college van burgemeester en schepenen

Zitting van 25 november 2022

Besluit **KENNIS GENOMEN**

B-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

43	2022_CBS_09335	**District Antwerpen. Lambermontplaats 2-3 - 2022124 - Vraag tot opname vergunningenregister wegens vermoeden vergunning - Kennisneming**

Motivering

Aanleiding en context
Op datum van 2 juni 2022 vroeg architectenbureau Wil Bots om het pand gelegen Lambermontplaats 2 - 3, district Antwerpen, op te nemen in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning.

De beoordeling van de aanvraag gebeurde aan de hand volgende gegevens:

- plannen van de huidige toestand;
- foto's van de huidige toestand;
- Inventaris bouwkundig erfgoed ID 11310 (bescherm stads- en dorpsgezicht – Lambermontplaats)
- kadastrale gegevens;
- bewonersgegevens en bewonersgrafiek;
- een foto van een ansichtkaart uit circa 1912;
- volgende archiefstukken:
    1. stedenbouwkundige toelating uit 1907, 1920 en 1928.

1. Bestaande juridische toestand
Geldende bestemmingsplannen:

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Binnenstad", goedgekeurd op 26 april 2012.Volgens dit ruimtelijk uitvoeringsplan ligt het goed in een artikel 1: zone voor wonen - (wo1).

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Kadastrale gegevens:
Het pand, Lambermontplaats 2 -3 district Antwerpen, met kadastrale ligging (afd. 11) sectie L 3680 R is kadastraal gekend als huis zonder bewoonbare kelderverdieping met vier zelfstandige woongelegenheden.

Voor dit pand werden de volgende relevante toelatingen verleend:

- 04/07/1928 toelating (1928#30576) voor het uitvoeren van interne veranderingswerken;
- 15/10/1920 toelating (1920#10532) voor het verwijderen van een logia aan de voorgevel;
- 04/06/1907 toelating (1907#714;) voor het bouwen van een huis.

2.Bestaande feitelijke toestand
Omschrijving van de bestaande toestand:
Het pand betreft een rijwoning met vier bouwlagen onder een plat dak en bestaat momenteel uit een duplex-appartement op het gelijkvloers en de eerste verdieping, een appartement op de tweede verdieping en een appartement op de derde verdieping.

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 wonen en drie woonentiteiten.

De bewijsvoering
Volgens de kadastrale gegevens dateert de ingebruikneming van het gebouw van tussen 1900 en 1918.

Uit de kadastrale gegevens blijkt verder dat, voor de datum van het gewestplan Antwerpen, reeds vier woonentiteiten aanwezig waren in het pand.

Uit de bevolkingsgegevens blijkt dat, er tussen 1960 en 1985 in hoofdzaak, drie tot vier gezinnen tegelijkertijd waren ingeschreven op dit adres.

Op basis van deze kadastergegevens en de oude woonkaarten, kunnen wij dan ook oordelen dat er drie afzonderlijke woonentiteiten geacht vergund zijn in dit pand.

In de inventaris bouwkundig erfgoed Vlaanderen wordt het pand als volgt vernoemd in de beschrijving van het beschermd stads- en dorpsgezicht Lambermontplaats:

'...

De huizenrijen rondom de Lambermontplaats en in de Leopold de Waelstraat werden integraal als stadsgezicht beschermd omwille van de gaafheid van de huizenrijen en de hoge architecturale kwaliteit.…

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

De andere pleinwanden, vooral de noord- en westzijde, zijn voorzien van zeer gaaf bewaarde en smaakvolle bebouwing met brede burgerhuizen waaronder verschillende met dubbele ingang, waaruit blijkt dat veel van deze statige huizen als meergezinswoning werden gebouwd. Een voorbeeld is de meergezinswoning op nummers. 2-3, in 1907 ontworpen door Emile Francken als opbrengsteigendom voor J.B. Francken.

- *Stadsarchief Antwerpen, Bouwdossiers, 1907 # 714 (2-3).'*

Het gebruik van dit pand als woning, werd niet gewijzigd.

Voorgaande bewijst voldoende dat de huidige woonfunctie en de aanwezigheid van drie woonentiteiten in het pand, dateert van voor de inwerkingtreding van de Wet op Stedenbouw (22 april 1962).

In het archief werden meerdere goedgekeurde bouwplannen teruggevonden van dit pand. Na controle van deze bouwplannen blijken volgende stedenbouwkundige handelingen te zijn toegelaten:

- gebruik /functie
    1. meergezinswoning / wonen;
- bouwvolume
    1. deels onder kelderde herenwoning met vier bouwlagen onder een plat dak;
- dak- en gevelafwerking
    1. lijstgevel voorzien van een rijk versierd eclectisch of neoclassicistisch parement;
    2. verder geven de goedgekeurde bouwplannen geen indicatie van de gebruikte bouw- en gevel-afwerkingsmaterialen;
- inrichting
    1. breed burgerhuis met dubbele verhoogde ingang, toegankelijk vanaf het openbaar domein via een korte trapconstructie.

