



Briefwisseling te richten aan stad Antwerpen
het bedrijf stadsontwikkeling
afdeling stedenbouwkundige vergunningen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulier I

Afschrift: Departement Omgeving Antwerpen, BW/RB/PRE, Eandis, ASTRID
Veiligheidscommissie, Proximus, Rio-link, DL adresbeheer, LP/VK/SE, SW/MOB,
SW/O&U/ONT

District Antwerpen
Dossiernummer: AN2/B/GR/digitaal/20172076
Energieprestatienummer: 11002_G_2017_180058

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Moonsstraat 29/31** en met als kadastrale omschrijving (afd. 10) sectie K 1747 K8 en (afd. 10) sectie K 1747 F7.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van 23 appartementen, 15 woningen en een ondergrondse parking na sloop van de huidige bebouwing.**

Beslissing college

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Stedenbouwkundige lasten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de vergunningverlener stedenbouwkundige lasten bij vergunningen kan opleggen.

De stedenbouwkundige last kan de vorm aannemen van een louter financiële last of een realisatie in natura door de ontwikkelaar. In elk geval kan ingespeeld worden op maatschappelijke noden en behoeften op buurt- en wijkniveau. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of een louter financiële last aan de ontwikkelaar wordt opgelegd of een realisatie in natura door de ontwikkelaar wordt geëist. De inkomsten voor de stad van stedenbouwkundige lasten moeten vanuit de regelgeving een expliciete bestemming krijgen met een link in de nabijheid van het project. Bij beslissing van de lasten moet dit meteen vastgelegd worden.

De huidige aanvraag is van die aard om in aanmerking te komen voor het opleggen van een last. (Kaderbesluit van 08/06/2016 – jaarnummer 6172)

Pagina 1 van 29 (20172076)





De stad heeft in de onmiddellijke omgeving behoefte aan oplossingen voor:

- Een buurtstalling
- Betaalbaar wonen
- Heraanleg kruispunt

De stad sluit een overeenkomst met de aanvrager in het kader van stedenbouwkundige lasten, het betreft een overeenkomst voor voldoen van lasten in natura, te besteden in de wijk 02-Brederode. Door middel van deze overeenkomst wordt aan de lasten voldaan.

Deze overeenkomst wordt behandeld in dezelfde collegezitting (college 26 januari 2018).

Indien het bouwrecht overgedragen wordt, volgen de voornoemde lasten het principe van het kettingbeding.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 januari 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1. het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;
2. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van 1^e ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;
3. de inkomdeuren van de appartementen in blok A en B gelijk te trekken met de wandzijde (zijde gang) zodat een vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm gegarandeerd wordt;
4. de tussendeuren in de inkomhal van blok A en B iets naar achter te plaatsen zodat vrije en vlakke draairuimte in het sas gegarandeerd wordt;
5. de hoogste platte daken van blok A en B aan te leggen als groen dak;
6. de ventilatie van de ondergrondse parking in blok B bovendaks te voorzien;
7. alle technische installaties (blok A en B) binnen het maximaal volume te voorzien;
8. de fietsenberging zodanig in te richten dat achter elke fietsstalplaats 1m70 vrije ruimte ontstaat;
9. een trap met fietsgoot naar de ondergrondse fietsenberging te voorzien zoals in het rood aangeduid op de plannen;
10. een lichtensysteem te voorzien om dubbelverkeer naar de ondergrondse parking mogelijk te maken;
11. vaste palen te voorzien op de erfscheiding tussen de site van de Zuidervelodroom en het nieuwe project om het autovrije karakter van de binnenstraat af te dwingen;
12. de buitenomgeving bovenop de parking (privaat met openbaar karakter) niet af te sluiten voor voetgangers en fietsers;
13. de aanleg van de binnenstraat met eenzelfde materiaal en uitvoering te laten aansluiten op de



- aanleg van de binnenstraat in project Zuidervelodroom;
14. de afwatering - zigzag goot - van de buitenruimte op dezelfde manier (recht) te voorzien als de goot op de site van de Zuidervelodroom;
 15. de buitenaanleg voor te leggen (vooraleer de werken aan te vatten) aan de stedelijke dienst stadsontwikkeling/ ontwerp&uitvoering/ ontwerpers;
 16. alvorens de werken aan te vatten de stedelijke dienst 'aanwerken bouw' te contacteren in verband met aansluitingen aan het bestaande openbaar domein;
 17. de erfdiensbaarheid die gevestigd wordt (recht van doorgang) tussen de stad Antwerpen en de eigenaar (VME) notarieel te regelen in een overeenkomst;
 18. contact op te nemen met de stedelijke dienst stadsbeheer/sorteerstraatjes omtrent de afvalophaling;
 19. de voorwaarden opgelegd door Rio-link stipt na te leven;
 20. de voorwaarden opgelegd door Eandis stipt na te leven;
 21. na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Het college beslist een stedenbouwkundige last in natura op te leggen waarvoor de stad een overeenkomst afsluit met de aanvrager. Het betreft een overeenkomst voor het voldoen van lasten in natura, te besteden in de wijk 02-Brederode. Door middel van deze overeenkomst wordt aan de lasten voldaan. Indien het bouwrecht overgedragen wordt, volgen de voornoemde lasten het principe van het kettingbeding.

Uitsluitingen

Geen vergunning wordt verleend voor:

1. de rooster in de voorgevel van blok B voor de ventilatie van de ondergrondse parking;
2. de plaatsing van technische installaties op de platte daken van blok A en B.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door **ALTA BUILD** met als adres Kronenburgstraat 51 bus 001, 2000 Antwerpen, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd afgegeven op 9 augustus 2017, werd ingeschreven op 9 augustus 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 augustus 2017.



De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Moonsstraat 29/31** en met als kadastrale omschrijving (afd. 10) sectie K 1747 K8 en (afd. 10) sectie K 1747 F7.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van 23 appartementen, 15 woningen en een ondergrondse parking na sloop van de huidige bebouwing.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De stad is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 28 december 2017.

Dit advies luidt als volgt:

Procedureverloop

Procedurastap	Datum
Ontvangst aanvraag	9 augustus 2017
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	31 augustus 2017
Opening openbaar onderzoek	7 september 2017
Afsluiten openbaar onderzoek	7 oktober 2017
Gemeenteraad voor wegenwerken	18 december 2017
Uiterste datum beslissing	28 januari 2018
Datum verslag GSA	28 december 2017
Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar	Bauwens Karel

Omschrijving aanvraag

Inhoud van de aanvraag

- het slopen van de bestaande bebouwing en oprichten nieuwbouw met 23 appartementen, 15 grondgebonden woningen en een ondergrondse parking;
- het project omvat 2 meergezinswoningen (blok A en blok B) van 5 bouwlagen onder plat dak aan de straatzijde;
- beide blokken aan de straatkant worden in halfopen bebouwing gescheiden door een nieuw aan te leggen, private binnenstraat met publiek karakter;



- deze nieuwe straat voor traag, niet gemotoriseerd verkeer verbindt de Moonsstraat met de Haantjeslei via de reeds bestaande binnenstraat van het achtergelegen project 'Zuidervelodroom';
- langs beide zijden van de nieuwe straat worden 15 grondgebonden woningen gerealiseerd met 3 bouwlagen onder plat dak;
- elke woning beschikt over een privé buitentuin en/of een ruim terras;
- ondergronds wordt een gemeenschappelijke fietsenberging en een parking voor 50 wagens voorzien, toegankelijk via een inrit langs de Moonsstraat en via een aparte fietsenlift;
- de gevels worden afgewerkt met gebroken witte gevelsteen in verschillend metselwerkverband, plinten en horizontale lijsten in lichtgrijs beton en bruingrijs, aluminium buitenschrijnwerk.

