



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Algemeen directeur

Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2025044901
Referentie gemeente: OMV/202500144/OPR
Projectnaam omgevingsloket: SYMFONIE - Duplicaat van 2024061079
Projectnaam gemeente: Slopen bestaande gebouwen, bouwen meergezinswoningen met commerciële ruimte & ondergrondse parking + renovatie oude muziekacademie
Ligging: Antwerpsestraat 100, 102, 104, 106, 108, Hospitaalstraat 21, 23, 25 en 27
Inrichting: 20240523-0034 en 20240718-0070
Contactpersoon: Dienst omgeving - 03 880 18 00 - omgeving@boom.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **INVESTPRO PROJECTS NV** met als contactadres Steenweg op Blaasveld (HEF) 56 bus A te 2801 Mechelen werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 30 SEPTEMBER 2026 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **slopen bestaande gebouwen, bouwen meergezinswoningen met commerciële ruimte & ondergrondse parking + renovatie oude muziekacademie**. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.8.1°b)	Lozing van bemalingswater binnen een PFAS no-	240 m³/dag	2

	regret zone. De kwaliteit van het bemalingswater wordt opgevolgd d.m.v. staalnames. (Nieuw)		
16.3.2°a)	Warmtepompen en koelinstallaties voor de horeca met een totaal geïnstalleerd vermogen van 104,8 kW (Nieuw)	104,8 kW	3
53.2.1°	Tijdelijke bemaling met horizontale drains voor het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage (Nieuw)	26580 m³	3

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Boom tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analoog beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Antwerpen, op het volgende adres:

De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Boom.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025044901;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen - BE38 7765 9774 0672 met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2025044901" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2025044901
Dossiernummer: OMV/202500144/OPR
Inrichtingsnummer: 20240523-0034 en 20240718-0070

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **INVESTPRO PROJECTS NV** met als contactadres Steenweg op Blaasveld (HEF) 56 bus A te 2801 Mechelen, werd ingediend op **26 december 2025**.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **21 april 2026**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Antwerpsestraat 100, 102, 104, 106, 108, Hospitaalstraat 21, 23, 25 en 27, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nrs. 382R, 386H, 389R3, 389S2, 389P3, 389V3, 390K, 390S, 390R, 390N en 390/2 T**.

Het betreft een aanvraag tot **slopen bestaande gebouwen, bouwen meergezinswoningen met commerciële ruimte & ondergrondse parking + renovatie oude muziekacademie**.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.8.1°b)	Lozing van bemalingswater binnen een PFAS no-regret zone. De kwaliteit van het bemalingswater wordt opgevolgd d.m.v. staalnames. (Nieuw)	240 m³/dag	2
16.3.2°a)	Warmtepompen en koelinstallaties voor de horeca met een totaal geïnstalleerd vermogen van 104,8 kW (Nieuw)	104,8 kW	3
53.2.1°	Tijdelijke bemaling met horizontale drains voor het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage (Nieuw)	26580 m³	3

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd Algemeen op 28 oktober 1998 gelegen in woongebied aanvullende voorschriften gp 14: art 1, §1 punt 4 (bruinomrand + Romeins cijfer III). De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd origineel gewestplan Antwerpen op 3 oktober 1979 gelegen in woongebied aanvullende voorschriften gp 14: art 1, §1 punt 4 (bruinomrand + Romeins cijfer III).

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Boom - Rumst goedgekeurd op 28 november 2018.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit doet echter inhoudelijk weinig uitspraak zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het vastgestelde plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. **De aanvraag wijkt hiervan af.**

De aanvrager motiveert deze afwijkingen als volgt (eigen beknopte samenvatting):

Volgens de parkeerverordening zouden 184 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. De plannen voorzien 142 parkeerplaatsen, waarvan 5 dubbele, zodat de aanvrager uitgaat van 137 volwaardige plaatsen en een tekort van 47 plaatsen.

In een alternatieve berekening vraagt de aanvrager twee afwijkingen op de aantallen: (1) toepassing van een 1-op-1 norm voor de wooneenheden in de bestaande muziekschool (blok M), waardoor 7 plaatsen minder vereist zijn, en (2) het niet meetellen van bezoekersparkeren, wat een vermindering van 34 plaatsen oplevert. Op die manier wordt de norm herleid en blijft volgens de aanvrager een tekort van 6 parkeerplaatsen bestaan.

De 1-op-1 norm voor de muziekschool wordt gemotiveerd doordat het om een bestaand gebouw gaat waaronder geen parking kan worden gerealiseerd, terwijl binnen de kadastrale grens van de muziekschool 16 parkeerplaatsen in de ondergrondse garage liggen, overeenstemmend met het aantal wooneenheden. Het schrappen van bezoekersparkeren wordt gemotiveerd door de praktische onmogelijkheid om bezoekers vlot toegang te geven tot een private, afgesloten ondergrondse parking zonder hinder en wachttijden aan de inrit, en door de verouderde parkeerverordening (2015) in vergelijking met de mobiliteitsstudie die uitgaat van een lagere parkeervraag.

Daarnaast motiveert de aanvrager de afwijking op het hellingspercentage door te verwijzen naar de VMSW-ontwerpleidraad en de NEN 2443-norm, waarin een maximale hellingsgraad van 24% wordt aanvaard; dit percentage wordt ook hier toegepast.

