college van burgemeester en schepenen

Zitting van 18 november 2022

Besluit **KENNIS GENOMEN**

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

12	2022_CBS_09132	**District Antwerpen. Boomgaardstraat 140 - 2021222 - Vraag tot opname vergunningenregister wegens vermoeden vergunning - Intrekking - Kennisneming**

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2022_CBS_08330 - District Antwerpen. Boomgaardstraat 140 - 2021222 - Vraag tot opname vergunningenregister wegens vermoeden vergunning - Kennisneming

Aanleiding en context

Op datum van 13 augustus 2021 vroeg Anneleen Raeymaekers om het pand gelegen Boomgaardstraat 140, district Antwerpen, op te nemen in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 14 oktober 2022 (2022_CBS_08330) over de ingediende aanvraag tot opname in het vergunningenregister.

De klant had echter een vraag bij de uiteindelijke beslissing en werden bijkomende stukken aangeleverd. De klant vroeg om met de bijkomende stukken rekening te houden en te bekijken of een nieuwe beslissing kon worden genomen. Uit onderzoek van de bijkomende stukken kon besloten worden om de initiële beslissing te herzien.

De initiële beslissing wordt door het college ingetrokken. Dit besluit vervangt de initiële beslissing van het college.

1. Bestaande juridische toestand

Geldende bestemmingsplannen:

Gewestplan:
Het goed 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

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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.)

Kadastrale gegevens:
Het pand, Boomgaardstraat 140 district Antwerpen, met kadastrale ligging (afd. 21) sectie B 6 W7 is kadastraal gekend als huis met één woongelegenheid.

Voor dit pand werden de volgende relevante vergunningen / toelatingen verleend:
- Op 30 november 1926 werd een toelating afgeleverd voor veranderingswerken;
- Op 29 juli 1921 werd een toelating afgeleverd voor veranderingswerken.

2.Bestaande feitelijke toestand
Omschrijving van de bestaande toestand:
Het pand betreft een rijwoning met twee bouwlagen onder een plat dak en bestaat momenteel uit een eengezinswoning.

Overtredingen:
Er werd geen proces-verbaal van overtreding teruggevonden.

Juridische grond
Iedere constructie waarvan aangetoond is dat ze gebouwd werd voor 22 april 1962 ofwel tussen deze en voor de eerste invoering van het gewestplan (3 oktober 1979, van kracht 9 november 1979), dient te worden opgenomen in het vergunningenregister als "vergund geacht" in toepassing van artikel 5.1.3. §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Regelgeving: bevoegdheid
Het college is bevoegd in het kader van de opmaak van het vergunningenregister en de actieve onderzoeksplicht in toepassing van artikel 5.1.3 §1 en §2, en artikel 7.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Argumentatie
Het voorwerp
De aanvraag betreft de vraag tot opname in het vergunningenregister van een constructie met de functie van huis en één woonentiteit.

De bewijsvoering

Het college nam op 14 oktober 2022 kennis van de opname van de constructie Boomgaardstraat 140, district Antwerpen, inclusief de functie van wonen en één woonentiteit, in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning, met uitsluiting van:

- de koepels in het platte dak van de eerste verdieping;
- het in gebruik nemen van de huidige wasplaats en bureau als ruimten die onderdeel uitmaken van de woning;
- het in gebruik nemen van de ruimten in uitbouw op de eerste verdieping als verblijfsruimte;
- het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als terras, inclusief het plaatsen van een borstwering.

Op het moment van de aanvraag was er een bureauruimte achteraan op het gelijkvloers aanwezig. Volgens KBO-gegevens dateert de ingebruikname van deze ruimte als bureau van 2006. De ingebruikname van de functie voldoet aan de op dat moment geldende voorschriften (bouw- en woningverordening 1986). Bijgevolg is

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

aan de vrijstellingsvoorwaarden voor complementaire functies voldaan. De kantoorfunctie op het gelijkvloers achteraan is op basis van deze informatie geacht vergund.

De constructiehoogte van de leefruimte en open keuken op de eerste verdieping bedraagt volgens de plannen 2,83 meter. Er is in deze ruimte een verlaagd plafond aanwezig waardoor de vrije hoogte wordt beperkt tot 2,48 meter. Er wordt aangenomen dat het verlaagd plafond dateert van voor 4 april 2011, waardoor het moet voldoen aan de bouwcode van 1986. Deze legt op dat de minimale hoogte voor verblijfsruimten 2,5 meter moet zijn. De afwijking is dermate klein dat dit wordt beschouwd als een te verwaarlozen afwijking.