Na controle van de opgevraagde documenten en de ingediende dossierstukken blijkt het volgende:

- op een ansichtkaart met daarop een foto daterend rond 1912 is het pand zichtbaar. Hieruit blijkt dat het pand reeds van in oorsprong is opgetrokken over vier bouwlagen onder plat dak. Op deze foto is verder zichtbaar dat de raamopeningen op de bovenste verdieping tot op heden ongewijzigd zijn gebleven. Verder is de voorgevel van de woning opgenomen in elk goedgekeurd bouwdossier. De huidige toestand van de voorgevel is hoofdzakelijk in overeenstemming met de opgetekende voorgevels in deze bouwdossiers. De voorgevel met zijn huidige vorm en indeling kan dan ook beoordeeld worden als voldoende bewezen van vóór 22 april 1962 en bijgevolg opgenomen worden als zijnde geacht vergund in het vergunningenregister.
- uit de aangeleverde bouwplannen van de huidige toestand van de woning, blijkt dat rechts achteraan de benedenverdieping het pand is uitgevoerd met een getande uitbouw tot op de achterste perceelsgrens. De benedenverdieping bekomt op die manier een bebouwde oppervlakte van circa 117 m². Volgens de opgevraagde kadastergegevens bezit de benedenverdieping slechts een bebouwde oppervlakte van circa 98 m². Er dient dan ook geoordeeld dat de huidige uitbouw op de benedenverdieping (*hobbyruimte van circa 25 m²*) niet aanwezig was in het oorspronkelijke toegelaten ontwerp van de woning. Binnen deze aanvraag werden geen concrete bewijsstukken aangeleverd waaruit blijkt dat deze gelijkvloerse uitbreidingswerken hebben plaatsgevonden vóór 9 november 1979. De vergunde toestand van de huidige geplaatste gelijkvloerse constructie (uitbouw op de rechter perceelsgrens tot achteraan het perceel), wordt dan ook geacht als zijnde, onvoldoende bewezen. Bijgevolg zal deze gelijkvloerse uitbreiding uitgesloten worden van opname in het vergunningenregister;
- uit de aangeleverde bouwplannen van de huidige toestand van de woning, blijkt dat achteraan de eerste verdieping het inpandige terras werd dichtgemaakt, waardoor deze open ruimte werd opgenomen

binnen het totale bouwvolume van deze woonentiteit. Zowel de huidige bouwplannen alsook de bijgevoegde foto in het dossier, geven duidelijk weer dat deze uitbreiding enkel toegankelijks is via een ‘losse’ kruk, en dóór een raamopening. Dit levert voldoende bewijs dat dit een wijziging is van het oorspronkelijk vergunde ontwerp van de woning.

Ook de oorspronkelijke open terrasconstructie achteraan de derde verdieping werd voorzien van ramen, waardoor ook deze open ruimte werd opgenomen binnen het totale bouwvolume van het pand. Daarenboven werd er boven dit terras een dakconstructie geplaatst. Door het wijzigen van deze open terrasconstructies en het optrekken van deze dakconstructie, werd zowel het bouwvolume als het achtergevelzicht van de woning gewijzigd ten opzichte van het origineel toegelaten ontwerp van de woning.

Er zijn geen concrete aanwijzingen waaruit blijkt dat deze wijzigingen hebben plaatsgevonden vóór 9 november 1979. De vergunde toestand van de huidige dichtgemaakte inpandige terrassen en de geplaatste dakconstructie achteraan de derde verdieping, worden dan ook geacht als zijnde, onvoldoende bewezen. Dit geldt eveneens voor het gewijzigde bouwvolume en achtergevelaanzicht van de woning. Bijgevolg zullen deze worden uitgesloten van opname in het vergunningenregister.

Voorgaande bewijst voldoende dat de huidige constructie, dateert van voor de inwerkingtreding van de Wet op Stedenbouw (22 april 1962), met uitsluiting van (zoals in rood aangeduid op de plannen):

- de gelijkvloerse constructie (hobbyruimte) achteraan;
- de dichtgemaakte terrassen achteraan de eerste en derde verdieping;
- de geplaatste dakconstructie boven het dichtgemaakte terras op de derde verdieping;
- het gewijzigde bouwvolume van de woning;
- het gewijzigde achtergevelaanzicht van de woning.

Financiële gevolgen
Nee

Besluit

Artikel 1
Het college neemt kennis van de opname van de constructie Lambermontplaats 2 - 3, district Antwerpen, inclusief de functie van wonen en drie woonentiteiten, in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning, met uitsluiting van de gelijkvloerse constructie (hobbyruimte) achteraan, de dichtgemaakte terrassen achteraan de eerste en derde verdieping, de geplaatste dakconstructie boven het dichtgemaakte terras op de derde verdieping, het gewijzigde bouwvolume en het gewijzigde achtergevelaanzicht van de woning, zoals in rood aangeduid op de bouwplannen.
Artikel 2
Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.
Artikel 3
Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
SW/V/SW	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/