Voor de afmetingen van parkeerplaatsen stelt de aanvrager dat de breedte as-op-as wordt gemeten en dat plaatselijke versmallingen door kolommen het gebruik niet verhinderen, dat mindervalidenplaatsen lokaal smaller kunnen zijn maar gemiddeld breder dan 3,50 m, en dat één schuin ingeplante parkeerplaats toelaatbaar is omdat de rijweg daar breder is dan 4 m. Op basis hiervan vraagt de aanvrager dat de afwijkingen op aantallen, helling en afmetingen van de parkeerplaatsen worden toegestaan.

De normen die van toepassing zijn conform de gemeentelijke verordening betreffen:

Parkeerplaatsen bij meergezinswoningen

- 0,5 voor appartementen kleiner dan of gelijk aan 50m² BVO
- 1 voor appartementen groter dan 50m² BVO en kleiner dan of gelijk aan 85m² BVO
- 1,5 voor appartementen groter dan 85m² BVO
- 0,3 parkeerplaats per eenheid voor bezoekers

Voor horeca werd in de verordening geen specifieke vereiste opgenomen.

Daarenboven werd voor fietsstalplaatsen volgende normen opgenomen:

- 1 voor appartementen kleiner dan of gelijk aan 85m² BVO
- 1,5 voor appartementen groter dan 85m² BVO

Dit komt voor het project neer op zo'n 149 autoparkeerplaatsen voor bewoners, 35 parkeerplaatsen voor bezoekers en 149 fietsparkeerplaatsen.

In het project worden 137 autoparkeerplaatsen gerealiseerd en 171 fietsparkeerplaatsen.

In artikel 4 van de verordening zijn afwijking mogelijk mits motivering. Deze afwijkingen dienen gemotiveerd te worden en moeten leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijk redenen

kunnen o.a. zijn:

- Specifieke perceelsconfiguratie die de inplanting van parkeerplaatsen (al dan niet ondergronds) niet toelaat of aanvaardbare hinder veroorzaakt voor een aanpalend perceel.
- Niet wenselijk of mogelijk om een toegang tot het openbaar domein te creëren.
- Bestaande bebouwingsstructuur die niet toelaat om parkeerplaatsen of fietsstalplaatsen te creëren zonder een onaanvaardbare aantasting van de noodzakelijke buitenruimte.

Indien de verplichtingen die volgen uit deze verordening niet nageleefd worden kunnen compensatoire vergoedingen opgelegd worden.

De aanvrager motiveert een afwijking van het aantal autoparkeerplaatsen. Hierbij wordt verwezen naar het gebouw van de muziekschool die zal gerenoveerd worden waardoor een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd mag worden en waarbij het bezoekersparkeren voor het volledige project niet uitgevoerd dient te worden.

Conform de verordening moeten voor dit project 184 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal volgt uit de toepassing van de parkeernormen voor meergezinswoningen en bezoekersparkeren, aangevuld met de norm voor de horecaruimte.

In de plannen worden 137 parkeerplaatsen voorzien.

De aanvrager vraagt twee afwijkingen op deze norm:

- (1) het hanteren van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid voor het te renoveren gebouw van de muziekschool (blok M), en
- (2) het volledig schrappen van het bezoekersparkeren voor het volledige project.

Deze afwijkingen worden niet aanvaard. De verordening laat afwijkingen enkel toe wanneer zij leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit en wanneer zij gemotiveerd worden op basis van de limitatieve ruimtelijke criteria uit artikel 4. De voorgestelde afwijkingen zijn functioneel van aard, verlagen de parkeercapaciteit en verplaatsen de parkeerdruk naar het openbaar domein. Zij voldoen niet aan de voorwaarden van artikel 4 en kunnen daarom niet worden toegestaan.

Bij toepassing van de verordening zonder afwijkingen bedraagt de vereiste parkeercapaciteit 184 plaatsen. Aangezien slechts 137 plaatsen worden gerealiseerd, blijft een tekort van 47 parkeerplaatsen bestaan.

Dit tekort is substantieel en kan niet worden verantwoord binnen de geldende normen. Indien de vergunningverlenende overheid dit tekort toch wenst te regulariseren, dient een compensatoire vergoeding te worden opgelegd overeenkomstig artikel 4.2 van de verordening en het toepasselijke belastingreglement.

De verordening neemt specifiek afmetingen op voor parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen. Voor parkeerplaatsen gelden minimale afmetingen afhankelijk van het type. Voor autobergplaatsen werd de minimale lengte vastgelegd op 5m met een minimale breedte van 2,75m en een minimale hoogte van 2,75m. Voor autobergplaatsen haaks op de rijweg gelden volgende afmetingen: 5m, 2,50m en 2m. De rijweg heeft een minimale breedte van 6m bij een haakse inplanting.

Voor fietsparkeerplaatsen worden richtinggevende afmetingen meegegeven: 1,75m lang, 0,70m breed en een hoogte van 1,25m.