Uit bijkomend onderzoek blijkt dat de plaatsing van de koepel met afmetingen 1m x 1m geen constructieve ingreep vergde en bijgevolg is vrijgesteld is van vergunningsplicht.

De wasplaats behoort tot de hoofdfunctie wonen. Er is geen sprake van een vergunningsplichtige wijziging van een hoofdfunctie. Het gebruik van deze ruimte als wasplaats voldoet aan de huidige stedenbouwkundige verordeningen, en is bijgevolg niet vergunningsplichtig.

Uitgebreid onderzoek bewijst voldoende dat de constructie, inclusief de kantoorfunctie en functie van wonen met één woonentiteit in aanmerking komen voor opname in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning met uitzondering van (zoals in rood aangegeven op de plannen):

- de koepel in het platte dak van de eerste verdieping ter hoogte van de leefruimte;
- het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als dakterras, inclusief het plaatsen van een borstwering.

Financiële gevolgen
Nee

Besluit

Artikel 1
Het college beslist om haar besluit van 14 oktober 2022 (2022_CBS_08330) in te trekken.
Artikel 2
Het college neemt kennis van de opname van de constructie Boomgaardstraat 140, district Antwerpen, inclusief de kantoorfunctie en de functie van wonen en één woonentiteit, in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning, met uitsluiting van (zoals in rood aangeduid op de plannen):

- de koepel in het platte dak van de eerste verdieping ter hoogte van de leefruimte;
- het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als terras, inclusief het plaatsen van een borstwering.

Artikel 3
Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.
Artikel 4
Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
SW/V/SV	Een duplicaat van deze beslissing te bezorgen aan het kadaster voor eventuele aanpassing van de kadastrale gegevens.
SW/V/SV	Een duplicaat van deze beslissing te bezorgen aan maatschappelijke veiligheid/ stadstoezicht (MV/ST) voor eventueel verder gevolg.
SW/V/SV	Een duplicaat van deze beslissing te bezorgen aan maatschappelijke veiligheid/ bestuurlijke handhaving (MV/ BH)voor eventueel verder gevolg.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

SW/V/SV	Een duplicaat van deze beslissing te bezorgen aan DL/huisnummering voor eventuele aanpassing van de gegevens.

Bijlagen

1. VVV_BOOMGAARDSTRAAT140_PLANNEN BESTAANDE TOESTAND_uitsluiting_rood_herziening.pdf

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

LEGENDE

inplanting

perceelsgrens

bebouwing

verharding

zachte ondergrond

groendak

bestaande constructie

bestaande constructie

af te breken constructie

nieuwe constructie

metselwerk

thermische isolatie - hard

thermische isolatie - zacht

lichte wanden

cellenbeton

gevelbekleding

waterdichting

riolering

fecaalwater

regenwater

huishoudelijk afval water

brandweer

rookmelder

gevelmateriaal

1. gevelpleisterwerk - grijs
2. pvc schrijnwerk - grijs
3. plint - blauwe hardsteen
4. dorpel - blauwe hardsteen
5. borstwering - zwart staal
6. kroonlijst - pvc grijs
7. gevelpleisterwerk - grijsgroen
8. dakrand - hout