Relevante voorgeschiedenis

- 18/8/1980: vergunning (18#61270) parking na afbraak;
- 29/12/1967: vergunning (18#50861) oprichten onderstation.

Bestaande toestand

- een aantal leegstaande bedrijfsgebouwen (kantoren en loodsen) van maximaal 2 bouwlagen en een actieve hoogspanningscabine van IMEA.

Advies aan college

De conclusie

Aan het college wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Voorwaarden

- de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van 1^e ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;
- de inkomdeuren van de appartementen in blok A en B gelijk te trekken met de wandzijde (zijde gang) zodat een vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm gegarandeerd wordt;
- de tussendeuren in de inkomhal van blok A en B iets naar achter te plaatsen zodat vrije en vlakke draairuimte in het sas gegarandeerd wordt;
- de hoogste platte daken van blok A en B aan te leggen als groen dak;
- de ventilatie van de ondergrondse parking in blok B bovendaks te voorzien;
- alle technische installaties (blok A en B) binnen het maximaal volume te voorzien;
- de fietsenberging zodanig in te richten dat achter elke fietsstalplaats 1m70 vrije ruimte ontstaat;
- een trap met fietsgoot naar de ondergrondse fietsenberging te voorzien zoals in het rood aangeduid op de plannen;
- een lichtensysteem te voorzien om dubbelverkeer naar de ondergrondse parking mogelijk te maken;



- vaste palen te voorzien op de erfscheiding tussen de site van de Zuidervelodroom en het nieuwe project om het autovrije karakter van de binnenstraat af te dwingen;
- de buitenomgeving bovenop de parking (privaat met openbaar karakter) niet af te sluiten voor voetgangers en fietsers;
- de aanleg van de binnenstraat met eenzelfde materiaal en uitvoering te laten aansluiten op de aanleg van de binnenstraat in project Zuidervelodroom;
- de afwatering - zigzag goot - van de buitenruimte op dezelfde manier (recht) te voorzien als de goot op de site van de Zuidervelodroom;
- de buitenaanleg voor te leggen (vooraleer de werken aan te vatten) aan de stedelijke dienst stadsontwikkeling/ ontwerp&uitvoering/ ontwerpers;
- alvorens de werken aan te vatten de stedelijke dienst 'aanwerken bouw' te contacteren in verband met aansluitingen aan het bestaande openbaar domein;
- de erfdiensbaarheid die gevestigd wordt (recht van doorgang) tussen de stad Antwerpen en de eigenaar (VME) notarieel te regelen in een overeenkomst;
- contact op te nemen met de stedelijke dienst stadsbeheer/sorteerstraatjes omtrent de afvalophaling;
- de voorwaarden opgelegd door Rio-link stipt na te leven;
- de voorwaarden opgelegd door Eandis stipt na te leven;
- na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Uitsluitingen

Geen vergunning wordt verleend voor:

- de rooster in de voorgevel van blok B voor de ventilatie van de ondergrondse parking;
- de plaatsing van technische installaties op de platte daken van blok A en B.

Wegenwerken

Artikel 4.2.25. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat indien de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen ('zaak van de wegen') waarover de gemeenteraad in zitting van 18 december 2017 (jaarnummer 755 – zie bijlage) besliste om:

- de bezwaren vermeld onder punt 16 en 17 als gegrond te aanvaarden en hiervoor milderende maatregelen op te leggen in de vergunning en de overige bezwaren over de 'zaak van de wegen' als ongegrond te verwerpen;
- zijn goedkeuring te hechten aan de uitrusting, de inrichting en het tracé van de nieuwe verbindingstraat tussen de Moonsstraat en de Zuidervelodroom onder volgende voorwaarden:



- o de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van 1^e ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;
- o de voorwaarden opgelegd in het advies van Eandis strikt na te leven;
- o de voorwaarden opgelegd in het advies van Rio-link strikt na te leven;
- o vaste palen te voorzien op de erfscheiding tussen de site van de Zuidervelodroom en het nieuwe project om het autovrije karakter van de binnenstraat af te dwingen;
- o de buitenomgeving bovenop de parking (privaat met openbaar karakter) niet af te sluiten voor voetgangers en fietsers;
- o de aanleg van de binnenstraat met eenzelfde materiaal en uitvoering te laten aansluiten op de aanleg van de binnenstraat in project Zuidervelodroom;
- o de afwatering - zigzag goot - van de buitenruimte op dezelfde manier (recht) te voorzien als de goot op de site van de Zuidervelodroom;
- o de buitenaanleg voor te leggen (vooraleer de werken aan te vatten) aan de stedelijke dienst stadsontwikkeling/ ontwerp&uitvoering/ ontwerpers;
- o alvorens de werken aan te vatten de stedelijke dienst 'aanwerken bouw' te contacteren in verband met aansluitingen aan het bestaande openbaar domein;
- o de erfdienstbaarheid die gevestigd wordt (recht van doorgang) tussen de stad Antwerpen en de eigenaar (VME) notarieel te regelen in een overeenkomst;
- o contact op te nemen met de stedelijke dienst stadsbeheer/ sorteerstraatjes omtrent de afvalophaling.

Adviezen

Extern

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Digit - brandweer/ risicobeheer/ preventie	31 augustus 2017	27 september 2017	voorwaardelijk gunstig
Digit - Eandis / IMEA	31 augustus 2017	12 september 2017	voorwaardelijk gunstig
Digit - FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie	31 augustus 2017	12 september 2017	gunstig
Digit - PROXIMUS	31 augustus 2017		Het advies werd niet uitgebracht binnen een termijn van 30 kalenderdagen waardoor aan de adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.
Digit - Rio-link (Aquafin nv)	31 augustus 2017	2 oktober 2017	voorwaardelijk gunstig
lokale politie/	31 augustus 2017	15 september 2017	gunstig



verkeerspolitie (LP/VK/SE)			
-------------------------------	--	--	--

Intern

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen
DL adresbeheer (huisnummers)	31 augustus 2017	4 oktober 2017
stadsontwikkeling/ mobiliteit	12 januari 2018	15 januari 2018
stadsontwikkeling/ ontwerp en uitvoering/ ontwerpers	31 augustus 2017	15 september 2017

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aanvraag

Overeenkomstig het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning openbaar gemaakt worden als de werken en/of handelingen betrekking hebben op:

artikel 3, § 3, 4°: het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken, het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 kubieke meters. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, gebied voor ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd openbaar gemaakt van 7 september 2017 tot 7 oktober 2017.

Het proces-verbaal van openbaar onderzoek werd opgesteld op datum van 18 oktober 2017. De procedure is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van voornoemd besluit inzake de openbaarmaking.