De autoparkeerplaatsen en de rijweg voldoen globaal gezien aan de afmetingen doch niet overal. Zo voldoen o.a. parkeerplaats 64 niet aan de normen van de verordening en bedraagt de breedte van de rijweg ter hoogte van P101 4,77m met nog een verdere lokale versmalling t.h.v. de afvalcontainer.

Daarbij werd abstractie gemaakt van de kolommen die tussen de parkeerplaatsen voorzien worden, aangezien de breedte van deze kolommen ongekend is

Ook voor de toegangshelling wijkt de aanvraag af van de verordening. Het hellingspercentage bedraagt 24% in plaats van 12% zoals in de verordening opgenomen. Een dergelijke afwijking is niet

aanvaardbaar.

Artikel 3.7 van de gemeentelijke verordening bepaalt dat fietsstalplaatsen eenvoudig en veilig bereikbaar moeten zijn vanaf de openbare weg. De plannen tonen dat de fietsenstalling onder blok B uitsluitend bereikbaar is via een helling met een hellingspercentage van 16%, zonder bijkomende trap, en op aanzienlijke afstand van verschillende wooneenheden. Hierdoor is de bereikbaarheid niet eenvoudig en niet veilig, wat strijdig is met een bindende norm uit de verordening.

Artikel 3.8 bevat richtinggevende afmetingen voor fietsstalplaatsen. Op de ingediende plannen worden geen maatlijnen weergegeven die de breedte of hart-op-hart afstand van de stallingen aantonen. Een afwijking op de richtinggevende afmetingen kan daarom niet worden vastgesteld op basis van de plannen.

Aangezien de verordening geen afwijkingsmogelijkheid voorziet voor de vereiste bereikbaarheid van fietsstalplaatsen, moet deze afwijking worden beoordeeld in het licht van artikel 4.4.1 VCRO. De afwijking kan niet als beperkt worden beschouwd en is omwille van deze legaliteitsbelemmering niet vergunbaar.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) goedgekeurd op 29 april 1997.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.
- Bouwverordening goedgekeurd op 28 mei 1937.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Verordening vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 16/12/2021 en vermeld op de website van Pidpa: www.pidpa.be bij 'afvalwater en riolering/ontwikkelingen'.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning OMV/201900101/OPR/OMV_2019067922 voor de functiewijziging van gebouw met 3 woonentiteiten naar 3 woonentiteiten en 1 bureau goedgekeurd op 08/07/2019.
- Omgevingsvergunning OMV/202100208/OPR/OMV_2021198135 voor slopen van bestaande gebouwen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat goedgekeurd op 21/03/2022.
- Stedenbouwkundige vergunning (1976/05788) voor veranderen deur en ramen in voorgevel gelijkvloers en aanbrengen siersteen aan voorgevel - goedgekeurd op 09/02/1976.

- Stedenbouwkundige vergunning (1964/03186) voor plaatsen van een lichtreclame aan de gevel - geweigerd op 13/07/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (1972/05105) voor plaatsen van een reklaampaneel tegen de gevel van het eigendom - geweigerd op 02/10/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (1973/05137 bis) voor verbouwen magazijn tot winkelruimte - goedgekeurd op 25/06/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (1972/05137) voor verbouwen magazijn tot winkelruimte - geweigerd op 27/12/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (2007/0175) voor plaatsen van tijdelijke ontvangstruimte - goedgekeurd op 20/11/2007.
- Stedenbouwkundige vergunning (1978/06406) voor plaatsen van een lichtreclame tegen de voorgevel - goedgekeurd op 10/10/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (1978/06380) voor bekleden van de gevel - goedgekeurd op 31/07/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (2014/0130) voor verbouwen v/d woning tot 3 appartementen - goedgekeurd op 22/12/2014.
- Stedenbouwkundige vergunning (2014/0062) voor verbouwen v/d woning tot 3 appartementen - geweigerd op 04/08/2014.
- Stedenbouwkundige vergunning (2000/00023) voor renovatie sanitair en kantine sporthal - goedgekeurd op 28/06/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (1978/06237) voor plaatsen van een uithangbord - goedgekeurd op 30/01/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (2010/0154) voor plaatsen van een tent - goedgekeurd op 25/03/2011.
- Stedenbouwkundige vergunning (2011/0003) voor plaatsen van een tent (regularisatieaanvraag) - goedgekeurd op 25/03/2011.

Verloop van de procedure

- 26/12/2025: indiening van de aanvraag
- 22/01/2026: verzoek bijkomende informatie
- 23/03/2026: overmaken gewijzigde projectinhoudversie piv2
- 21/04/2026: volledig- en ontvankelijkheidsverklaring
- 30/04/2026 t.e.m. 29/05/2026: openbaar onderzoek
- 06/08/2026: overmaken gewijzigde projectinhoudversie piv3
- 10/08/2026: aanvaarden gewijzigde projectinhoudversie piv3

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft slopen bestaande gebouwen, bouwen meergezinswoningen met commerciële ruimte & ondergrondse parking + renovatie oude muziekacademie

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Beschrijving van de plaats

De aanvraag wordt ingesloten tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat. De Antwerpsestraat is een gewestweg met een 2x2 profiel met aan beide zijden parkeerstroken. Aan de zijde van het project treffen we een dubbelrichtingsfietsapd een bushalte met schuilinfrastructuur. De gebouwen in de omgeving hebben voornamelijk een woonfunctie met een bouwhoogte variërende tussen de 3 en 6 bouwlagen.