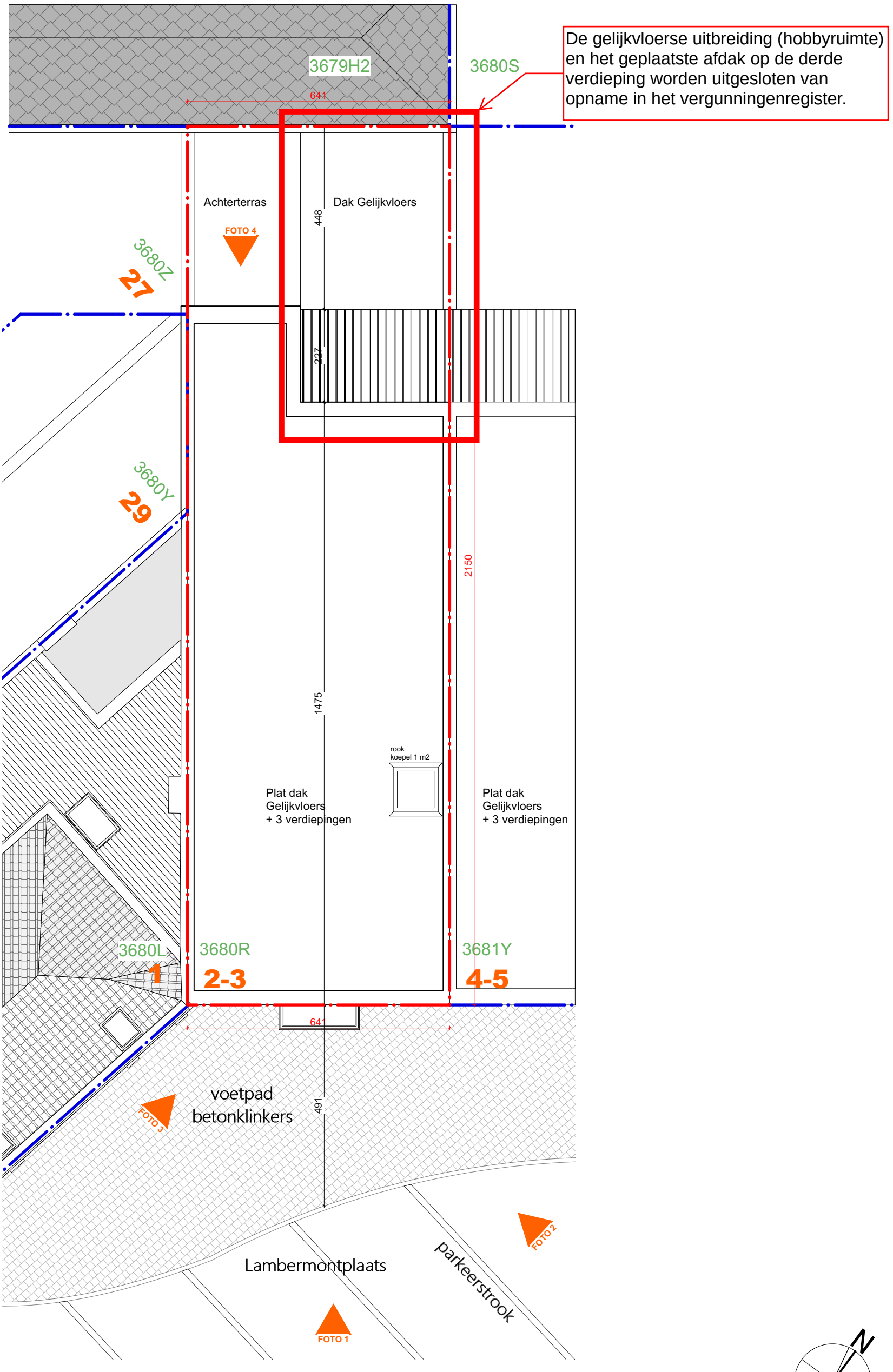
Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

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

Bijlagen

1. Lambermontplaats 2-3_VVV_plannen_rood_uitsluiting.pdf

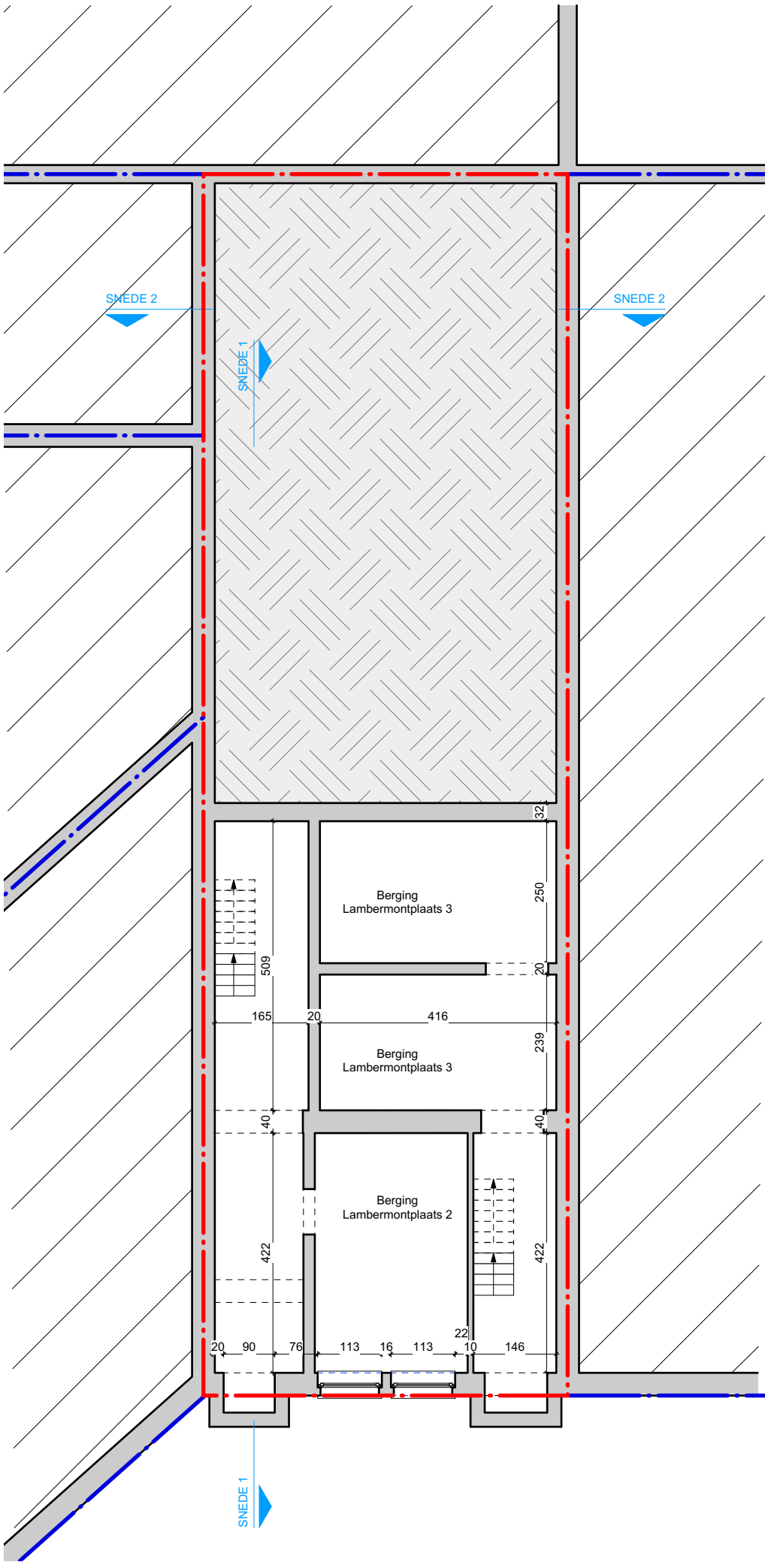
Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be