Bezwaarschriften: omschrijving en beoordeling

Er werden 18 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren laten zich als volgt samenvatten:

1. **Circulatie:** *De bewoners van de aangrenzende Zuidervelodroomsite eisen dat er geen werfverkeer door het circulatie-arme woonerf gaat;*

Beoordeling:

De Zuidervelodroom is openbaar domein, waardoor werfverkeer langs deze zijde in theorie mogelijk is. Werfverkeer behoort tot de normale hinder bij realisatie van een project, indien alle nodige voorzorgen worden genomen om deze hinder te beperken. Deze hinder is aflopend in de tijd en inherent aan het ontwikkelen van een bouwproject in de stad. De regeling valt bovendien onder politionele bevoegdheid. Het bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar is ongegrond.



2. **Wurf:** *de uitdrukkelijke vraag de bouwwerken niet te laten aanvatten voor 7u30 om de nachtrust te garanderen;*

Beoordeling:

De realisatie van elk bouwproject veroorzaakt een zekere overlast naar zijn omgeving. Dit is een noodzakelijk kwaad met een tijdelijke dimensie, hetgeen bovendien politieel is geregeld. Dit aspect vormt geen beletsel om de aanvraag te beoordelen.

Het bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar is ongegrond.

3. **Circulatie:** *De bewoners van de Zuidervelodroomsite vrezden verkeersoverlast en eisen dat er geen bewonersverkeer door het autoluwe woonerf waar kinderen op straat spelen gaat;*

Beoordeling:

Het project voorziet in de plaatsing van verdwijnpalen aan de zijde van de Moonstraat om doorgaand autoverkeer te vermijden. Hierdoor kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er vanaf die zijde geen hinder door verkeer te verwachten valt. Bestemmingsverkeer wordt aan de Moonsstraat afgeleid naar de ondergrondse parkeergarage. De bereikbaarheid via de Zuidervelodroomsite is enkel voor hulpdiensten en occasioneel verkeer (verhuis,...). Als voorwaarde bij de vergunning wordt bijkomend opgelegd verdwijnpalen te voorzien op de perceelsgrens met het openbaar domein van de Zuidervelodroomsite. Er valt bijgevolg geen verkeershinder te verwachten op de aangrenzende site. Het bezwaar is ongegrond.

4. **Parkeren:** *De bewoners van de aangrenzende Zuidervelodroomsite eisen een circulatieplan met vermelding van de parkeervoorzieningen en maken bezwaar tegen eventuele toegang tot de parking via de site van de Zuidervelodroom;*

Beoordeling:

De circulatie op de site is weergegeven op plan, de aanvraag voorziet een ruime ondergrondse parkeergarage die ontsloten wordt aan de Moonsstraat. De bewoners van de toekomstige 'binnenstraat' parkeren eveneens in deze parking. Er valt bijgevolg geen parkeeroverlast voor de bewoners op de Zuidervelodroomsite te verwachten. Het bezwaar is ongegrond.

5. **Bouwhoogte:** *Het bezwaar dat de nieuwbouw, ter hoogte van de perceelsgrens met de Zuidervelodroom, 1m50 a 2m hoger is dan de huidige witte muur waardoor lichtinval wijzigt voor de bestaande aangrenzende woningen en tuinen;*

Beoordeling:

De nieuwe bebouwing aan de binnenstraat is inderdaad hoger dan de bestaande muur. De nieuwe woningen sluiten naadloos aan bij het profiel (bouwdiepte en -hoogte) van de bestaande rijwoningen die de steeg flankeren op de Zuidervelodroomsite. Ter hoogte van de tuin verlaagt de muur voor de twee woningen op het einde van de steeg, waardoor de lichttoetreding eerder verhoogt dan vermindert, in tegenstelling tot de bewering in het bezwaar. De bouwhoogte van de woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De invloed van de bouwhoogte op de lichtinval in de aangrenzende eigendommen is niet van dien aard dat de woonkwaliteit in het gedrang komt. Het bezwaar is ongegrond.

6. **Verlies van rust:** *Het bezwaar dat de beoogde ontwikkeling de rust en de privacy zal verstoren in het momenteel doodlopend steegje op de Zuidervelodroomsite. De bewoners stellen voor om de witte muur (tpv de tuinen) te bewaren en vaste paaltjes te voorzien (tpv de doorbraak) om doorrijdend verkeer te voorkomen;*

Beoordeling:

Het is correct dat nieuwe situatie een impact zal hebben op het karakter van de doodlopende



steeg. Het project vormt een logische verderzetting van de ruimtelijke structuur en de bestaande bebouwing. Het project is conform het beleidsmatig ruimtelijk ontwikkelingskader (bouwblokkenkaart 2006) van de stad Antwerpen, rekening houdend met de bevolkingsgroei in de stad. De ruimtelijke visie van het initiële masterplan voor de ontwikkeling van het binnengebied wordt gerespecteerd. Het wijzigen van het karakter van de steeg zal geenszins de rust in de steeg op die manier verstoren dat de leefbaarheid in het gedrang komt. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de buurtbewoners en om de rust in de steeg te garanderen, wordt als voorwaarde opgenomen verdwijnpaaltjes te voorzien op de perceelsgrens met het openbaar domein van de Zuidervelodroomsite. Het bezwaar is ongegrond.

7. **Zaak van de wegen:** *Het bezwaar dat conform artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een aanvraag die ook wegeniswerken omvat voorgelegd dient te worden aan de gemeenteraad (zaak van de wegen) alvorens de vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen voor de stedenbouwkundige aanvraag;*

Beoordeling:

De wijziging aan weg (zaak der wegen) wordt voorgelegd aan de gemeenteraad op 18/12/2017 voorafgaand de definitieve beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De procedure wordt op dit punt correct gevoerd. Het bezwaar is ongegrond.

8. **Sloop muur:** *Het bezwaar dat de sloop van de muur op de perceelsgrens, noch verkeerskundig, noch stedenbouwkundig noodzakelijk is. De muur vermijdt enerzijds doorgaand autoverkeer en biedt anderzijds rust aan de bewoners van de Zuidervelodroomsite;*

Beoordeling:

De sloop van de muur impliceert niet dat er doorgaand autoverkeer mogelijk wordt. Bezwaarindieners meent dat de doodlopende situatie *nét* voor rust zorgt, toch is er geen aantoonbaar causaal verband tussen de sloop van de muur en het verdwijnen van de rust voor de woningen in het binnengebied. Het project vormt een logische ruimtelijke verzetting van de momenteel 'geamputeerde' site ter hoogte van de perceelsgrens en de te verwachten passage langsheen deze nieuwe binnestraat is niet van dien aard dat de rust op de site van de Zuidervelodroom zou verdwijnen. Opgemerkt wordt, dat het project in overeenstemming is met het beleidsmatig ruimtelijk ontwikkelingskader (bouwblokkenkaart) van de stad Antwerpen, rekening houdend met de bevolkingsgroei in de stad. Het project is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Om de rust in de steeg te garanderen en tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de buurt, wordt als voorwaarde opgenomen paaltjes te voorzien op de perceelsgrens met het openbaar domein van de Zuidervelodroomsite. Het bezwaar is ongegrond.

9. **Waardevermindering:** *Het bezwaar dat door de sloop van de muur, de rust verdwijnt voor de aangrenzende woningen met waardevermindering van hun eigendom ten gevolg;*

Beoordeling:

Waardeverlies is geen aantoonbaar argument, gebaseerd op vermoedens en niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar is ongegrond.