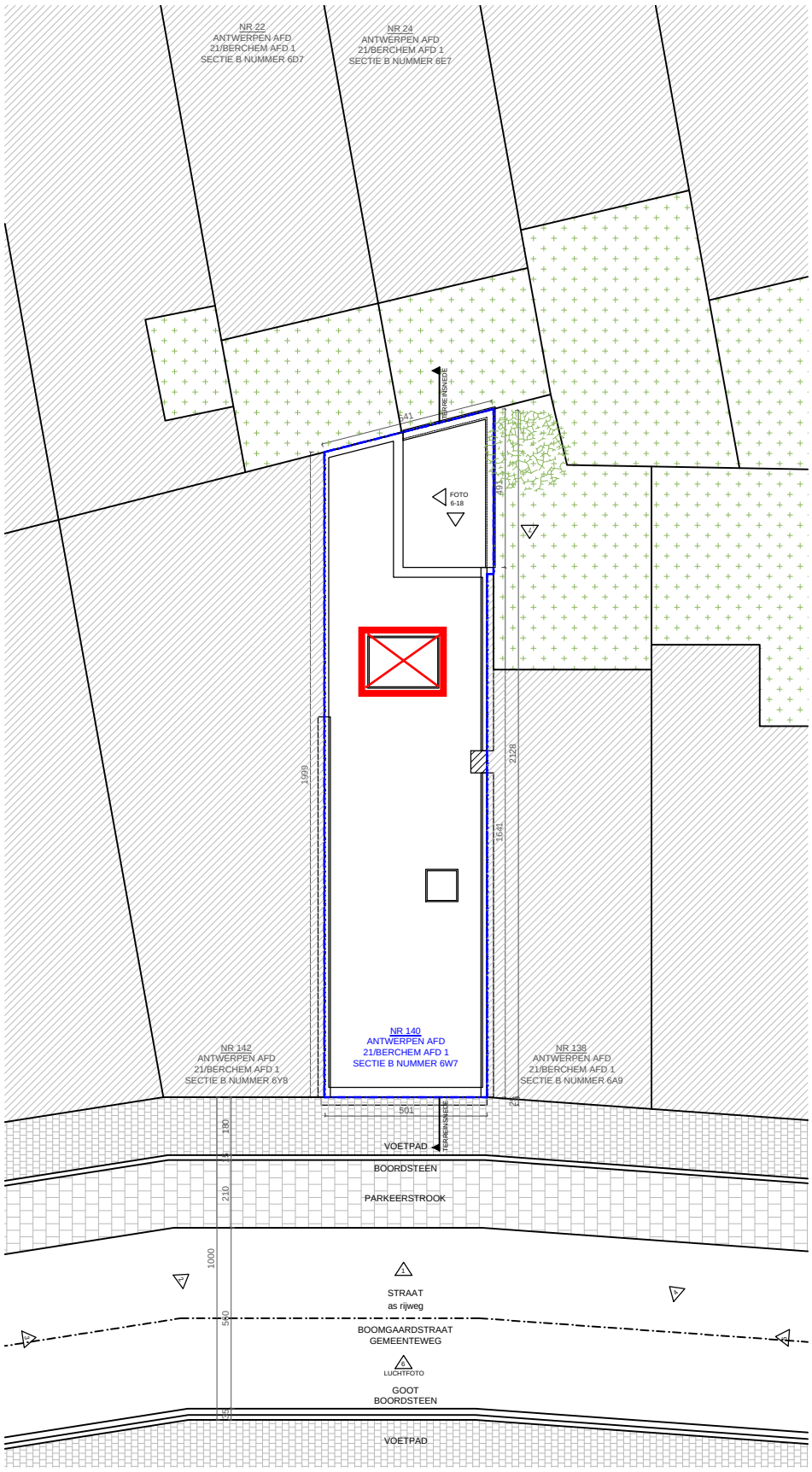
naar binnen opengaande raam/deur

naar buiten opengaande raam/deur

72 aangegeven maten in cm

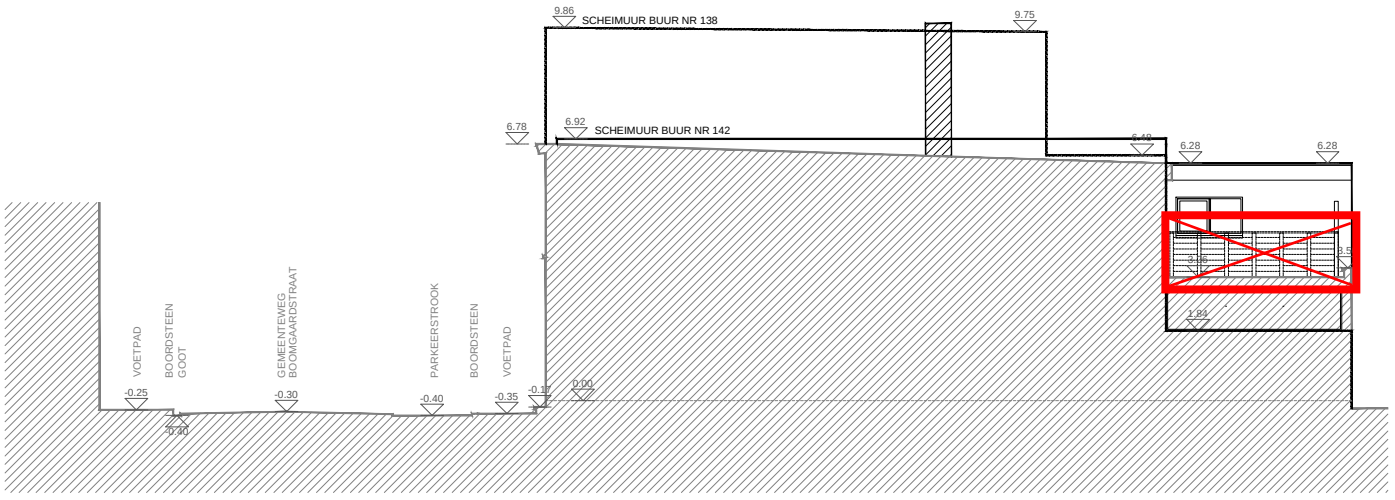
N noordpijl

ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	LEGENDE	