Bestaande Toestand - Inplantingsplaan - Schaal 1/100

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

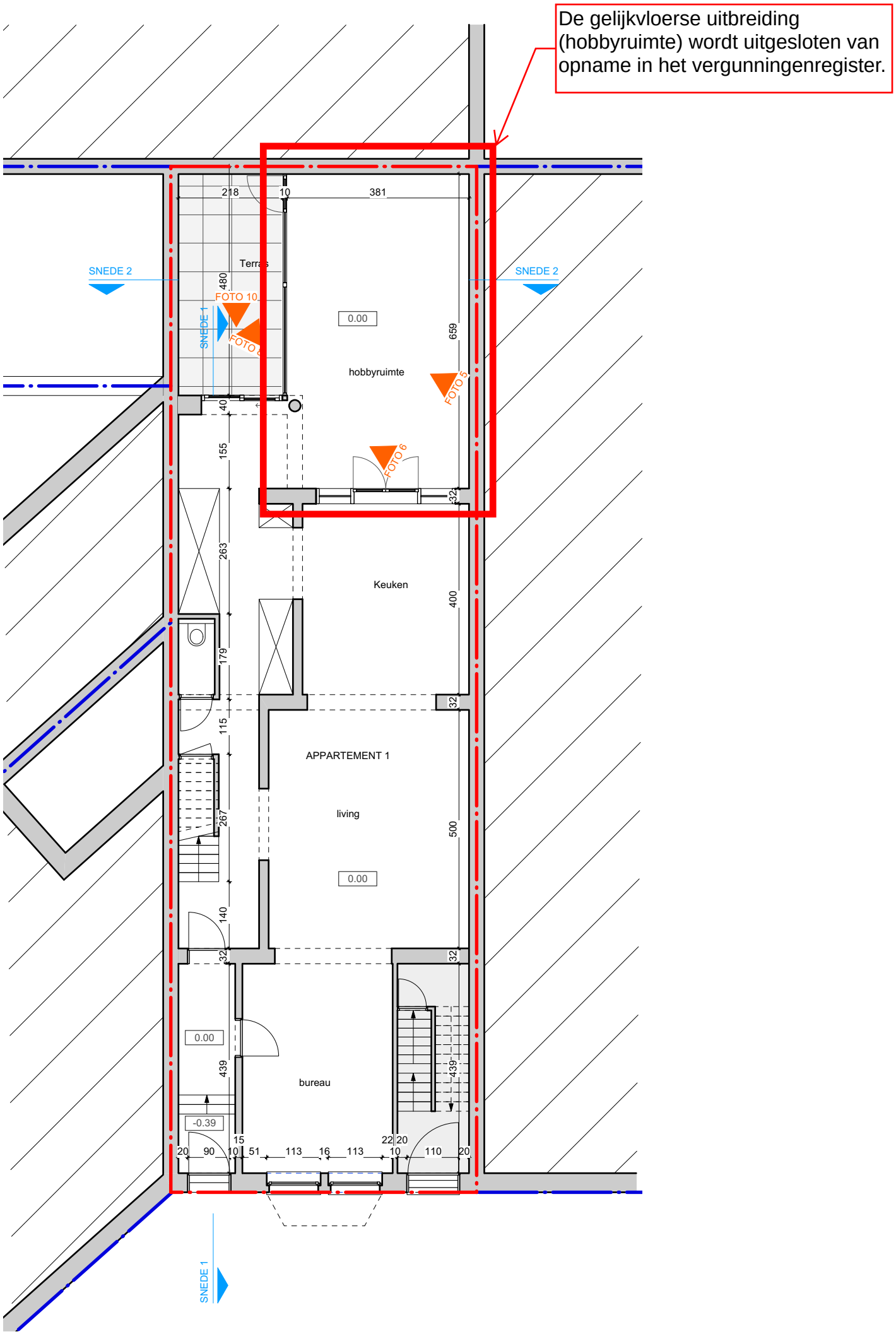
Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