De hospitaalstraat is een woonstraat met een hoogte van twee bouwlagen onder hellend dak. In deze straat treffen we de muziekschool met een hoger gabarit van twee hoge bouwlagen onder hellend dak.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

Historiek

Op 21 maart 2022 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het slopen van de bestaande gebouwen op de site.

Vervolgens werd in 2024 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de site. De aanvraag werd onvolledig verklaard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop en bouwrijp maken van het terrein. Daarbij worden 8 hoogstammige bomen gerooid. Het betreft een kastanjeboom, 5 appelbomen, een notenboom en een esdoorn.

De aanvraag omvat het bouwen van 5 bouwblokken, de renovatie van de muziekschool en de realisatie van een ondergrondse kelder onder deze blokken. Er worden in totaal 114 woningen voorzien/ met één horecafunctie opgenomen in blok B.

De wooneenheden kunnen als volgt samengevat worden:

Slaapkamers	A	B	C	D	E	M	Eindtotaal
1		3	4	5	2	12	26
2	48	10	4	2	2	2	68
3	6	3	6	2	1	2	20
Horeca		1					1
Eindtotaal	54	17	14	9	5	16	115

Elke wooneenheid wordt voorzien van een buitenruimte. Dit met een minimum van zo'n 5m² bruto oppervlakte.

In de kelder worden volgende septische putten voorzien:

- 1 volume 15.825l voor een IE van 67
- 2 volume 9.075l voor een IE van 37
- 3 volume 5.925l voor een IE van 23
- 4 volume 13.350l voor een IE van 56
- 8 volume 6.150l voor een IE van 24

Put 3 is deels aangesloten op blok B en wordt door een pompput naar de riolering gepompt samen met het huishoudelijk afvalwater.

Naast de septische putten worden volgende regenwaterputten voorzien:

nr.	dak	groendak	totaal	aantal we	volume
A1	220	414	427	23	42,7
A2	58	187	151,5	13	15,15
A3	103	104	155	18	15,4
B1	413,96	115,75	471,835	16	32,273
E+M+C	811,33	396,67	1009,665	35	100,896
Totaal			2215		206,419

Onder deze blokken wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien voor 137 en 5 dubbele parkeerplaatsen waarvan 9 voor mindervaliden. Daarbij wordt onder blok B een fietsenstalling met 153 plaatsen voorzien voor alle appartementen.

Tussen de blokken wordt een groene binnenruimte met een verharde doorsteek tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat gerealiseerd. Het groendak boven de parkeergarage wordt ingericht met verschillende groenelementen waaronder zo'n 13 hoogstammige bomen, 12 meerstammige heester, bosgoed, groenblijvende massieven, hagen en vaste planten.

Het niveauverschil tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat wordt opgevangen in deze omgevingsaanleg met een geleidelijke helling. Rond blok B wordt een talud voorzien om de verdieping -0.5 te integreren.

Van de horecazaak wordt het terras eveneens voorzien op deze binnenruimte. Langsheen deze verbinding worden ondergrondse afvalcontainers ingericht.

Beschrijving van de bestaande inrichting/bedrijf

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

3.8.1°b)	Lozing van bemalingswater binnen een PFAS no-regret zone. De kwaliteit van het bemalingswater wordt opgevolgd d.m.v. staalnames. (Nieuw)	240 m³/dag	2
16.3.2°a)	Warmtepompen en koelinstallaties voor de horeca met een totaal geïnstalleerd vermogen van 104,8 kW (Nieuw)	104,8 kW	3
53.2.1°	Tijdelijke bemaling met horizontale drains voor het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage (Nieuw)	26580 m³	3

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.8.1°b)	Lozing van bemalingswater binnen een PFAS no-regret zone. De kwaliteit van het bemalingswater wordt opgevolgd d.m.v. staalnames. (Nieuw)	240 m³/dag	2
16.3.2°a)	Warmtepompen en koelinstallaties voor de horeca met een totaal geïnstalleerd vermogen van 104,8 kW (Nieuw)	104,8 kW	3
53.2.1°	Tijdelijke bemaling met horizontale drains voor het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage (Nieuw)	26580 m³	3

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Zaak der wegen en een afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 30 april 2026 t.e.m. 29 mei 2026. Er werd **een** bezwaarschrift ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 10 augustus 2026 werd advies gevraagd aan Boom Cel Mobiliteit.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Boom Cel Inbraakpreventie.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Boom Cel Mobiliteit.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Boom Cel Openbare Werken.
- Op 7 september 2026 werd advies gevraagd aan advies Ingedeelde inricht. mil.
- Op 12 mei 2026 werd advies gevraagd aan Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan advies.departement@mow.vlaanderen.be.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan dba@bwzr.be.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Riolerings.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Drinkwater.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan AWV - District Antwerpen.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan De Lijn Entiteit Antwerpen.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan PROXIMUS.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.

- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid.

6. **Project-MER**

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage.