10. **Sloop muur:** *Bezwaarindieners merkt op dat het behoud van de muur op de perceelsgrens de nieuwbouwontwikkeling op het aanliggend projecteigendom niet in de weg staat;*

Beoordeling:



Het klopt dat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden met behoud van de muur, toch vormt dit geen logische figuur doordat twee doodlopende binnenstraten gecreëerd worden. Het ontwerp (met sloop muur) kadert volledig binnen de visie en het ruimtelijk kader van het masterplan voor de ontwikkeling van het binnengebied van de Zuidervelodroom en de gewenste aantakkingen op de omliggende straten. Voorliggend project is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.

11. **Evenredigheidsbeginsel:** *Het project voorziet slechts 4 bomen voor 38 wooneenheden en omvat géén publieke voorzieningen (bv. sport, spel- parkfunctie, vélostation, sorteerstraat...) zoals voorzien op de site van de Zuidervelodroom. De bouwpromotor profiteert hierdoor van de voorzieningen op de Zuidervelodroomsite;*

Beoordeling:

Voorliggend project bevat geen publieke voorzieningen omdat de open ruimte een privaat (doch publiek toegankelijk) statuut heeft.

Gezien het statuut 'openbaar domein' op de Zuidervelodroomsite, zijn de voorzieningen voor iedereen toegankelijk en bruikbaar, dus evenzeer voor de aangrenzende percelen. Het bezwaar is ongegrond.

12. **Verkeersveiligheid:** *Het bezwaar dat de verkeersveiligheid op het woonerf in het gedrang komt door snelrijders doordat de private weg zomaar overvloeit in de openbare weg van het woonerf; bovendien is bijkomend autoverkeer op de reeds bestaande situatie niet leefbaar;*

Beoordeling:

De nieuwe binnenstraat wordt afgesloten met paaltjes ter hoogte van de Moonsstraat, er is bijgevolg geen doorgaand verkeer mogelijk waardoor snelrijders vermeden worden.

Bijkomend worden als voorwaarde bij de vergunning verdwijnpalen opgelegd ter hoogte van de perceelsgrens met de Zuidervelodroomsite en adviseert de mobiliteitsdienst de plaatsing van bloembakken, fietsbeugels, zitbanken, ..., deze obstakels zullen eveneens vertragend werken voor occasionele verkeersbewegingen in de binnenstraat (verhuis, hulpdiensten, ...).

Het bezwaar is ongegrond.

13. **Bezoekersparkeren:** *Bezwaarindiener vraagt om voor het nieuwe project enkele bezoekersparkeerplaatsen te voorzien naar analogie met de 8 bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers op de Zuidervelodroomsite;*

Beoordeling:

Het project omvat een ondergrondse parking voor 50 wagens. De aanvraag voldoet aan artikel 30 van de bouwcode en voorziet in de parkeerbehoefte voor de bewoners van het project, inclusief een bezoekersaandeel cfr art.30 §2 van de bouwcode. De aanvraag werd op dit punt gunstig geadviseerd door de stedelijke mobiliteitsdienst. Het bezwaar is ongegrond.

14. **Schending vertrouwens - en rechtszekerheidsbeginsel:** *Aan de bewoners van de Zuidervelodroom werd -ten tijde van de aankoop- een groene, kindvriendelijke, rustige en verkeersvrije woonbuurt beloofd; door het toestaan van voorliggend nieuwbouwproject, komt het stadsbestuur terug op eerdere gedane beloften en schendt zij het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel;*

Beoordeling:

De aankoopbeloften betreffen burgerrechtelijke afspraken die losstaan van de stedenbouwkundige beoordeling van het project. Voorliggend project kadert volledig binnen het ruimtelijk kader dat anno 2006 opgemaakt werd voor volledige de ontwikkeling van de



Zuidervelodroom en de aangrenzende eigendommen.

Het bezwaar is ongegrond.

15. **Gelijkheidsbeginsel:** *Het bezwaar tegen de verschillende behandeling van beide projecten doordat de nieuwe binnenstraat 'privaat' blijft, in tegenstelling tot de wegen op de Zuidervelodroomsite -gezien de verderzetting van bebouwing en huizenrij laat vermoeden dat de nieuwbouw bij de initiële ontwikkeling dient te horen en dezelfde 'lasten' dient te dragen;*

Beoordeling:

De buitenaanleg werd geadviseerd door de dienst openbaar domein. Dit advies is gunstig op voorwaarde dat de aanleg aansluit aan openbaar domein Zuidervelodroom en op dezelfde manier aangelegd wordt (materialen en uitvoering). De zone blijft privaat (vermits boven een ondergrondse parking) maar met openbaar karakter.

Er zal, om dit vast te leggen, een overeenkomst (recht van erfdienstbaarheid) tussen Stad en ontwikkelaar (gemeenschap van eigenaars) worden opgemaakt.

Het statuut van de binnenstraat is van ondergeschikt belang. Het bezwaar is ongegrond.

16. **Schade:** *Het bezwaar tegen schade door de bouw van de ondergrondse garage;*

Beoordeling:

Het bezwaar tegen schade allerlei ten gevolge van de bouwwerken is niet stedenbouwkundig maar hypothetisch van aard. Een bezwaar gebaseerd op vermoedens kan niet meegenomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggende aanvraag door de vergunningverlenende overheid. Een stedenbouwkundige vergunning is een administratieve toelating en geen vrijgeleide om schade te berokkenen aan eigendommen van derden. Het bezwaar is ongegrond.

17. **Kennisgeving:** *Het bezwaar dat niemand (noch de aanvrager, noch de stad, ...) de buurtbewoners in kennis heeft gesteld van het project of inspraak heeft gegund;*

Beoordeling:

Voorliggende aanvraag betreft een privaat project, de stad heeft hierin geen rechtstreeks belang. De rol van de vergunningverlenende overheid (de stad) dient vanuit deontologisch oogpunt volledig onpartijdig te zijn. De stad, als vergunningverlenende overheid, is dan ook niet geplaatst om een participatiemoment te organiseren over een individuele bouwaanvraag. Procedureel is het niet voorzien dat in het kader van een bouwaanvraag een infovergadering wordt georganiseerd. Dit initiatief kan worden genomen door de bouwheer en is louter ingericht op vrijwillige basis zonder daarin de stad bij te betrekken. Dit is de vrije keuze van de aanvrager. Bijkomend werd er geen verordenend ruimtelijk plan opgemaakt, waarbij het wel gebruikelijker is om de buurt te betrekken. De omwonenden krijgen inzage (openbaar onderzoek) in de aanvraag die voorligt en enkel inhoudelijke, stedenbouwkundige bezwaren kunnen mee in afweging worden genomen bij de beoordeling van het project door de vergunningverlenende overheid. Het bezwaar is ongegrond.

18. **Verkeersoverlast:** *Het bezwaar tegen extra verkeersbelasting op de site van de Zuidervelodroom die nu reeds kampt met verkeersoverlast door het ledigen van de sorteerstraatjes, het af en aanvoeren van vélo's, bezoekersparkeren en het bestemmingsverkeer naar de woningen met garage;*

Beoordeling:

De stedelijke dienst mobiliteit heeft voorliggend dossier voorwaardelijk gunstig geadviseerd en eventuele bijkomende verkeersbelasting werd aanvaardbaar bevonden, rekening houdend



met het bestaande wijkcirculatieplan. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de impact van het project op de mobiliteit in de omgeving toelaatbaar is. Bovendien zullen de occasionele verkeersbewegingen voor hulpdiensten, verhuis, ... beperkt zijn in aantal en tijd waardoor in alle redelijkheid kan gesteld worden dat de situatie ter plaatse quasi dezelfde blijft en de verkeerbelasting navenant niet wijzigt. Het bezwaar is ongegrond.