Bestaande Toestand - Kelder - Schaal 1/100

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09

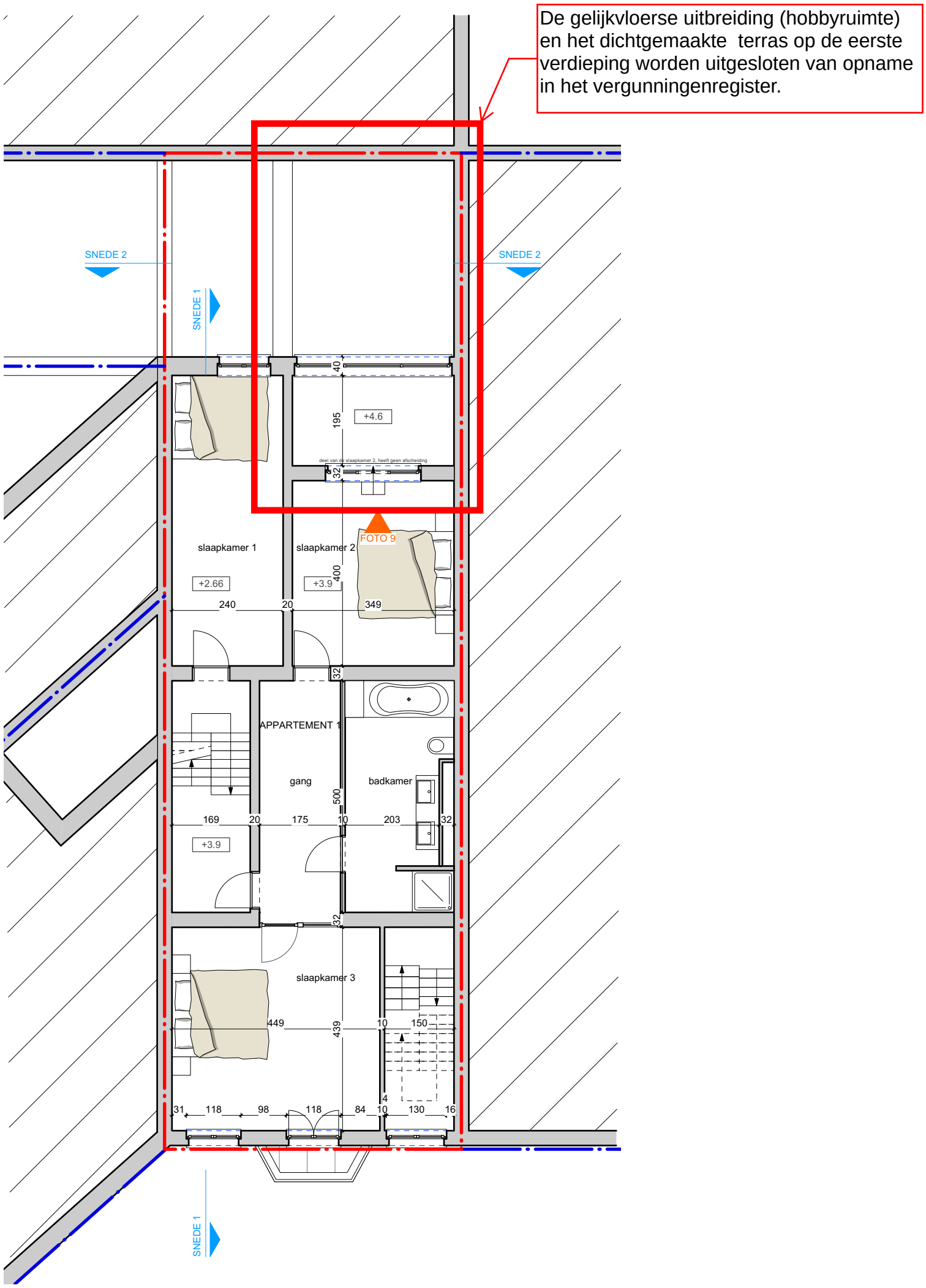


Bestaande Toestand - Gelijkvloers - Schaal 1/100

3/10

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

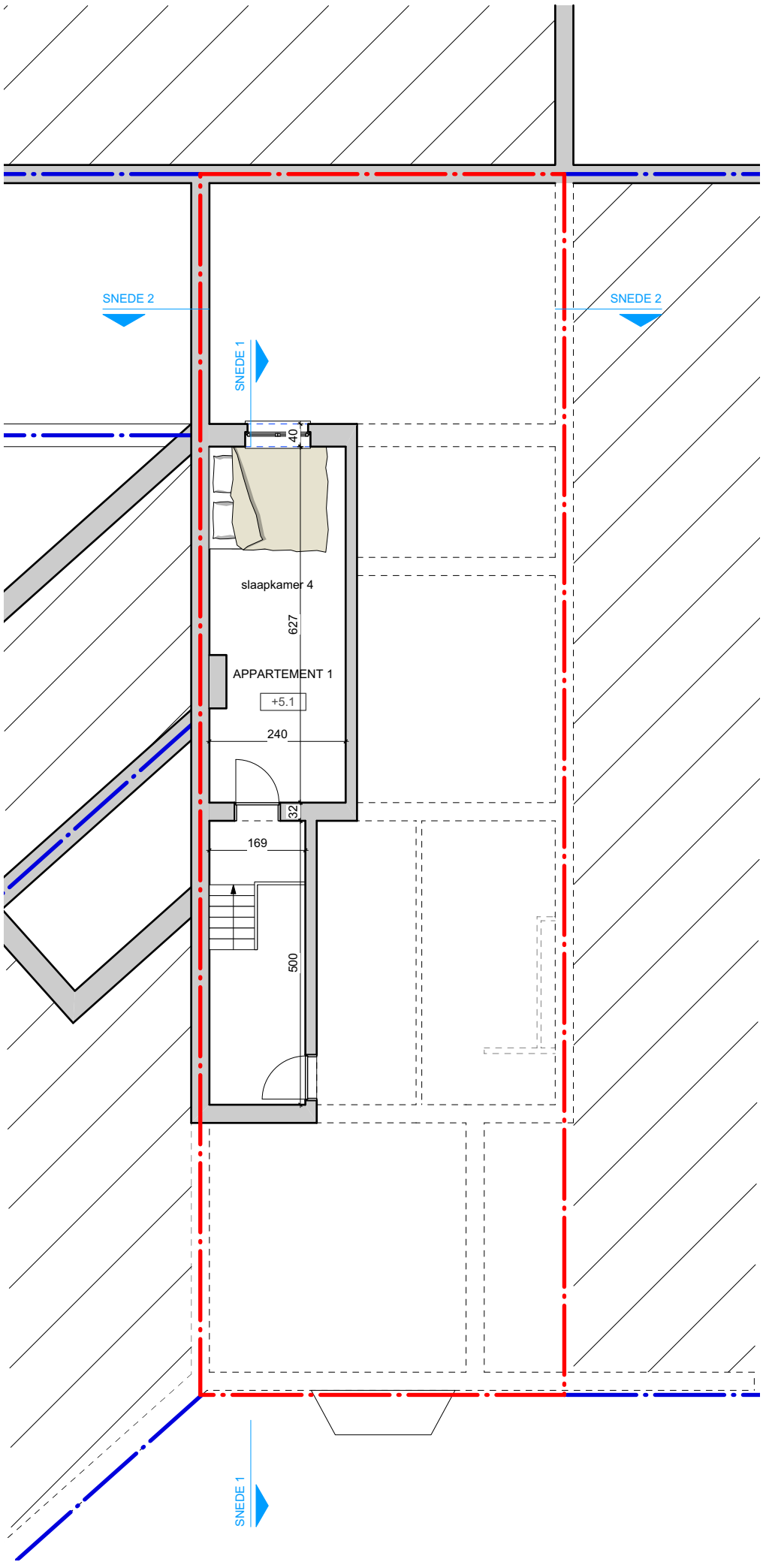
Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



