan.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: grondplan	oAc+A6ACvBHtp+PmL1YQ7A==
BA_functiewijziging_P_V_01_kelder.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: kelder	wFKsy+3V130NF2j0XaTiEQ==
BA_functiewijziging_P_N_09_nivo technisch verdieping.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: nivo technisch verdieping	MGzzUaztnwO/F/RZ2S8n0A==
BA_functiewijziging_P_V_02_grondplan nivo 0.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: grondplan nivo 0	3oxl4nHnr2mIv3FTyuaIuQ==
BA_functiewijziging_P_V_03_nivo technisch verdiep.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: nivo technisch verdiep	yJTUW7DQxJ8uRNV7FXRW+A==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

BA_functiewijziging_P_B_06nivotechnichverdieping.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen	UvFMRkWIhprqj+LSqZb07A==
BA_functiewijziging_I_B_02_inplantingsplanbestaand.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: inplantingsplan bestaand	chdm4bS6zyzk+PMatbTE6Q==
BA_functiewijziging_I_N_03_inplantingsplannieuw.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: inplantingsplan nieuw	I9OHjMHDdrXILmGZ4oqJFA==
BA_functiewijziging_I_V_01_inplantingsplanvergund.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: inplantingsplan vergund	RUEROjanlb6+PsdpbRhIaw==
BA_functiewijziging_L_N_03_legende.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: legende	1Wi0c/3ROHucmM5b7ptvvw==
BA_functiewijziging_L_V_01_legende.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: legende	yxnBSyKGlFZEDaU9hVbF1w==
BA_functiewijziging_L_B_02_legende.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: legende	CCxLXr93Vq2LGy78pNaawA==
BA_functiewijziging_S_B_02_snede.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: snede	t5seUbsaxTeZvqPAZmNxnA==
BA_functiewijziging_S_N_03_snede.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: snede	xWytbmtNeoZr4UqFW092Lw==
BA_functiewijziging_S_V_01_snede.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: snede	QQUGMh+7WeZpnF4pdYW7JA==
BA_functiewijziging_T_B_02_terreinrprofiel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: terreinrprofiel	t9joS5uJXxWgeO5Gi7Tglw==
BA_functiewijziging_T_N_03_terreinrprofiel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: terreinrprofiel	8e0ik1fC+k6liOVIzXbVrQ==
BA_functiewijziging_T_V_01_terreinrprofiel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: terreinrprofiel	YlAAeckGma4Z8IWs640vUg==
BA_functiewijziging_GB_V_01_voorgevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: voorgevel	ImXEj5s9MWRcC1fyJmBQLQ==
BA_functiewijziging_GB_B_03_voorgevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: voorgevel	hnxlFL/MfQo4Z7VJy7O5yA==
BA_functiewijziging_GB_B_04_achtergevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: achtergevel	JA57DTAps27kSz4nxk9RoA==
BA_functiewijziging_GB_N_06_achtergevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: achtergevel	Xn1/fDEz8k5u1EEidlDT7Q==
BA_functiewijziging_GB_N_05_voorgevel.pd	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen:	XzCLCW5iUSkSkvrgn7G7oA==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

