



college van burgemeester en schepenen
Ontwerpbesluit
B-punt

Zitting van 17 juni 2016
Stadsontwikkeling / Vergunningen

62	2016_CBS_05279	Aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Bijzondere procedure. Ongunstig advies - 20161114 - district Antwerpen - Boerinnestraat ZN - Goedkeuring
----	----------------	--

Auteur

Elisabeth Wouters

Motivering

Aanleiding en context

Aanvragers: nv BAM
De aanvraag omvat: slopen van meerdere gebouwen op het terrein van Boortmalt - Samga
Dossiernummer: HVN/B/P//20161114

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten.

Regelgeving: bevoegdheid

In toepassing van artikel 4.7.26 § 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient het college advies uit te brengen aan het Vlaamse gewest over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Openbaar onderzoek

Nee

Argumentatie

Het college beslist op basis van het bijgevoegd stedenbouwkundig verslag.

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

Artikel 1

Het college beslist het ongunstig advies, zoals geformuleerd in het bijgevoegd stedenbouwkundig verslag, goed te keuren voor een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Artikel 3

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
SW/V/SV	Het advies te bezorgen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig verslag HVN-B-P-20161114.pdf

Feiten en context

Er werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend bij het Departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Antwerpen, in toepassing van de bijzondere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verzoekt het college om een advies uitbrengen over de aanvraag.

Aanvrager: nv BAM, Rijnkaai 37, 2000 Antwerpen

Ligging van het perceel: Amerikadok - Oosterweelsteenweg - Boerinnestraat ZN, 2030 Antwerpen

Kadastrale gegevens: (afd. 7) sectie G 1332/12 M en (afd. 7) sectie G 1338/23 A

De aanvraag omvat: slopen van meerdere gebouwen op het terrein van Boortmalt - Samga

Ontvangst adviesvraag: 3 mei 2016

Dossiernummer: 20161114

Fasering

Procedurestap	Datum
Ontvangst adviesvraag	3 mei 2016
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.

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

Het goed is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Antwerpen (Besluit van de Vlaamse regering van 30 april 2013), binnen de afbakeningslijn.

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Antwerpen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Het goed is volgens voornoemd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd als Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

Zulk gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams havengebied als onderdeel van de haven van Antwerpen. Het is bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de haven en de bedrijven zijn toegelaten.

Daartoe worden ook de volgende werken, handelingen, voorzieningen, en wijzigingen gerekend:

- de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde;

- het laguneren of op een andere wijze bergen of verwerken van baggerspecie.

Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten.

In het gebied zijn eveneens gebouwen of lokalen voor bewakingspersoneel toegelaten.

In het gebied zijn kantoorgebouwen niet toegelaten, tenzij ze noodzakelijk zijn voor en een inherent onderdeel zijn van de exploitatie van haven en industriële activiteiten. De bestaande kantoorgebouwen kunnen behouden blijven binnen het bestaande bouwvolume op het moment van definitieve vaststelling van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uitbreidingen zijn niet toegelaten.

Het goed is tevens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oosterweelverbinding – wijziging (Besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 2015).

Het goed is volgens voornoemd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd als Gebied voor wegeninfrastructuur. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van deze wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen, en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, geluids- en visuele buffering van de infrastructuur, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving. In dit gebied zijn eveneens toegelaten:

- alle handelingen, werken en wijzigingen i.f.v. tolheffing en verkeershandhaving;

- alle handelingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van waterwegeninfrastructuur en aanhorigheden;

- voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de passende beoordeling, alle werken, handelingen, en wijzigingen in functie van het behoud, de vervanging of de ontwikkeling van natuurwaarden in de speciale beschermingszone voor kwetsbare vogelsoorten, andere diersoorten of planten of van het beperken van de milieu-impact;

- voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Over dit gebied loopt een overdruk met als aanduiding Zone voor landschappelijke en functionele inpassing van wegeninfrastructuur. In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en ingrepen in functie van de verbetering van de gezondheid. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten met het oog op:

- behoud en realisatie van ecologische infrastructuur en kleine landschapselementen;

- de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast;

- ondergrondse aanhorigheden ten behoeve van de technische uitvoerbaarheid van de wegeninfrastructuur en geluids- en luchtbuffering
 - realisatie van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en voor dienstverkeer en nooddiensten.
- De uitvoering van deze werken dient te gebeuren op een wijze die gericht is op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang.