Bestaande Toestand - Eerste Verdieping - Schaal 1/100

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09

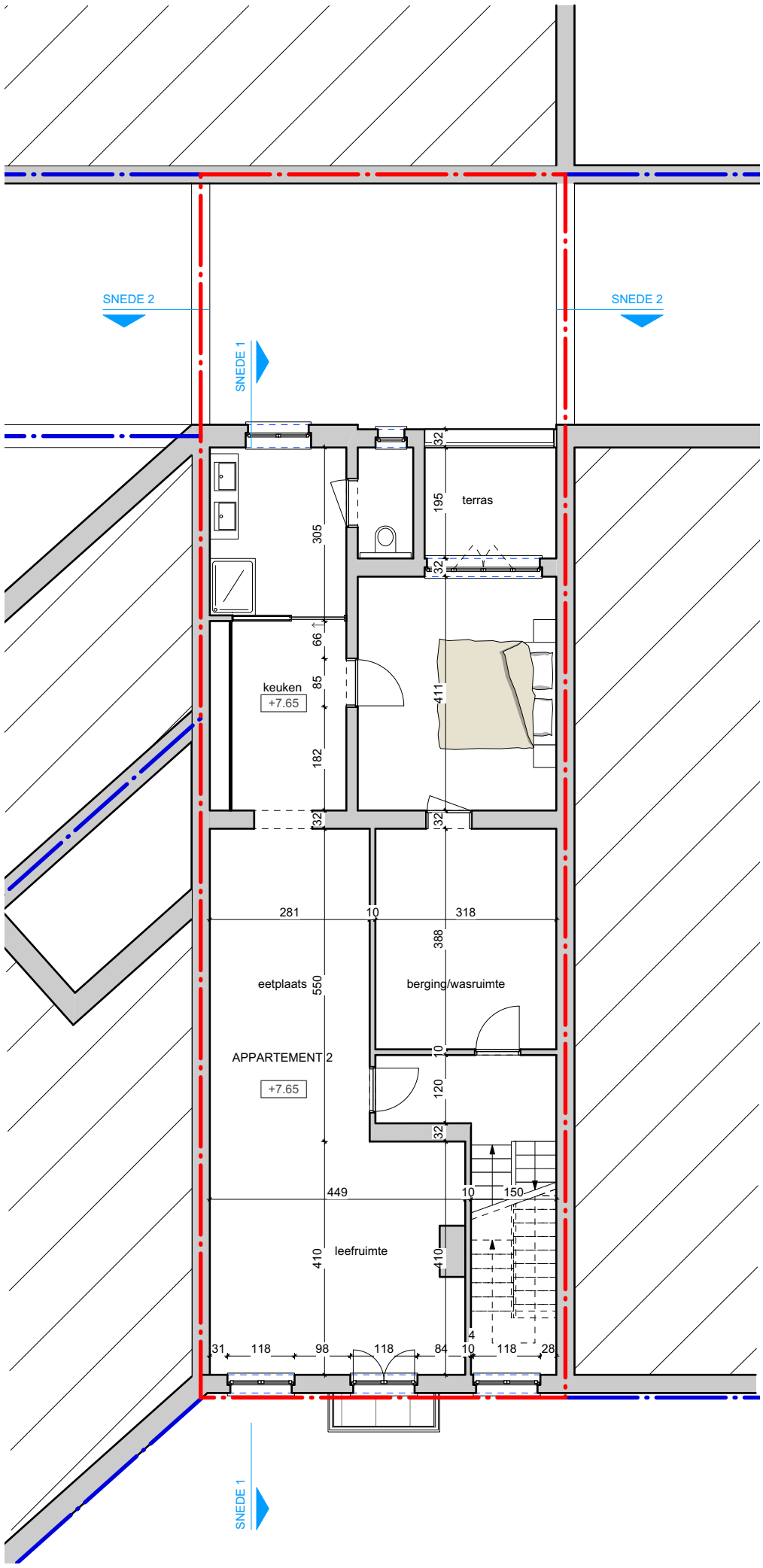


Bestaande Toestand - Tussenverdieping +1.5 - Schaal 1/100

5/10

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

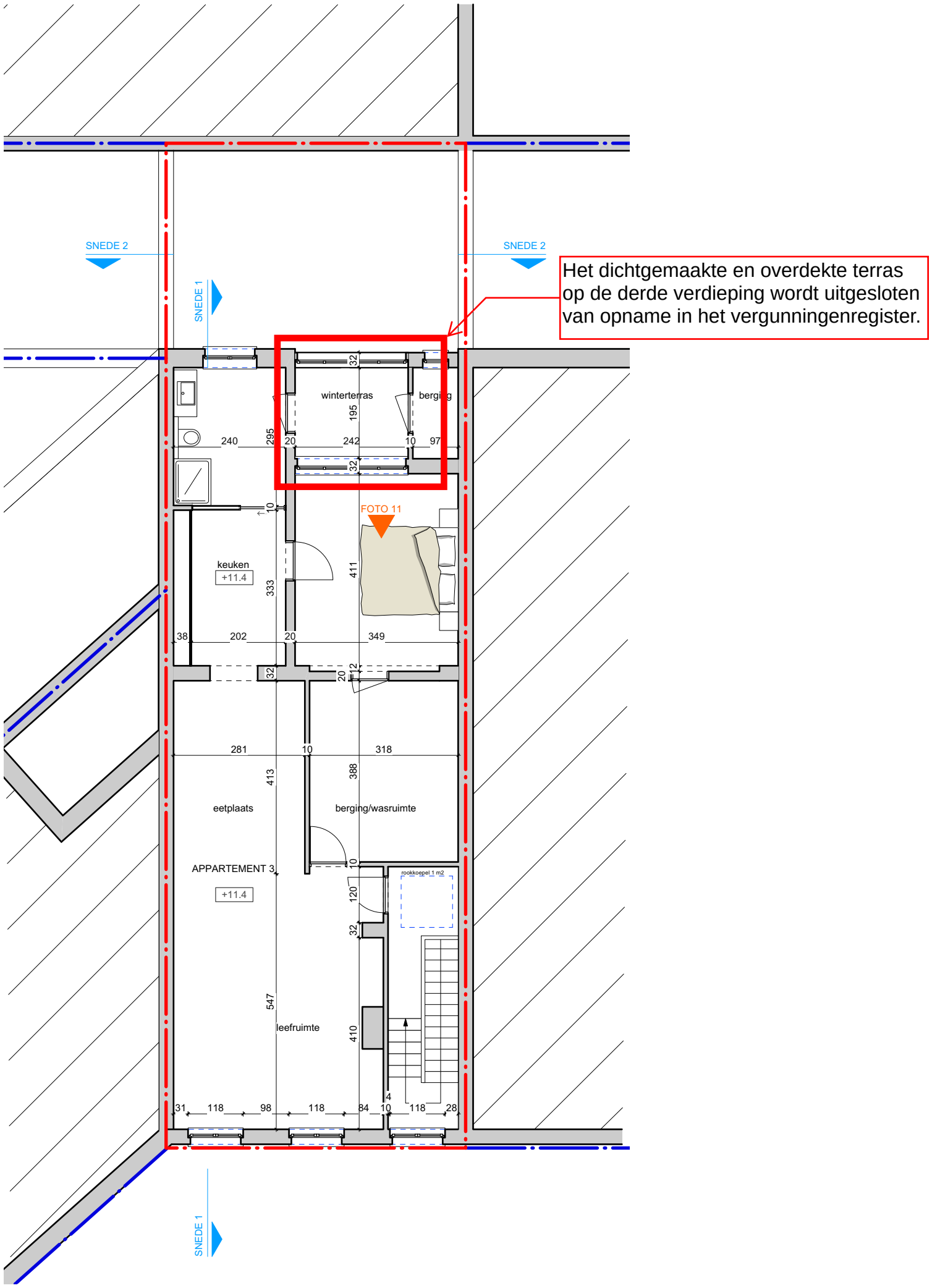
Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



Bestaande Toestand (vermoedelijk) - Tweede Verdieping - Schaal 1/100

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

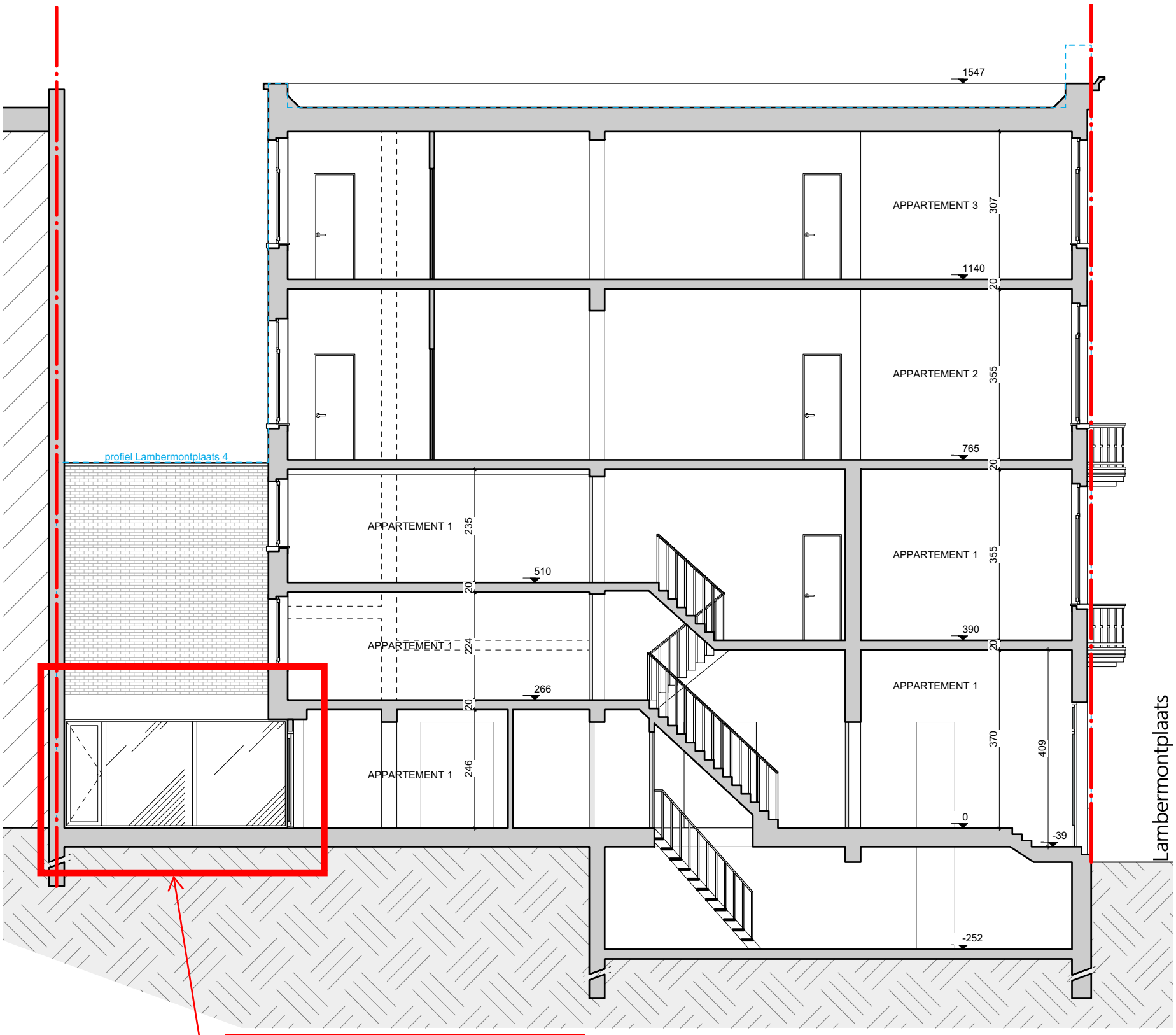
Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