19. **Kennisgeving:** *Het bezwaar dat de rechtstreeks aanpalende eigenaars niet persoonlijk aangeschreven, noch aangesproken werden;*

Beoordeling:

Conform artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse regering, betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, dient de gemeente de namen en adressen van de eigenaars op te zoeken. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie. De rechtstreeks aanpalenden werden aangeschreven, maar de kans bestaat dat de gegevens waarover de stad beschikt, achterhaald zijn.

Het bezwaar is ongegrond.

20. **Eigendomsrecht:** *Het bezwaar dat het niet duidelijk is of de aanvrager gemachtigd is de scheimuur te slopen;*

Beoordeling:

Het eigendomsstatuut betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid die losstaat van de stedenbouwkundige beoordeling van het project door de vergunningverlenende overheid. Het bezwaar is ongegrond.

21. **Misleidende informatie:** *Het bezwaar dat de MER screeningsnota de gevolgen van het project minimaliseert en dat een nieuwe correcte inschatting in een milieu - effectenrapportage vereist is;*

Beoordeling:

Een milieu - effectenrapportage maakt geen onderdeel uit van de dossiersamenstelling van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Het bezwaar is ongegrond.

22. **Misleidende informatie:** *Het bezwaar dat de project MER screeningsnota verkeerd werd ingevuld met betrekking tot de verkeerstoename in de steeg want dat de bouw van 23 appartementen, 15 woningen en 50 parkeerplaatsen het aantal verkeersbewegingen zal stijgen en er dus wel effecten (verkeershinder, fijn stof, geluidshinder, ...) te verwachten zijn op de omgeving;*

Beoordeling:

Het is correct dat een project zoals hier voorligt enige mobiliteit zal genereren, toch is de afwikkeling van het verkeer op het omliggend stratenweefsel (Moonsstraat) niet van dien aard dat de verkeersbewegingen de woonkwaliteit aantasten in de omgeving. Op de site van de nieuwe ontwikkeling bevinden zich bedrijven en een bovengrondse parking waardoor het te verwachten effect op de uitstoot van fijn stof en geluidsoverlast naar de omgeving ten aanzien van de bestaande situatie nihil is.

De MER screeningsnota werd niet foutief ingevuld. Het bezwaar is ongegrond.

23. **MER nota:** *Het bezwaar dat het project wél een grote invloed heeft op de*



Zuidervelodroomsite, in tegenstelling tot de bewering in de MER nota;

Beoordeling:

De MER screeningsnota werd correct ingevuld. De te verwachten hinder van de verkeersbewegingen heeft geen impact op de Zuidervelodroomsite, maar op het omliggend stratenweefsel gezien de ontsluiting van de parking aan de Moonsstraat.

De stedelijke dienst mobiliteit heeft voorliggend dossier voorwaardelijk gunstig geadviseerd en eventuele bijkomende verkeerbelasting werd aanvaardbaar bevonden, rekening houdend met het bestaande wijkcirculatieplan. Het bezwaar is ongegrond.

24. **Onzorgvuldige en foutieve gegevens:** *Het bezwaar dat de bekendmaking vermelding maakt van foutieve gegevens: zo zou het goed palen aan de 'Moonsstraat, de Lange Gasthuisstraat en de Sint Laureisstraat' en zijn de kadastrale nummers foutief, zoals reeds het geval was in het voorgaande dossier; de aanvraag is bijgevolg niet geldig door toedoen van de onduidelijkheid die met deze affiche gecreëerd is;*

Beoordeling:

De gegevens op de bekendmaking zijn niet correct. Toch blijkt dat de omwonenden weldegelijk kennis hebben genomen van het project en in de mogelijkheid waren bezwaar aan te tekenen. Het bezwaar is gegrond.

25. **Nietigheid van het openbaar onderzoek:** *Het bezwaar dat de bekendmaking, aangeplakt werd op het einde van de doodlopende steeg, waardoor de meeste bewoners van de Zuidervelodroomsite dit niet opgemerkt hebben en bijgevolg de mogelijkheid ontnomen werd bezwaar aan te tekenen;*

Beoordeling:

De bekendmaking werd correct aangeplakt, zowel aan de zijde van de Moonsstraat als aan de openbare zijde (achterkant van het perceel) van de Zuidervelodroom.

De concrete bezwaarindieners hebben dit echter wel kunnen doen en zijn dus persoonlijk niet benadeeld. Het is niet aan individuele bezwaarindieners om de belangen van anderen te behartigen in een persoonlijk bezwaarschrift. De procedure van het openbaar onderzoek werd correct gevoerd. Het bezwaar is ongegrond.

26. **Strijdig gebruik:** *Het bezwaar tegen de plaatsing van de paaltjes op de private weg waardoor de overheid er niet kan op toezien op het behoud en het gebruik ervan;*

Beoordeling:

De overheid verleent een vergunning voor de inrichting en het gebruik van de binnenstraat als voetgangers - en fietsgebied, de doorgang voor gemotoriseerd verkeer kan slechts occasioneel (hulpdiensten, verhuis, ...). Wanneer de binnenstraat anders ingericht en gebruikt wordt dan de voorwaarden in de afgeleverde vergunning opleggen, kan de overheid dit strijdig gebruik vaststellen. Het bezwaar is ongegrond.

27. **Verdwijnpaaltjes:** *Het bezwaar dat de verdwijnpaaltjes (noodgevallen) niet terug geplaatst zullen worden waardoor doorgaand verkeer mogelijk wordt, met toenemend autoverkeer en verstoring van de rust en de veiligheid tot gevolg;*

Beoordeling:

Een bezwaar dat louter gebaseerd werd op vermoedens kan niet mee in afweging genomen worden door de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag. Het bezwaar is ongegrond.

28. **Verdwijnpaaltjes:** *Het bezwaar dat de verdwijnpaaltjes (noodgevallen) niet terug geplaatst*



zullen worden waardoor de bewoners van de binnenstraat voor hun deur zullen parkeren, laden en lossen doorgaand verkeer mogelijk wordt;

Beoordeling:

Een bezwaar dat louter gebaseerd werd op vermoedens kan niet mee in afweging genomen worden door de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag. Het bezwaar is ongegrond.

29. **Verkeersituatie:** *Bezwaarindiener merkt op dat de toegang aan de Moonsstraat beter open zou blijven zodat bewoners tot aan hun deur kunnen rijden, en dat (robuuste) obstakels beter voorzien worden ter hoogte van de perceelsgrens zodat geen doorgaand verkeer mogelijk is;*

Beoordeling:

Om gemotoriseerd verkeer, dat doorsteekt vanaf de Zuidervelodroomsite, te vermijden, wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd om ter hoogte van de perceelsgrens achteraan met de openbare weg van de Zuidervelodroom, verdwijnpalen te voorzien (op het perceel van voorliggende aanvraag).

Het bezwaar is gegrond.