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: BESTAANDE TOESTAND	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: L_B_0	



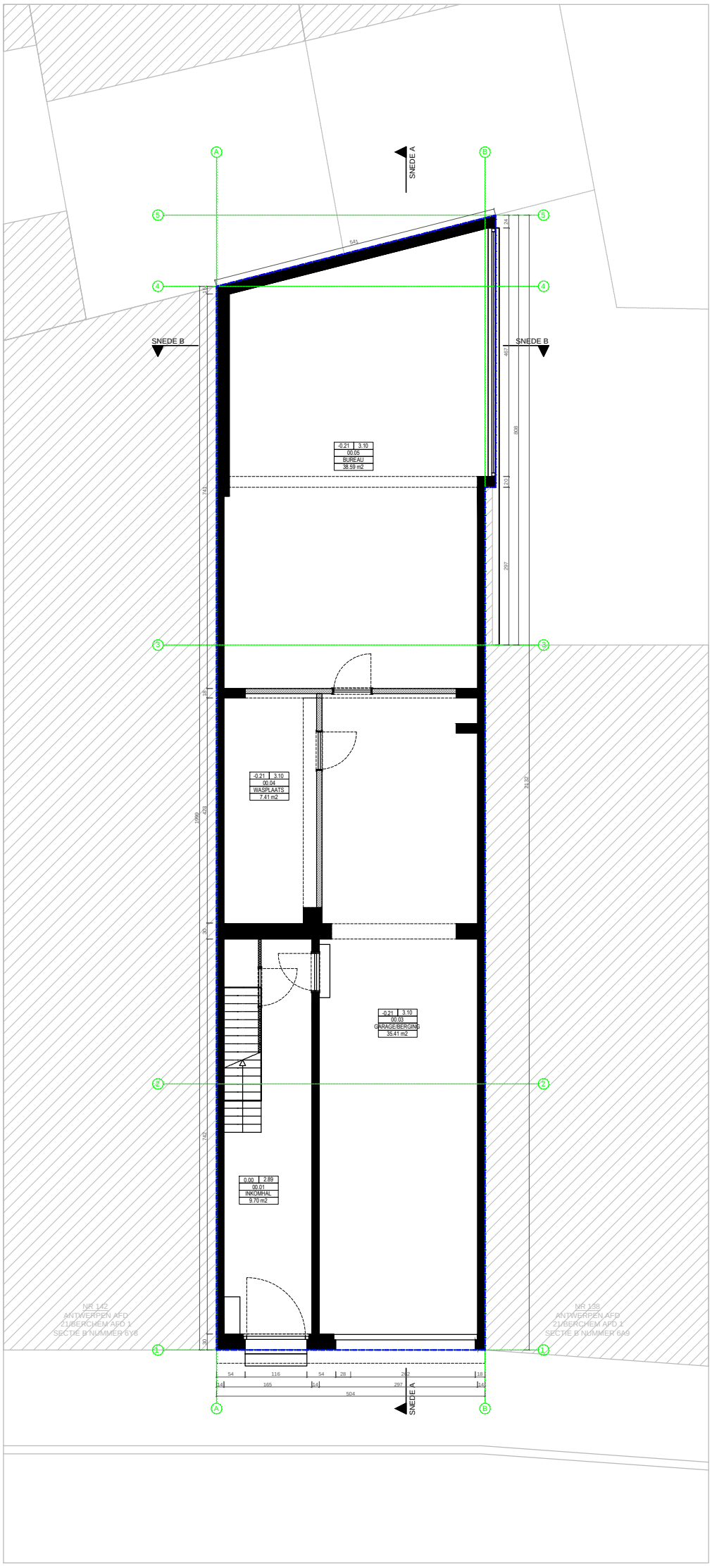
de koepel in het platte dak van de eerste verdieping wordt uitgesloten van opname

ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	INPLANTINGSPLAN	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/200	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: I_B_0	



het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als dakterras, inclusief het plaatsen van een balustrade wordt uitgesloten van opname

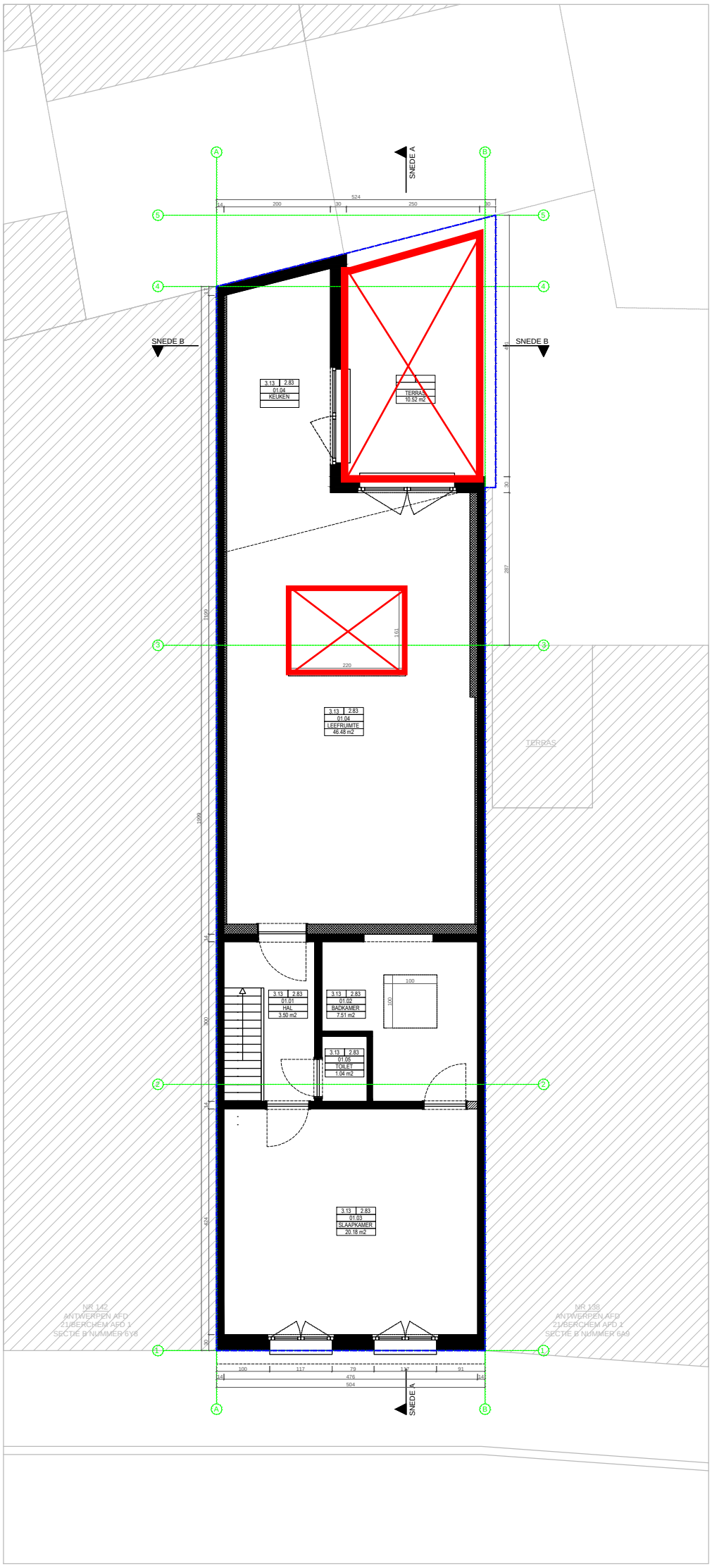
ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	TERREINPROFIEL	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/200	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: T_B_0	



ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	GRONDPLAN GELIJKVLOERS	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/100	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: P_B_0	

het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als dakterras, inclusief het plaatsen van een balustrade wordt uitgesloten van opname

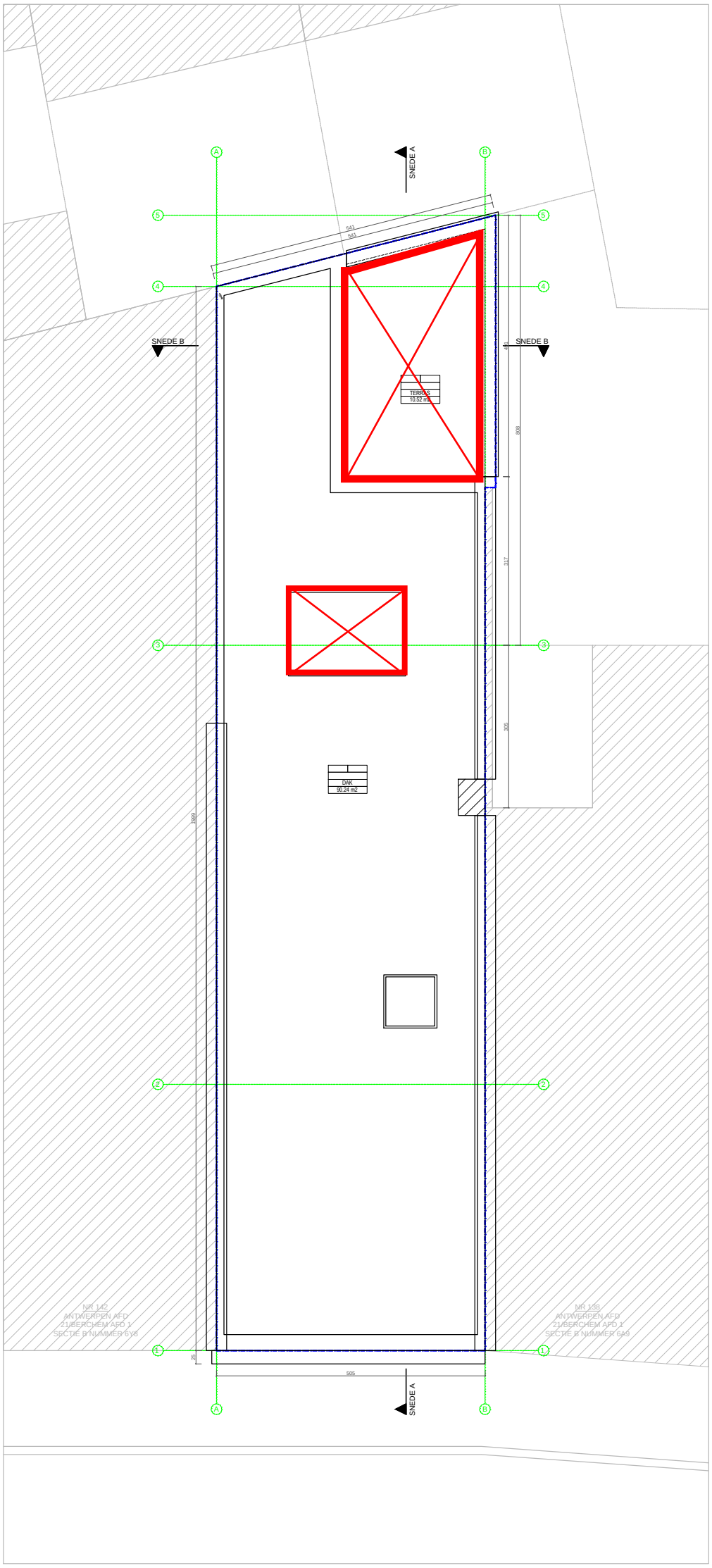
de koepel in het platte dak van de eerste verdieping wordt uitgesloten van opname



ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	GRONDPLAN VERDIEPING 1	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/100	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: P_B_1	

het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als dakterras, inclusief het plaatsen van een balustrade wordt uitgesloten van opname

de koepel in het platte dak van de eerste verdieping wordt uitgesloten van opname



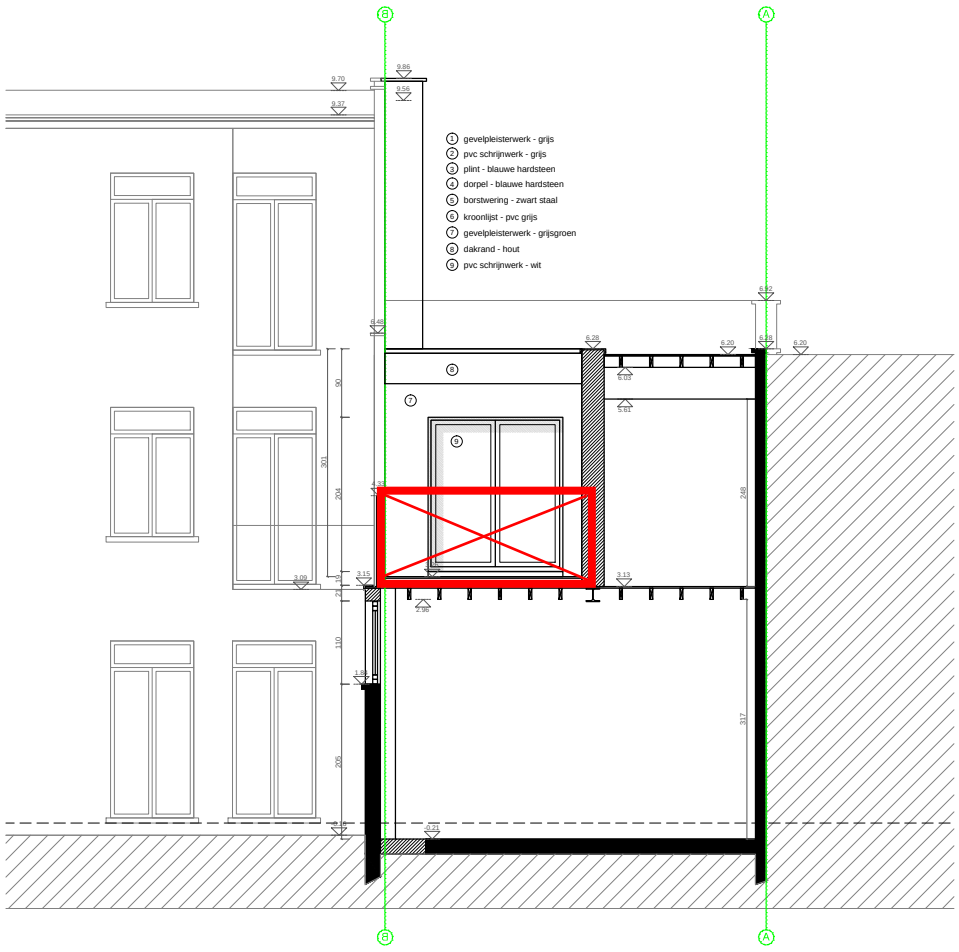
ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	GRONDPLAN VERDIEPING 2	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/100	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: P_B_2	

1. gevelpleisterwerk - grijs
2. pvc schrijnwerk - grijs
3. plint - blauwe hardsteen
4. dorpel - blauwe hardsteen
5. borstwering - zwart staal
6. kroonlijst - pvc grijs
7. gevelpleisterwerk - grijsgroen
8. dakrand - hout