f	voorgevel	
BA_functiewijziging_GB_V_02_achtergevel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: achtergevel	vfJMkRCAMQHW27J+DkZUSw==
BA_functiewijziging_PB_B_05_grondplan nivo 0.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: grondplan nivo 0	klZT7oqiQpUVu6GBJrcjWg==
BA_functiewijziging_PB_B_04_kelder.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: kelder	Wl0lQbs4MASEbiL8LCf1kQ==
BA_functiewijziging_PB_N_07_kelder.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: kelder	X95RhJQePutTVJVaBue0kg==
BA_functiewijziging_PB_B_06_nivo techniche verdiep.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: nivo techniche verdiep	7mgu9ZoCSqGhzTy7wkq9rA==
BA_functiewijziging_PB_N_09_nivo technisch verdieping.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: nivo technisch verdieping	mt/P6JMFZ0eK9CLdsHK3Cg==
BA_functiewijziging_PB_N_08_grondplan.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: grondplan	Wiv79a9xdicxr3L1ouT7dw==
BA_functiewijziging_PB_V_02_grondplan nivo 0.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: grondplan nivo 0	1RCPtNqNMr3VL3TUZBhdCw==
BA_functiewijziging_PB_V_01_kelder.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: kelder	bRqVRdnJH8k5jE0E/w7mCQ==
BA_functiewijziging_PB_V_03_nivo technisch verdiep.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: nivo technisch verdiep	YnsAoAyQRI+Z1wwDVZtXiQ==
BA_functiewijziging_IB_B_02_inplantingsplan bestaand.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: inplantingsplan bestaand	49aN9RNc2UMUJYZX3mPYQA==
BA_functiewijziging_IB_N_03_inplantingsplan nieuw.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: inplantingsplan nieuw	jKE2Uy5gBzHj9fYpK3Xq8Q==
BA_functiewijziging_IB_V_01_inplantingsplan vergund.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: inplantingsplan vergund	XLDEX49wTGOtHZ4SgNktsg==
BA_functiewijziging_LB_B_02_legende.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: legende	0lV0BFmSMb97I4Jr2Aq9Lg==
BA_functiewijziging_LB_N_03_legende.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: legende	fG2Ho/78zjklAaMpuBTBDw==
BA_functiewijziging_LB_V_01_legende.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: legende	EHxuKHiwEJbrNxtam2/Ibg==
BA_functiewijziging_TB_N_03_terreinrprofiel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: terreinrprofiel	XwdQDfNdJUpKAhdV3vDcLQ==

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

BA_functiewijziging_TB_B_02_terreinrprofiel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: terreinrprofiel	6ChcA7A8HKK1Hthj5+4gDQ==
BA_functiewijziging_TB_V_01_terreinrprofiel.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: terreinrprofiel	5fZbVg/sZ2YUExJ9hDhU1A==
BA_functiewijziging_SB_B_02_snede.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: snede	aYDAQUxGTVeOo+LK86zTrA==
BA_functiewijziging_SB_N_03_snede.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: snede	BfkySUQb+m/k8VUf709N7g==
BA_functiewijziging_SB_V_01_snede.pdf	Werken - Van Eycklei 31, Antwerpen: snede	VKFIu8ybGbcyHko50lYwEA==

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

Hoffman Yossef
VAN EYCKLEI 31
2018 Antwerpen 7

C Doel en kader

Aanvraag omgevingsvergunning SH	2022109344
Projectinhoud	versie 1
Aanvraagdatum	09.09.2022
Omschrijving	regulariseren van het wijzigen van de gelijkvloerse functie naar wonen.

D Eindconclusie

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

Dit brandpreventieverslag heeft enkel betrekking op het wijzigen van de gelijkvloerse functie naar wonen. Met uitzondering van de aangevraagde werken blijven de vorige brandpreventieverslagen in kader van de initiële vergunningaanvraag onverminderd van toepassing.

E Beschrijving gebouw/project

Aard:	MG (-1 - +9?)
Bestemming:	wonen
Bereikbaarheid:	via openbare weg
Specifieke risico's:	/

Indeling gebouw/beschrijving project:
De aanvraag betreft het wijzigen van het gelijkvloerse kantoor in een appartement. De andere verdiepingen vallen buiten de aanvraag.

De brandpreventie - bijlage bouwvergunning van 01.03.2022 werd toegevoegd door de opdrachtgever.
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 geen bemerkingen.

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.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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.

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:
In het gemeenschappelijke trappenhuis 1 stuk / bouwlaag.
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

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.3 Bouwtechnische bemerkingen

Vereiste kenmerken wanden en deuren van en in trappenhuizen op het gelijkvloers:

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 de gelijkvloerse bestaande appartementsdeur vervangen dient te worden en deze rechtstreeks uitgeeft in het trappenhuis moet deze deur $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).

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Bij gebruik van deuren type vrijloop moet het gelijkvloers uitgerust worden met een automatische branddetectie-installatie van het type ‘lokale bewaking’ die minstens het gemeenschappelijk binnentrappenhuis en in het 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.