30. **Foutparkeren:** *Het bezwaar dat voorliggend project, behoudens de aanplanting van vier boompjes, geen voorzieningen treft om foutparkeren tegen te gaan in de binnenstraat;*

Beoordeling:

Om gemotoriseerd verkeer, vanaf de Zuidervelodroomsite, te vermijden, wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd om ter hoogte van de perceelsgrens achteraan met de openbare weg van de Zuidervelodroom, verdwijnpalen te voorzien (op het perceel van voorliggende aanvraag). Bijgevolg kan er niet geparkeerd worden in de binnenstraat. Het bezwaar is gegrond.

31. **Nietigheid van het openbaar onderzoek:** *Het bezwaar dat de bekendmaking (gele affiche) niet de correcte titel vermeldt zoals opgenomen in het uitvoeringsbesluit. De gele affiche dient volgende tekst te bevatten: "BEKENDMAKING OPENBAAR ONDERZOEK OVER EEN AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING", alsook het bezwaar dat de publicatie niet terug te vinden was op de website van de stad Antwerpen;*

Beoordeling:

De bekendmakingen werden correct aangeplakt en maakt vermelding van de tekst 'bekendmaking aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning' en maakt inderdaad geen vermelding van het openbaar onderzoek. Toch werden meerdere bezwaarschriften ingediend waardoor in alle redelijkheid gesteld kan worden dat de omwonenden kennis hadden van het openbaar onderzoek en hen de mogelijkheid om bezwaar indienen niet werd ontnomen. Het publiceren op de website van de stad Antwerpen is pas verplicht vanaf de procedure van de omgevingsvergunning. Voorliggend dossier betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (reguliere procedure). Er is bijgevolg geen publicatie op de website verplicht. Het bezwaar is ongegrond.

32. **Nietigheid van de gunningsprocedure:** *Het gevolg van deze misleidende en onvolledige bekendmaking leidt tot het nietig verklaren van het openbaar onderzoek. Het verlenen van een vergunning zou getuigen van onbehoorlijk bestuur;*

Beoordeling:

Het doel van een openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek is volgens de Raad van Vergunningenbetwistingen enerzijds om aan al wie



bezwaren zou hebben tegen de aanvraag de mogelijkheid te bieden bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen beslissen. Hieruit volgt dat de formaliteit van het houden van een openbaar onderzoek een substantiële vormvereiste is maar de regels daaromtrent niet.

Zo oordeelde de Raad in een arrest van 30 oktober 2015 dat: *“Een eventuele onregelmatigheid in de bekendmaking van een openbaar onderzoek leidt niet automatisch tot de vernietiging van een erop volgende stedenbouwkundige vergunning. Wie de vernietiging vordert, moet aantonen dat zijn belangen werden geschaad, met andere woorden dat het aangeklaagde gebrek hem heeft verhinderd om nuttig en met kennis van zaken een bezwaarschrift in te dienen.”*

De aanplakking tijdens het openbaar onderzoek werd bovendien correct uitgevoerd. Er is wat dit betreft geen procedurefout gebeurd.

De bezwaarindieners, desondanks de foutieve bekendmaking en/of gegevens, zijn toch in de mogelijkheid geweest om tijdig bezwaar te kunnen indienen tijdens het onderzoek. Hun bezwaarschriften werden tijdig en goed ontvangen en hun bezwaren zijn bijgevolg kenbaar gemaakt en kunnen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Hierdoor is tegemoet gekomen aan hun persoonlijk belang dat zij hebben bij een openbaar onderzoek. Het bezwaar is ongegrond.

33. **Servitudeweg:** *Bezwaarindieners wenst dat de nieuwbouw afstand neemt van de perceelsgrens bv door eenzelfde servitudeweg zoals aan de overzijde om de lichttoetreding te garanderen;*

Beoordeling:

De plaatsing van de nieuwbouwwoning in aansluiting bij de blinde scheidsmuur genereert een logische en harmonieuze aansluiting op de bestaande bebouwing. Het voorzien van een servitudeweg op het perceel van voorliggende aanvraag behoort tot de autonome keuze van de aanvrager, maar vormt geen onderwerp voorliggend ontwerp. Voorliggende aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het bezwaar is ongegrond.

34. **Sorteerstraat:** *Het bezwaar dat het project geen vermelding maakt van een sorteerstraat waardoor vermoedelijk gebruik gemaakt zal worden van de bestaande sorteerstraat op de Zuidervelodroomsite met overlast voor de omwonenden tot gevolg;*

Beoordeling:

De aanvraag voorziet in een afvalberging op eigen perceel en voldoet aan artikel 26 van de bouwcode. Een sorteerstraat op eigen perceel is slechts vereist vanaf 50 woningen. Voorliggende aanvraag omvat 38 wooneenheden. Als voorwaarde bij de vergunning legt de dienst openbaar domein op dat de aanvrager contact moet opnemen met de stedelijke dienst stadsbeheer/sorteerstraatjes omtrent organisatie van de afvalverzameling. Er valt op dit punt geen overlast te verwachten voor de bewoners van de Zuidervelodroomsite. Het bezwaar is ongegrond.

35. **Draagkracht:** *Het bezwaar tegen het gebrek aan sociale voorzieningen in de buurt (crèche, groenaanbod, scholen, ...) en dat aanvraag daar geen rekening mee houdt waardoor de draagkracht van de omgeving wordt overschreden;*

Beoordeling:



Het behoort tot de autonome keuze van de aanvrager om het bouwprogramma samen te stellen. Het project valt niet onder toepassing van de stedelijke ontwikkelingslast.
Het bezwaar is ongegrond.

Toetsing voorschriften

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 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 ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.)

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.
- Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Algemene bouwverordening

- Voetgangersverkeer: Het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Omzendbrief

- Voetgangersverkeer: De omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Bouwcode: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014, goedgekeurd bij



besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014 en van kracht sinds 25 oktober 2014.

Sectorale wetgeving

- 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 ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.
- Watertoets: overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.
- Vlaamse Wooncode: Het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).
- Archeologienota: overeenkomstig artikel 5.4.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013) wordt bij bepaalde aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem een archeologienota gevoegd.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp wijkt af op volgende punten:

- *art. 24 Bepalingen met betrekking tot toegangen en deuropeningen: achter de inkomdeuren van blok A en B is geen vrije en vlakke draairuimte voorzien;*
- *art. 25 Bepalingen met betrekking tot toegangen en deuropeningen: er is geen vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm aan de inkomdeuren van de appartementen in blok A en B.*

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, maar gezien de beperkte afwijkingen, kan de stedenbouwkundige vergunning toch worden verleend mits de in voorwaarde opgelegde aanpassingen integraal worden uitgevoerd. In toepassing van artikel 4.2.19. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zullen deze aanpassingen als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

De algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer is niet van toepassing. De weg wordt immers aangelegd als woonerf. Daardoor mogen de voetgangers de ganse breedte van de openbare weg gebruiken. De snelheid van voertuigen is beperkt tot 20 km per uur.



De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:

- *art. 35 Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen: er werd een ventilatierooster voorzien in de voorgevel van blok B;*
- *art. 38 Groendaken: de bovenste verdieping van blok A en B is niet voorzien van een groen dak.*

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.

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.

De voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).

Omgevingstoets

Beoordeling afwijkingen van de voorschriften

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp wijkt af op artikel 24 en 25 wat betreft de inkomdeuren van blok A en B, zo is er geen vrije en vlakke draairuimte achter de inkomdeuren en is er geen vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm aanwezig.