De vergunningverlenende overheid moet de aanvraag screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

- ❑ Mobiliteit:
 - volgende effecten: Er wordt bijkomende verkeersgeneratie verwacht. Gezien de directe aansluiting op het hogere wegennet en het opvangen van de parkeernood op eigen terrein zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Bodem:
 - volgende effecten: Er worden geen grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslaan en er worden geen Vlarebo plichtige activiteiten aangevraagd. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Water:
 - volgende effecten: Er wordt enkel huishoudelijk afvalwater geloosd op de openbare riolering. Daarnaast wordt het hemelwater maximaal hergebruikt. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Lucht:
 - volgende effecten: De woningen worden verwarmd met warmtepompen waardoor de luchtemissie niet geleide emissies van verkeer betreffen en geur van de reca-zaak. De niet geleide emissies vinden niet plaats in een street canyon. De geur zal gezien de voorziene installaties ingeperkt worden. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Geluid:
 - volgende effecten: Enkel het verkeer zal geluid veroorzaken aangezien de warmtepompen binnen opgesteld worden. Gezien het achtergrondgeluid zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Biodiversiteit:
 - volgende effecten: Er worden stikstofemissies en wijzigingen van het perceel te verwachten. De soortentoets en de stikstofanalyse bepalen dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Risico/veiligheid:
 - volgende effecten: Brand en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in beperkte volumes hebben veiligheidsrisico's. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Onroerend erfgoed & ruimtelijke aspecten:
 - volgende effecten: Het project wordt in woongebied gerealiseerd waarbij aan de archeologieregelgeving voldaan wordt. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Klimaat:
 - volgende effecten: De bebouwingsgraad neemt toe. Er wordt bijkomend groen voorzien. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.
- ❑ Productie van afvalstoffen:
 - geen effecten
- ❑ Andere effecten:
 - geen effecten
- ❑ Cumulatieve effecten:
 - geen effecten

Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende project-m.e.r.-screening, waarbij wordt

aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een project-MER aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

7. Zaak der wegen

De aanvraag omvat een zaak der wegen in de zin van artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet. De gemeenteraad heeft zich in zitting van 24 september 2026 uitgesproken over de aanleg, ligging, breedte, uitrusting en het openbaar karakter van de nieuwe gemeenteweg, evenals over de grondoverdracht langsheen de Antwerpsestraat. De gemeenteraad heeft de zaak der wegen goedgekeurd en daarbij de definitieve modaliteiten van de publieke erfdienstbaarheid van doorgang vastgesteld.

8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (in geval dossier zonder POVC)

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 22 september 2026.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Planologische toets

De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit doet echter inhoudelijk weinig uitspraak zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Het bedoelde terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, een ander ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan dient de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ordening der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde plan.

Het project gebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De woongebieden zijn in lijn met artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestemd voor:

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.

Aan deze bestemming werd door het gewestplan Antwerpen een bijzonder voorschrift toegevoegd. De projectsite is daarbij aangeduid met romeinse cijfer III.

Gewestplan - Bijzondere voorschriften betreffende hoogte van de gebouwen (code 14_0114) Artikel 1: Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die behoren bij het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, zoals meermaals gewijzigd, wordt vervangen door de volgende bepaling: "§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften: 1° in het stadscentrum van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad begrensd door de Leien; 2° in de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring; 3° in de stedelijke agglomeratie van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Kleine Ring en respectievelijk de reservatiestrook voor de aanleg van lijninfrastructuur (de A102) tussen Merksem en Wommelgem, de R11 tussen Wommelgem en Mortsel, de oostelijke grens van Mortsel en Hove en de reservatiestrook voor pijpleidingen tussen Hove/Kontich en Hemiksem; 4° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruin omrand en met het romeinse cijfer III overdrukt zijn; 5° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruin- omrand en met het romeinse cijfer II overdrukt zijn.

In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

- 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;*
- 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;*
- 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.*

§ 2. In de andere woongebieden van het gewest wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

- 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;*
- 2° de eigen aard van het betrokken gebied;*
- 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.*

Behoudens andersluidende bepalingen in bestaande of nog op te maken gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg, mag het aantal bouwlagen echter niet meer dan drie bedragen. Voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut geldt, eveneens bij ontstentenis van andersluidende bepalingen in gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg, een maximum- aantal van vier bouwlagen.

De regel is niet van toepassing voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan drie. In dat geval is het maximumaantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de omliggende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond tot de eenheid naar boven of naar onder naargelang de breuk meer of minder bedraagt dan de helft. Als bouwlaag wordt beschouwd elke bovengrondse laag, met een bruikbare hoogte van minstens twee meter, waarin een gebouw door horizontale scheidingsvlakken verdeeld wordt."

De aanvraag is principieel verenigbaar met de bestemming als woongebied. De aftoetsing aan het bijzonder voorschrift dient per gevelwand te gebeuren gezien dit specifieke voorschrift.

Voor de wand langs de Antwerpsestraat die gevormd wordt door de voorgevel van blok A. wordt een maximale bouwhoogte voorzien van 8 bouwlagen die afbouwen naar 5 bouwlagen aan de linkerzijde en 6 bouwlagen aan de rechterzijde.

Aan de linkerzijde staat op vandaag een gebouw met 3 bouwlagen. Deze bouwhoogte wordt aangehouden tot aan de hoek met de Advokaatstraat. Verderop zijn bouwhoogtes van 4 bouwlagen en 7 bouwlagen te vinden.