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

Sarah Van den Bergh
consulent preventie

Medeondertekend door:

majoor Joris Van Linden
directeur risicobeheer

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Antwerpen
D'Herbouvillekaai 11
2020 Antwerpen
T 03 2415111
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
2000 Antwerpen

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
09/09/2022	OMV_2022109344	AV/121/2022/00815	1
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Jeroen De Proft		03 2415111	26/09/2022

vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenenverkeer.be

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouw

Aanvrager: Yossef Hoffman
Jacob Jordaensstraat 64
2018 Antwerpen

Ligging van het perceel:
straat: Van Eycklei 31
gemeente: 2018 Antwerpen
kadastrale gegevens: Afd. ANTWERPEN 6 AFD Sectie F Nr. 1445/00F007
gewestweg: N1840001 van 0.5 +20 tot 0.5 +30 (rechts)

Werkzaamheden: Functiewijziging - Van Eycklei

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de beslissing toe te sturen.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1840001 van 0.5 +20 tot 0.5 +30):

   - de feitelijke rooilijn valt samen met grens openbaar domein / bestaande voorgevellijn.

   Publiciteit:

   - geen

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

Hoogachtend,

Jeroen De Proft

AWV districtchef

AANDACHTSPUNTEN GEWESTWEG

1. Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen in de zone van achteruitbouw zijn toegelaten op voorwaarde dat:

   - ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;

   - ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz…

2. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn mag op het vlak van de voorgevel geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:

   - Verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
     Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van rand van het voetpad; binnen 20m van een lichtengeregeld kruispunt 1m van de rand van het voetpad. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat de rand van het voetpad niet overschreden wordt.

   - Niet verhoogde voetpaden en bermen
     Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze max. 0,2 meter voorbij de grens met het openbaar domein steken. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van de rand van het voetpad.

3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.

   Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

   Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks

vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

4. In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.

5. In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de inlichtingen en beperkingen, mogen geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, …) gemaakt worden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 meter hoogte op te richten.

   In de eerste 2 meter van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 meter hoogte of 0,75 meter hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

   In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.

6. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.

7. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)
   Er mag in principe slechts één toegang zijn, niet breder zijn dan 4,5 meter. Behoudens deze toegang moet het perceel thv de perceelsgrens worden afgesloten met een structurele niet-overrijdbare scheiding.

8. De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.

9. De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.

10. Alle ingebruiknames en wijzigingen van het openbaar domein (zowel de tijdelijke als de permanente) vereisen een aparte vergunning van de wegbeheerder cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor de privatieve inname van het openbaar domein van de wegen (en latere wijzigingen).

Onder tijdelijke wordt oa. verstaan werfbezetting zoals stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen,…

Onder permanente wordt oa. verstaan inbuizingen, kopmuren, aanvullingen van het openbaar domein, afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater, verharden berm …

De uitvoering van de werken is geen last van het Agentschap Wegen en Verkeer. De werken worden uitgevoerd door de gemeente/stad of de aanvrager. Indien de werken worden uitgevoerd door de aanvrager, dan moet de aanvrager eveneens een toelating hebben van de gemeente/Stad.

11. De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.

12. De goedgekeurde plannen, alsmede de vergunningen met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.

13. Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de overige regelgeving.

14. Indien de publiciteit en uithangborden geen deel uitmaakt van deze aanvraag, dienen zij het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.

15. Reliëfwijzigingen

- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond. Uitgezonderd voor toegangen, zijn aanvullingen met steenpuin verboden.
- Ingeval het buitentalud van de gracht verhoogd wordt, dient dit talud afgedekt te worden met minimum 30 cm teelaarde en ingezaaid te worden.

Na de werken dient de gracht over de volledige breedte van het aangrenzende perceel gezuiverd te worden van aanvullingsgrond.

16. Slopen

- De afbraakwerken mogen geen aanleiding geven tot schade aan het openbaar domein. De wegaanhorigheden, die beschadigd worden, dienen door de vergunninghouder in hun oorspronkelijke toestand hersteld te worden. De verkrijger dient de wegbeheerder minimum 10 dagen vóór de aanvang der sloopwerken schriftelijk in kennis te stellen van eventuele gebreken aan het gewestdomein. Zo hij dit nalaat, wordt er verondersteld dat het gewestdomein zich in perfecte staat bevindt.
- Alle ondergrondse constructies voor de rooilijn worden volledig verwijderd. In de zone van

achteruitbouw moeten alle constructies worden afgebroken tot op minimum 1 meter onder het peil van het aanpalend openbaar domein. In dat geval zullen in de resterende keldervloeren gaten gemaakt worden van 0,50 meter x 0,50 meter per 4 m2 oppervlakte.