Bestaande Toestand - Derde Verdieping - Schaal 1/100

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

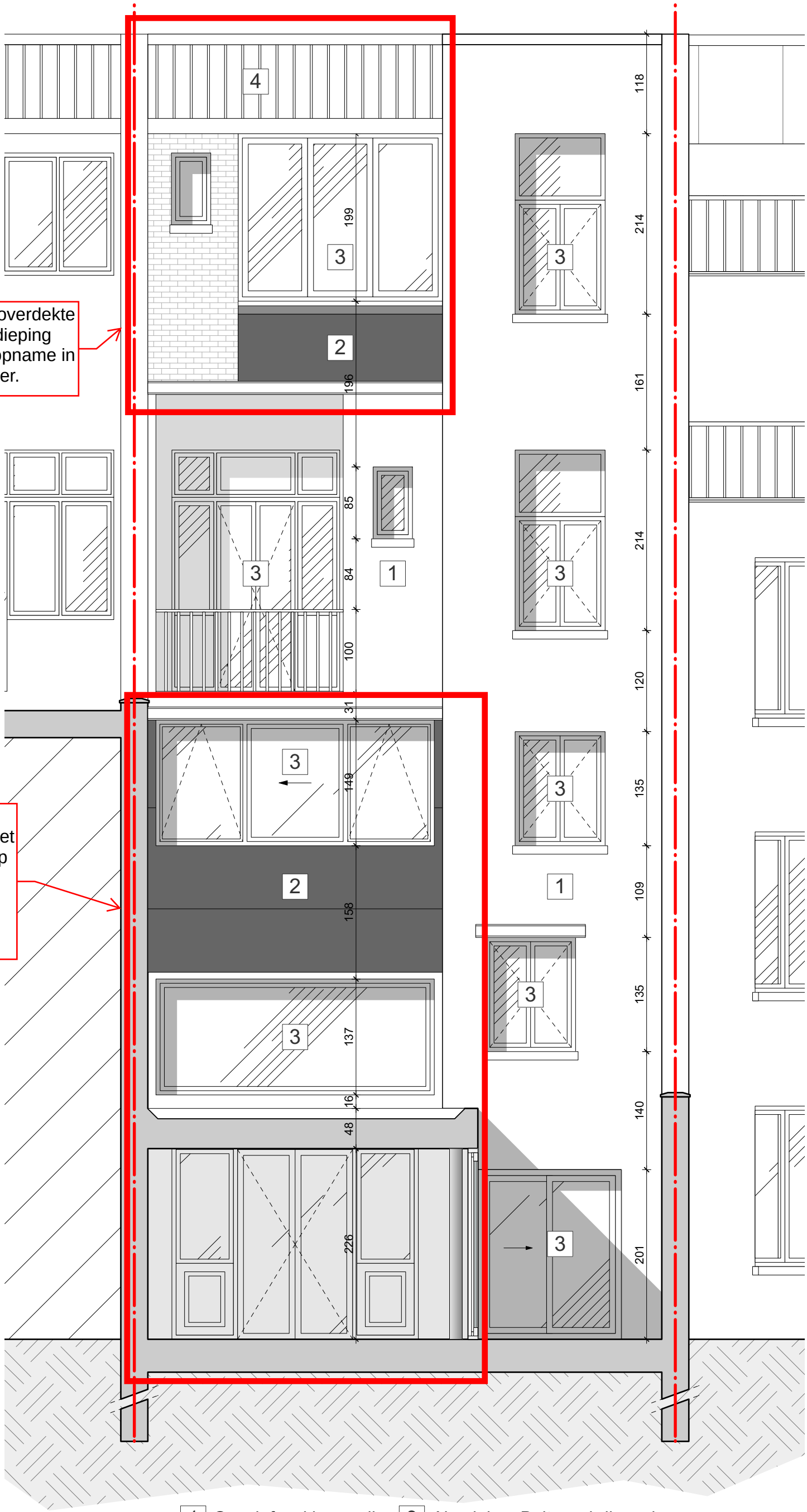
Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



Bestaande Toestand - Snede - Schaal 1/100

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



1 Gevelafwerking - grijs
2 houten planken - zwart
3 Aluminium Buitenschrijnwerk
4 Dakpannen

Bestaande Toestand - Achtergevel (Snede 2) - Schaal 1/50

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09



Bestaande Toestand - Voorgevel - Schaal 1/50

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Architectenbureau Wil Bots bvba
De damhouderestraat 14 Antwerpen
tel: 03 226 82 09