Aan de rechterzijde treffen we een gebouw met 6 bouwlagen gevolgd door 4 gebouwen met drie bouwlagen.

De wand is gelegen langs de Antwerpsestraat met een uitzonderlijk breed openbaar domein. Deze weg, als gewestweg, kent een specifiek karakter en functioneert als verbindingsweg. Een verhoging van het aantal bouwlagen ten aanzien van de klassiek aanwezig bouwhoogte van 3 bouwlagen onder hellend dak is gezien de kenmerken van het openbaar domein en de breedte van de wegenis wenselijk.

In de onmiddellijke omgeving van de projectsite zijn effectief reeds gebouwen terug te vinden met een vergelijkbare bouwhoogte. Deze hogere volumes maken deel uit van de bestaande stedelijke structuur en zijn vandaag zichtbaar aanwezig in het straatbeeld. De voorgestelde bouwhoogte van acht bouwlagen sluit aan bij deze aanwezige hogere accenten en bevindt zich binnen het bestaande hoogtebereik dat in de omgeving voorkomt. Hierdoor kan de bouwhoogte worden beschouwd als een voortzetting van de reeds aanwezige variatie in schaal, waarbij zowel lagere als hogere volumes voorkomen en samen de huidige morfologie van het gebied bepalen.

Voor de wand in de Hospitaalstraat wordt de straat gekenmerkt door een bouwhoogte van twee à drie bouwlagen onder hellend dak. De muziekschool vormt hierin reeds een atypisch gebouw door haar bijzondere verdiepingshoogtes en haar historisch volume. Het ontwerp behoudt de muziekschool met zijn architectuur, historisch karakter en bijhorende bouwhoogte. Voor gebouw D, dat de straatwand zal aanvullen, wordt de bouwhoogte afgestemd op deze bestaande bouwhoogte van de muziekschool, waardoor een continuïteit ontstaat in de straatwand. Naast blok D bevindt zich een tuinmuur, gevolgd door een modern gebouw met drie bouwlagen onder hellend dak, waarbij de verhoogde gelijkvloerse

verdieping zorgt voor een visueel hoger volume. Gezien de breedte van de straat en de reeds aanwezige variatie in bouwhoogtes vormt de aansluiting op de muziekschool een logisch en ruimtelijk verdedigbaar hoogteaccent binnen de wand. Door de bouwhoogte van blok D af te stemmen op de muziekschool wordt aangesloten bij het bestaande hogere accent in de straatwand, waardoor het ontwerp inspeelt op de aanwezige variatie in bouwhoogtes en een samenhangend straatbeeld wordt behouden.

Op basis van bovenstaande vaststellingen kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde bouwhoogtes aansluiten bij de bestaande ruimtelijke context en binnen het hoogtebereik vallen dat reeds in de omgeving voorkomt. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met het bijzondere stedenbouwkundige voorschrift van het gewestplan.

Wegenis

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

De aanvraag omvat een zaak der wegen. Deze werd in zitting van 24 september 2026 voorgelegd aan de gemeenteraad die hierover volgende beslissing nam: voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden van deze beslissing maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning.

Watertoets

Het betreffende perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied of recent overstroomd gebied. De toename van de bebouwde en verharde oppervlakte is beperkt. De aanvraag zal geen significante effecten hebben op het afstromingsregime.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 17/07/2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesverlenende instantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Het voorliggend bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte maar ligt niet in een zone met een overstromingsrisico.

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Dienst Integraal Waterbeleid

Er werd advies gevraagd aan de provinciale dienst integraal waterbeleid. Het advies concludeert als volgt:

De aanvraag wordt gunstig met voorwaarden geadviseerd. Volgens de dienst worden geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht, op voorwaarde dat de in het advies opgenomen maatregelen strikt worden nageleefd. Het advies benadrukt dat mogelijke schadelijke effecten voornamelijk verband houden met de wijziging van infiltratie naar het grondwater, gezien de toename aan verharding en bebouwing. Deze effecten kunnen worden ondervangen door een correcte toepassing van de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke hemelwaterverordening, het Vlarem-kader en het principe vasthouden–bergen–afvoeren.

De dienst stelt vast dat de hemelwaterputten correct gedimensioneerd zijn en dat het hergebruik van hemelwater voldoende is uitgewerkt (toiletten, wasmachines, buitenkraan). Voor de infiltratievoorziening

wordt een gefaseerde aanpak voorzien, waarbij in de eerste fase een bovengrondse infiltratievoorziening van 5.489 liter wordt aangelegd. De uiteindelijke aansluiting van 114 appartementen op een totaal hemelwaterputvolume van 225.008 liter wordt als gunstig beoordeeld.

Wel wordt vastgesteld dat de snede van de infiltratievoorziening ontbreekt, waardoor de dimensionering niet volledig kan worden nagekeken. De dienst wijst erop dat de infiltratievoorziening zich volledig boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand moet bevinden, dat enkel het nuttige volume onder de noodoverloop mag worden meegerekend, en dat de maximale diepte van infiltratievoorzieningen op dit perceel 50 cm bedraagt. Daarnaast moeten maatregelen worden genomen om de infiltratiecapaciteit van de ondergrond te herstellen, aangezien de huidige locatie geen natuurlijk bodemprofiel heeft.