- De overbodige aansluitingen naar de rioleringen worden gedicht ter hoogte van de grens van het openbaar domein.
- De sloopwerken moeten uitgevoerd worden zonder belemmering noch onderbreking van het verkeer, tenzij anders bepaald in de inlichtingen en beperkingen.
- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond en verdicht te worden bij lagen van 30 cm. Steenpuin als aanvullingsmateriaal is verboden.
- De aanvulling voor de rooilijn dient afgedekt te worden met teelaarde op een dikte van 30 cm.

17. Publiciteit:

- Bij het plaatsen van publiciteit reclame en uithangborden op afzonderlijke constructies in de zone van achteruitbouw is het volgende van toepassing:
    - de totale oppervlakte van de constructie, met inbegrip van de borden (éénzijdig), van één vestiging wordt beperkt tot 5 m². De totale hoogte van de constructie (bord inbegrepen) wordt beperkt tot 4 meter. De afstand naar de perceelgrens tussen de private eigendommen moet minstens 1,5 maal de totale hoogte van de constructie bedragen.
    - het bord en de dragende constructie mogen geen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg t.h.v. de kruispunten en/of private uitritten.
    - het bord noch de constructie mogen verder reiken dan de rooilijn.
- Omwille van de verkeersveiligheid is het verboden inrichtingen aan te brengen die de bestuurders verblinden of misleiden, die - geheel of gedeeltelijk - verkeerstekens voorstellen of nabootsen, die van op enige afstand met deze tekens verward kunnen worden of die op enige andere wijze de doelmatigheid van reglementaire tekens aantasten. Inrichtingen die zich op minder dan 7 meter boven de grond bevinden binnen een afstand van 75 meter van verkeerslichten, mogen geen lichtweergevende of reflecterende rode, groene of oranje tint hebben.
- Lichtgevende en verlichte publiciteit mag om veiligheidsredenen de aandacht van de automobilisten

's nachts niet te veel afleiden. De cijfers en limietwaarden die in de meeste normen en reglementeringen voor de luminescentie van lichtgevende of verlichte publiciteit worden vermeld zijn dan ook grotendeels ingegeven om de lichtsignalisatie langs verkeerswegen niet te verstoren. VLAREM bepaalt dat, om lichthinder te voorkomen, lichtreclame in intensiteit de openbare verlichting niet mag overtreffen.

- Vanaf een bepaald nachtelijk uur is het 'rendement' van verlichte publiciteit zeer klein gezien het beperkte aantal toeschouwers dat nog langskomt of voorbijrijdt. Een volledig doven van publiciteit na een bepaald uur (b.v. 22 u) is dan ook het aangewezen middel om de lichtvervuiling te beperken.
- Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dient de luminescentie van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden beperkt te worden tot volgende waarden:
    - Oppervlakte van het lichtgevend vlak:
        - <= 0,5 m² (max. luminescentie 500 cd/m²)
        - > 0,5 m² en < 10m² (max. luminescentie 400 cd/m²)
        - > 10 m² (max. luminescentie 300 cd/m²)

Bovenvermelde waarden gelden voor elke plaats op het voetpad of aan de rand van de weg op een hoogte van 1,60 meter (d.w.z. voetpad aan dezelfde zijde van de weg als het publiciteitsbord of aan de overzijde van de weg) en voor elke plaats in een vensteropening van een woning.

De vermelde luminescentiewaarden hebben betrekking op metingen uitgevoerd met een gekalibreerde luminescentiemeter, die nauwkeurig aan de ooggevoeligheidskromme is aangepast (norm CIE 698). Voor elke meting moet de openingshoek aangepast worden naargelang het te meten detail van het reclamebord.

- Indien een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (projector, spot) dan moet deze lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder; de lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten, m.a.w.: er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse (onder het publiciteitsbord) uitstraling zijn door de lichtbron.
- De vergunninghouder is zowel tegenover het Vlaams Gewest als tegenover derden aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het plaatsen, het gebrek aan onderhoud of het bestaan van de vergunde borden.

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
09.09.2022	2022109344	48733252	De stroomlijn tboantwerpen@fluvius.be T 078 35 35 34

Aansluitadvies appartementen / groepsbouw
Adres : Van Eycklei 31 - 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 woongelegenheden aansluiten op het bestaande 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