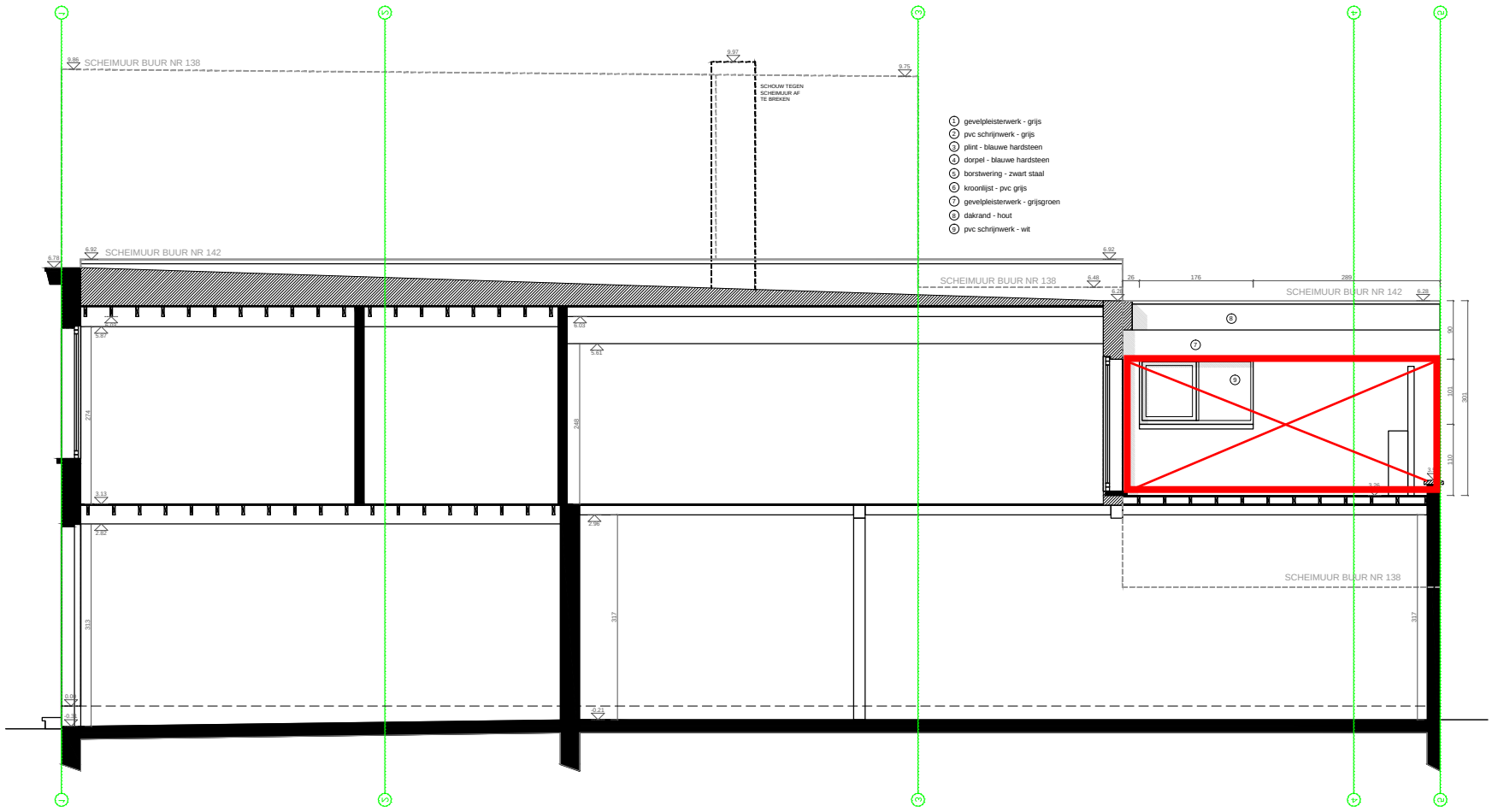


ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	VOORGEVEL- NOORD	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/100	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: G_B_V	

het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als dakterras, inclusief het plaatsen van een balustrade wordt uitgesloten van opname



ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	ACHTERGEVEL - ZUID	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/100	N
			Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen info@antwerpen.be	NUMMER: G_B_A	



het in gebruik nemen van het platte dak op de eerste verdieping als dakterras, inclusief het plaatsen van een balustrade wordt uitgesloten van opname

ARCHITECT:	BOUWHEER:	BESTAANDE TOESTAND EENGEZINSWONING	TEKENING:		
Anneleen Raeymaekers	Anneleen Raeymaekers en Niels Kortleven	BOOMGAARDSTRAAT 140 - 2600 BERCHEM	SNEDE AA	DATUM: 25/02/2022 SCHAAL: 1/100	N
				NUMMER: S_B_AA	

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be