Het advies is bijgevolg gunstig mits voorwaarden, waarbij de naleving van de opgesomde aandachtspunten en technische vereisten noodzakelijk is om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Er werd advies gevraagd aan PIDPA. Het advies is voorwaardelijk gunstig met volgende specifieke opmerkingen:

Het volume van de hemelwaterput bij blok B voldoet niet aan de voorwaarden opgelegd door de GSVH. De berekening van de afwaterende oppervlakte dient nagekeken te worden.

Bij herberekening wordt voor blok B een verharde oppervlakte van 354,54m² vastgesteld waarvan 430,57m² groendak en 139,5m² dak. Er dient bijgevolg een hemelwaterput van 35,45m³ voorzien te worden.

Daarnaast dient aan de algemene voorwaarden uit het advies voldaan te worden.

Mits voldaan aan bovenstaande voorwaarden wordt geen aanzienlijke impact op het watersysteem verwacht.

Sloopopvolgingsplan

De aanvraag werd getoetst aan artikel 4.3.3 van het VLAREMA (Vlaams Reglement voor het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen). Er is geen sloopopvolgingsplan vereist.

De aanvraag omvat het slopen van constructies. Een sloopopvolgingsplan is niet vereist gezien het volume van de te slopen residentiële bebouwing minder dan 5000m³ bedraagt.

De verkrijger van de vergunning wordt gewezen op de verplichting om het gevaarlijk afval te scheiden van het andere afval. Selectief slopen betekent dat de verschillende soorten materialen afzonderlijk gedemonteerd worden, tijdelijk opgeslagen worden en de fracties op de werf gesorteerd worden. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen steenpuin, gevaarlijk afval en restfractie. Ook metaal dient apart gehouden te worden. Elke fractie moet op wettelijke wijze verwijderd worden.

Indien er asbest aanwezig is in het te renoveren of te slopen gedeelte van het gebouw gelden de voorwaarden van 'Hoofdstuk 6.4 Beheersing van asbest' uit titel II van het VLAREM (te raadplegen via <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=10003&woLang=nl>). Ten allen tijden wordt de verspreiding van asbest in het milieu tegengegaan.

Voor meer informatie over veilig omgaan met asbest kunt u terecht op www.asbestinfo.be.

Voor meer informatie over de ophaling aan huis via Igean, surf dan naar www.igean.be/asbest.

Natuurtoets & stikstoftoets

De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone van een vogelrichtlijngebied noch van een habitatrichtlijngebied. Noch is deze gelegen in een VEN-of Ivon gebied. Daarbij zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig op het terrein.

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter, § 3 en § 4, van het natuurdecreet.

De aanvraag omvat het bebouwen van een braakliggend terrein. Daarbij worden 8 hoogstammige bomen gerooid. Deze bomen worden in de nieuwe omgevingsaanleg gecompenseerd door nieuwe aanplant van hoogstammige bomen, 13 stuks, en meerstammige heesters en bosgoed.

Er werd een soortentoets aan de aanvraag toegevoegd waaruit blijkt dat er geen impact op de beschermde soorten te verwachten is.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het decreet over de programmatische aanpak stikstof. De stikstofemissies worden veroorzaakt door de werfmachines, het werfverkeer en het verkeer tijdens de exploitatie.

Uit de toegevoegde analyse blijkt dat de stikstofimpact de minimisdrempel niet overschrijdt ter hoogte van de dichtsbijgelegen speciale beschermingszone. Deze is echter onvolledig aangezien er geen impact beoordeling van de werfmachines werd uitgevoerd.

Om schade aan de natuurwaarden te voorkomen, te beperken of te herstellen moeten volgende voorwaarden opgenomen worden bij de vergunning.

- De aanplant van de nieuwe bomen dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na de aanleg van het groendak.
- De aanplant dient te gebeuren met kwalitatief plantmateriaal met een minimale plantmaat van 14/16.
- De aanvrager dient bij uitval de aanplant te vervangen.

Erfgoed-/ archeologietoets

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 verplicht de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Er werd op 19 maart 2026 akte genomen van deze archeologienota door het Agentschap Onroerend erfgoed.

Voorliggende aanvraag valt onder deze verplichting.

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 19 maart 2026 met referentienummer 2026A440 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Het betreft de in het programma van maatregelen opgenomen landschappelijk bodemonderzoek, het verkennend archeologisch booronderzoek, waarderend archeologisch booronderzoek of proefputten in functie van steentijd artefactensites en proefsleuven.

Mobiliteit

De aanvraag werd getoetst aan het RICHTLIJNENBOEK Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement Mobiliteit en Openbare werken. Voor voorliggende aanvraag dient geen mobiliteitsstudie of MOBER te worden opgemaakt. Het is wel aangewezen om een mobiliteitstoets op te maken.