Gezien de beperkte afwijkingen, kan de stedenbouwkundige vergunning toch worden verleend mits de in voorwaarde opgelegde aanpassingen integraal worden uitgevoerd. In toepassing van artikel 4.2.19. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zullen deze aanpassingen als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

De inkomdeuren van de appartementen in blok A en B dienen gelijk geplaatst met de wandzijde (zijde gang) zodat een vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm gegarandeerd wordt en de tussendeuren in de inkomhal van blok A en B moeten iets naar achter geplaatst worden zodat vrije en vlakke draairuimte in het sas gegarandeerd wordt.

Functionele inpasbaarheid

De omgeving (Moonstraat, de Sint - Laureisstraat, Haantjeslei) kenmerkt zich door woningen in gesloten bebouwing in de bouwblokschil en de woonontwikkeling in het binnengebied op de site van de 'Zuidervelodroom'. De meergezinswoningen aan de straatzijde en de grondgebonden eengezinswoningen aan de binnenstraat zijn functioneel inpasbaar in de omgeving.

Schaal - ruimtegebruik - bouwdichtheid

De nieuwbouw volumes aan de Moonstraat omvatten aan de linker perceelsgrens vier bouwlagen onder platte bedaking, aan de rechter perceelsgrens drie bouwlagen plus teruggetrokken daklaag. Centraal krijgen de twee volumes, die de binnenstraat flankeren, een geleding met drie plus twee



bouwlagen onder plat dak. De voorgevel van de hoger opgaande volumes plooiën zich ter hoogte van de optopping lichtjes terug ten opzichte van de rooilijn.

De bouwhoogte van de eengezinswoningen langsheen de binnenstraat varieert van twee tot drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte is ondergeschikt aan de hoogte van de bouwblokschil en sluit aan bij de bouwhoogte van de woningen op de Zuidervelodroomsite.

De nieuwe binnenstraat tussen de grondgebonden woningen vormt een derde toegang voor niet-gemotoriseerd verkeer tot Zuidervelodroomsite. Deze nieuwe 'poort' wordt vorm gegeven door de bouwhoogte en door de terugplooiende gevel van beide flankerende gebouwen.

De nieuwe binnenstraat is privaat, maar heeft een publiek karakter. Ze is toegankelijk voor traag verkeer. Enkel voor dringende redenen (verhuis, brandweer, ziekenwagen...) wordt gemotoriseerd verkeer toegelaten via de Zuidervelodroom. De binnenstraat wordt aan de Moonsstraat afgesloten met breekpalen, die gemotoriseerd verkeer verhinderen maar hulpdiensten toelaten.

Aangezien de nieuwe binnenstraat aantakt op het openbaar domein van de Zuidervelodroomsite werd het advies ingewonnen van de stedelijke dienst openbaar domein. Dit advies laat zich als volgt samenvatten:

“De buitenaanleg werd met de ontwerper besproken: de aanleg zal aansluiten aan openbaar domein Zuidervelodroom en op dezelfde manier aangelegd worden (materialen en uitvoering). De zone blijft privaat (vermits boven ondergrondse parking) maar wél met openbaar karakter. Er zal, om dit vast te leggen, een overeenkomst (recht van erfdiensbaarheid) tussen de stad Antwerpen en de ontwikkelaar (VME) worden opgemaakt. De doorgang voor voetgangers en fietsers mag niet worden afgesloten.

De afwatering - goot - van de buitenruimte is nu zigzag ingetekend dient op eenzelfde manier (recht) voorzien te worden als de goot op de site van de Zuidervelodroom.

Er dient hydraulisch advies opgevraagd te worden bij de rioolbeheerder Stad Antwerpen. Er dient contact opgenomen te worden met SB sorteerstraatjes ivm hoe afvalophaling zal toegepast worden.”

De aandachtspunten van de dienst openbaar domein worden meegenomen in voorwaarde bij de vergunning.

De typologie van de grondgebonden woningen is verfrissend, variabel in grootte en indeling. Het project garandeert een gedifferentieerd woningaanbod.

De beoogde nieuwbouw sluit in bouwdiepte en bouwhoogte aan bij het profiel van de aanpalende bebouwing en het referentiebeeld en is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Door het verdwijnen van de bovengrondse parking en door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt het terrein vrijgemaakt voor de ontwikkeling van nieuwe woningen met een open ruimte in aansluiting bij de tuinen van de bouwblokschil. Bijkomend vormt de realisatie van een derde doorsteek naar de Zuidervelodroomsite een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit van het bouwblok.



Het project kadert volledig binnen het beleidsmatig ruimtelijk ontwikkelingskader (bouwblokkenkaart 2006) van de stad Antwerpen, rekening houdend met de bevolkingsgroei in de stad.

Visueel-vormelijke elementen

De uitwerking van de gevels in een witte gevelsteen is sober en hedendaags en inpasbaar in het straatbeeld van de Moonstraat waar veel witte gevels voorkomen.

Verskillende accenten met beton elementen en diverse toepassingen van het metselwerkverband verfijnen de architectuur. Het project werd voorgelegd ter advies aan de welstandscommissie op 10 en 24 maart 2017 en werd gunstig geadviseerd.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen

Alle woningen en de appartementen zijn voorzien van een private buitenruimte onder de vorm van een tuintje, een terras of een dakterras. De inrichting voldoet aan de gestelde eisen inzake gebruiksgenot en is kwaliteitsvol.

Vastgesteld wordt dat de platte daken van de twee hoger opgaande volumes aan de binnenstraat (blok A en B) niet aangelegd worden als groen dak; hier wordt de plaatsing van technieken beoogd. Aangezien de technische installaties niet te evalueren zijn aan de hand van voorliggende plannen en deze bovendien begrepen dienen te worden binnen de contour van het maximaal volume, worden deze uitgesloten van vergunning en wordt als voorwaarde gesteld ook deze platte daken aan te leggen als groen dak conform artikel 38 van de bouwcode.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de aanvraag in strijd is met artikel 35 van de bouwcode. In de voorgevel van de nieuwbouw aan de straatzijde (blok B) wordt een ventilatierooster voor de ondergrondse parking voorzien. Dit is storend voor de omgeving en wordt uitgesloten van vergunning.

Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte)

Gezien de omvang van het project en de te verwachten mobiliteitsimpact werd de aanvraag voorgelegd ter advies aan de dienst mobiliteit.

Het voorwaardelijk gunstig advies laat zich als volgt samenvatten:

“Conform de bouwcode moeten er 129 fietsstalplaatsen voorzien worden:

- 4 wooneenheden met 1 slaapkamer = 4×2 (1 slaapkamer + 1 extra) = 8
- 18 wooneenheden met 2 slaapkamers = 18×3 (2 slaapkamers + 1 extra) = 54
- 13 wooneenheden met 3 slaapkamers = 13×4 (3 slaapkamers + 1 extra) = 52
- 3 wooneenheden met 4 slaapkamers = 3×5 (4 slaapkamers + 1 extra) = 15

Er worden in de ondergrondse parking 150 fietsstalplaatsen voorzien die te bereiken zijn met een fietslift, 1 fietslift voor 150 fietsen is veel te weinig. Een tweede fietslift of trap met goot is nodig om wachttijden in de spits te vermijden. Achter elke fietsstalplaats moet minimum 1m70 vrije ruimte zijn, dat is hier niet overal het geval. Er zijn ook een aantal aparte bergingen voorzien (in de parking of in de woning) waar fietsen ingetekend staan. Deze tellen wij niet mee omdat er ook hier te weinig ruimte is om de fietsen comfortabel te stallen en omdat indien er een wagen voor geparkeerd staat je met de fiets ook niet door kan zonder kans op schade.