Over dit gebied loopt een overdruk met als aanduiding Werfzone. Werfzones zijn tijdelijk - gedurende de aanleg van de wegeninfrastructuur - bestemd voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de wegeninfrastructuur, evenals de stockage van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel. In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn gedurende de aanleg van de wegeninfrastructuur alle werken, handelingen en wijzigingen voor de inrichting, de exploitatie en de beveiliging van de werfzones toegelaten. Na de realisatie van de (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur, is de in grondkleur aangegeven bestemming van de bestaande verordenende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen of het onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing en kunnen de nodige werken en maatregelen uitgevoerd worden om deze grondbestemming te realiseren en moeten de nodige werken en maatregelen uitgevoerd worden om de verstoorde aanwezige natuurwaarden te herstellen. De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur bevat de nodige informatie over de toepassing van deze inrichtingsbepalingen.

In dit gebied zijn eveneens toegelaten:

- alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, het verplaatsen en bundelen van nutsleidingen;
- voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de passende beoordeling, alle werken, handelingen, en wijzigingen in functie van het behoud, de vervanging of de ontwikkeling van natuurwaarden in de speciale beschermingszone voor kwetsbare vogelsoorten, andere diersoorten of planten of van het beperken van de milieu-impact;
- voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Andere voorschriften

Geen

Interne adviezen

Op 13 mei 2016 werd advies gevraagd aan Havenbedrijf Antwerpen.

Zij brachten advies uit op 25 mei 2016 met referentie INFR/GBP/JD/ks/16-098.

Het advies is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt daarnaast opgemerkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de afspraken met Agentschap Natuur en Bos naar aanleiding van de reeds verleende afwijking op het soortenbesluit. Als compenserende maatregel zou een deel van het gebouw waarvan in voorliggende aanvraag de sloop van wordt verzocht, moeten blijven staan.

Op 13 mei 2016 werd advies gevraagd aan stadsontwikkeling/ vergunningen/ dienst milieuvergunningen.

Zij brachten advies uit op 20 mei 2016 met referentie 201670/WE.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Op 13 mei 2016 werd advies gevraagd aan stadsbeheer/ groen en begraafplaatsen.

Zij brachten advies uit op 20 mei 2016 met referentie SB/GB/AD/20161114.

Het advies is gunstig.

Op 13 mei 2016 werd advies gevraagd aan stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ monumentenzorg.

Zij brachten advies uit op 30 mei 2016 met referentie SW/MON/201610434.

Het advies is ongunstig.

Op 13 mei 2016 werd advies gevraagd aan stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ archeologie.

Zij brachten advies uit op 6 juni 2016 met referentie AA1304.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Argumentatie

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire verordeningen

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Beoordeling

De aanvraag betreft het slopen van meerdere gebouwen op het terrein van Boortmalt-Samga, alsook de afbraak van aanhorigheden zoals verhardingen, silo's, transportbanden en het kappen van bomen en struiken. De sloop kadert in de aanleg van de Oosterweelverbinding. Het terrein is gelegen ten zuiden van het Amerikadok en ten noordwesten van de Royerssluis. Advies werd gevraagd aan de dienst monumentenzorg van de stad Antwerpen daar de te slopen gebouwen opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Zij brachten een ongunstig advies uit over de aanvraag waarin zij aantonen dat het graanmagazijnencomplex een zeer interessante geschiedenis heeft en het door zijn architecturale uitwerking niet alleen een beeldbepalend object is maar tevens kenmerkend is voor de laat 19e eeuwse havenactiviteiten in het Antwerpse havengebied. Verder merken zij op dat de gebouwen te slopen zijn in functie van de Oosterweelverbinding waarvoor thans nog geen stedenbouwkundige vergunning verleend werd. De terreinen zullen volgens de aanvraag braak blijven liggen in afwachting van het oosterweeltraject; er wordt niet aangetoond waarom de gebouwen thans reeds zouden moeten worden afgebroken. De dienst monumentenzorg is van mening dat in de aanvraag onvoldoende werd aangetoond of onderzocht werd of de gebouwen behouden kunnen blijven binnen het tracé en dat zowel de structuur als de omvang van de voormalige magazijnen geschikt zijn voor herbestemming. Verder wordt opgemerkt dat het gedeeltelijk laten staan van één van de beide gebouwen als compenserende maatregel in uitvoering van de natuurwetgeving, zoals aangestipt in het advies van het Havenbedrijf, afwijkt van voorliggende aanvraag en een essentiële planwijziging zou inhouden.

Omwille van de voorkeur voor het behoud van het bouwkundig erfgoed, bijgestaan door het uitgebrachte ongunstige advies, en omwille van het gebrek aan concrete herinrichtingsplannen in voorliggende aanvraag zodat de afbraak bovendien een voorafname van een nog niet-vergund project zou betekenen, wordt de aanvraag tot afbraak ongunstig geadviseerd.

Conclusie

Ongunstig advies te verlenen voor een aanvraag tot het slopen van meerdere gebouwen op het terrein van Boortmalt-Samga.