De parking is te bereiken via de Moonsstraat.

De binnenstraat is bijna 9m breed en is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Op de plannen staan alleen breekpalen ter hoogte van de Moonsstraat maar dan kan verkeer wel via de Zuidervelodroom de nieuwe binnenstraat oprijden. Om dat tegen te gaan moeten er vaste palen komen op de scheidingslijn van de Zuidervelodroom en het nieuwe project (waar nu de muur staat).”

De voorwaarden van de dienst mobiliteit worden opgenomen bij de vergunning.

Tevens werd tijdens het vergunningstraject overleg gepleegd met de aanvrager inzake de stedenbouwkundige ontwikkelingskost die van toepassing is op de aanvraag. Als (deel van) deze SOK is overeen gekomen om een publieke fietsstalling te voorzien, aansluitend bij de privaatieve. Het voorzien van deze publieke voorziening kan worden opgelegd, gezien het geen vergunningsplichtige wijzigingen betreft. Ter info wordt op het voorstel van de aanvrager voor de inrichting ervan volgend advies gegeven (plan wordt in bijlage van de vergunning gehecht); *Er worden in de ondergrondse parking 131 private fietsstalplaatsen voorzien die te bereiken zijn met een fietslift. Ook via de parkinginrit kunnen fietsers via een aparte fietsstrook naar de fietsstalplaatsen.*

Er zijn ook een aantal aparte bergingen voorzien (in de parking of in de woning) waar fietsen ingetekend staan. Deze tellen wij niet mee omdat er hier te weinig ruimte is om de fietsen comfortabel te stallen (minimum 1m70 achter elke fietsstalplaats) en omdat indien er een wagen voor geparkeerd staat je met de fiets ook niet door kan zonder kans op schade.

Naast de private fietsenberging wordt er ook een publiek fietsenstalling voorzien voor 32 fietsen, 2 bakfietsen en 7 brommers.

Het algemene principe is dat een bouwaanvraag 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, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode artikel 30 (tabel) en de beleidsrichtlijn 'parkeren' goedgekeurd door het college op 10 november 2016 vormen de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen, vermeerderen van wooneenheden en functiewijzigingen. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

Voorliggende aanvraag genereert een **werkelijke parkeerbehoefte** van 49 parkeerplaatsen.

De aanvraag betreft een aanvraag voor het nieuw bouwen van 23 appartementen, 15 woningen en een ondergrondse parking na sloop in de

Pagina **22** van **29** (20172076)





Moonsstraat te Antwerpen.

Voor de 38 nieuwe wooneenheden moeten er 49 parkeerplaatsen voorzien worden:

- 14 wooneenheden met een opp. tussen 60 en 90m² = 14 x 1.2 = 16.8
- 24 wooneenheden met een opp. > 90m² = 24 x 1.35 = 32.4

De werkelijke parkeerbehoefte is 49.

De plannen voorzien in 50 nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen.

Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 50.
Dit aantal is toereikend.

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 49 – 50 = 0.
Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen.

Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 0 plaatsen.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.



Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid: de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:



- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:



- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. ...

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

De dossiervergoeding van 62,50 euro dient u te storten op rekening van de provincie: BE38.7765.9774.0672.

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 ruimtelijke ordening. 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.



Zoek adres

De teksten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op: www.ruimtelijkeordering.be.

Namens het college van burgemeester en schepenen
voor de stadssecretaris
bij machtiging van 1 juli 2016
de adjunct-coördinator

Karel Bauwens

voor de burgemeester
de afgevaardigde schepenen
bij machtiging van 8 januari 2013

Rob Van de Velde



Bijlage artikel van de bouwcode, studentenkamers of toegankelijkheid

Bouwcode artikel 35 Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen

- §1 Alle gassen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen. De kanalen moeten uitmonden in de open lucht.
- §2 De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal beperkt wordt. De uitlaat moet zich daarom bevinden op minstens 0,60 meter van:
- 1° verluchttingsroosters
 - 2° aangrenzende opgaande gevels
- §3 Het aanbrengen van afvoerkanalen in de gevels is verboden, uitgezonderd:
- 1° verluchttingsroosters in de achtergevel voor zover ze gebruikt worden voor het afvoeren van waterdampen en zij geen hinder vormen voor de omgeving.
 - 2° uitmondingen van rookgassen van type C-toestellen in de achtergevel voor zover ze geen hinder vormen voor de omgeving.
- §4 De uitlaat van kanalen voor de afvoer van schadelijke gassen moet zich situeren minstens boven de kroonlijst van het eigen gebouw (gemeten vanaf de uitlaat), en in ieder geval twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster en ventilatieopeningen, die zich binnen een straal van 4 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Bouwcode Artikel 38 Groendaken

- §1 Het is verplicht om nieuwe daken van meldings- en vergunningsplichtige constructies aan te leggen als een groendak, indien deze daken een helling hebben van minder dan 15° en een oppervlakte hebben van ten minste 20 vierkante meter.
- §2 In afwijking van §1 moet het dak van ruimten waarvan het plafond zich bevindt onder het aangrenzende maaiveld, voorzien worden van een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter, tenzij een gelijkwaardig groenplan met plantgaten wordt voorgelegd.
- §3 Indien op het dak energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren, geplaatst worden, of een dakterras aangelegd wordt, dan vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor de oppervlakte die deze voorzieningen innemen op het dak.
- §4 Daken van constructies en gebouwen waarvan de vergunning in tijd beperkt is zijn vrijgesteld van dit artikel.
- §5 Bij eengezinswoningen is een groendak niet verplicht indien de dakwaterafvoer naar een hemelwaterput is voorzien.
- §6 Blinde gevels en wachtgevels van hoofdgebouwen moeten voorzien worden van gevelbegroening.

Toegankelijkheid artikel 25

Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

Toegankelijkheid artikel 27



Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

Als een constructie beschikt over meer dan honderd eigen parkeerplaatsen, moet bovendien per extra schijf van vijftig parkeerplaatsen, telkens één parkeerplaats een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats zijn.

Als het totale aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen minder bedraagt dan zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, beperkt de verplichting van het eerste en het tweede lid zich tot de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.

Een aangepaste parkeerplaats voldoet aan de volgende normen:

1. ze bevindt zich zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening;
2. bij dwarsparkeren en schuinparkeren bedraagt de breedte van de aangepaste parkeerplaats minstens 350 cm en bij langsparkeren bedraagt de lengte van de aangepaste parkeerplaats minstens 600 cm;
3. het oppervlak van de aangepaste parkeerplaats helt niet meer dan twee procent. Om als voorbehouden parkeerplaats in aanmerking te komen, moet een parkeerplaats aan de bepalingen van de derde alinea voldoen en voorbehouden worden voor personen met een handicap, conform het koninklijk besluit houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg van 1 december 1975, en aangegeven volgens de bepalingen van het voormelde koninklijk besluit en het ministerieel besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.