Door de aanvrager werd een MOBER toegevoegd. De MOBER concludeert als volgt en neemt daarbij volgende milderende en verbeterende maatregelen op:

SYNTHESE

Dit MOBER werd opgemaakt voor het gemengd woonproject Symfonie te Boom om inzicht te krijgen in de te verwachten mobiliteitsimpact op de omliggende omgeving van de geplande ontwikkeling. Op het vlak van mobiliteit situeert het project zich op een vrij duurzame locatie. De alternatieve bereikbaarheid is goed. Het project situeert zich in een fijnmazig stratennetwerk op wandel- en fietsafstand van het woon-winkelcentrum van Boom. Door de nabijheid van verschillende fietsverbindingen en een bushalte voor de deur heeft het project vlot toegang tot alternatieve verplaatsingswijzen.

Het project ontsluit via de N177 Antwerpsestraat. Doorgaande bewegingen voor gemotoriseerd verkeer over de site zijn niet mogelijk en ook niet gewenst in functie van het vermijden van sluipverkeer. De interne wegenis blijft zo autoluw/autovrij. De fijnmazige doorwaadbaarheid van het gebied voor de

zachte weggebruikers verbetert door het creëren van bijkomende doorsteekmogelijkheden.

Om inzicht te verwerven in de huidige verkeersstromen werd een kruispunttelling uitgevoerd van het kruispunt N177 Antwerpsestraat x N177 Frans de Schutterlaan.

Op basis van het ruimtelijk programma, werd een raming gemaakt van de toekomstige verkeersproductie en -attractie. De totale verkeersgeneratie werd geraamd op een attractie van 5 pae/u en een productie van 25 pae/u tijdens de ochtendspits. De totale verkeersgeneratie tijdens de avondspits werd geraamd op een attractie van 23 pae/u en een productie van 9 pae/u.

Mobiliteitseffecten

In absolute en relatieve termen is de toename aan verkeer ten gevolge van het project beperkt. De hoogste toename wordt verwacht op het wegsegment van de N177 Antwerpsestraat ten noorden van het kruispunt met de N177 Frans de Schutterlaan. Tijdens de ochtendspits wordt er een toename verwacht van 28 pae/u (beide rijrichtingen samen). Tijdens de avondspits wordt er een toename verwacht van 23 pae/u (beide rijrichtingen samen).

Wat de verkeersafwikkeling betreft, wordt er ter hoogte van het kruispunt N177 Antwerpsestraat x N177 Frans de Schutterlaan geen significant negatief effect verwacht op de verkeersafwikkeling. Het kruispunt blijft met andere woorden functioneren zoals het nu functioneert.

Parkeren

Het project voorziet 153 stallingsplaatsen hiermee is er juridisch gezien voldaan aan de parkeernorm van de gemeente (149 stallingsplaatsen). De stallingsnorm van de gemeente is echter zeer laag. Er wordt dan ook aangeraden om rekening te houden met de duurzame aanbevelingen van het Fietsberaad om 1 fietsenstalling te voorzien per wooneenheid plus 1 fietsenstalling per slaapkamer.

De parkeerbehoefte is geraamd op 142 parkeerplaatsen. Aangezien het project 137 parkeerplaatsen voorziet en 5 dubbel geparkeerde parkeerplaatsen, is het project in staat om haar eigen parkeerbehoefte op te vangen. Het risico op parkeerverdringing naar de omgeving is beperkt.

De gemeentelijke dienst mobiliteit beoordeelde de aanvraag(piv3) als volgt:

Het project omvat de bouw van 114 wooneenheden en een horecaruimte. Het project wordt voorzien van een ondergrondse parking met 137 parkeerplaatsen. Er wordt ook een ondergrondse fietsenstalling voorzien met 153 plaatsen

Tussen de gebouwen wordt een padenstructuur voorzien voor de zwakke weggebruiker die de Antwerpsestraat met de Hospitaalstraat verbindt. Deze geeft ook toegang tot de fietsenstalling. De toegang tot de ondergrondse parking is voorzien aan Antwerpsestraat.

Deze verbinding is een meerwaarde voor de fietsers en voetgangers uit de buurt.

Er moet de nodige aandacht besteed worden aan de veilige inrichting van de aansluiting van de site op de Antwerpsestraat.

Vlak voor de projectsite ligt een integraal toegankelijke bushalte die frequent bediend wordt door lijn 50 Antwerpen – Boom (4-6x/u). Daarnaast halteren er nog een aantal schoolbussen tijdens de schooldagen.

De toegang tot de ondergrondse parking ligt vlak na de bushalte die veel gebruikt wordt. Achter de bushalte loopt een dubbelrichtingsfietspad dat ook veelvuldig gebruikt wordt. Bij het binnenrijden of uitrijden van de projectsite zal er dus goed uitgekeken moeten worden om de fietsers en voetgangers niet in gevaar te brengen.

Er wordt enkel een fietsenstalling voorzien onder blok B.

De fietsenstalling wordt voorzien onder blok B op niveau -0,5 en is toegankelijk via de paden in het binnengebied. In de fietsenstalling zijn 22 plaatsen voorzien voor bakfietsen 79 plaatsen om een fiets op te hangen en 61 plaatsen om een fiets gewoon te stallen.

De fietsenstalling dient gebruikt te worden door zowel de bewoners van alle wooneenheden als bezoekers. Ook van de bezoekers aan de horeca wordt verwacht dat zij hun fiets stallen in de ondergrondse fietsenberging want op maaiveldniveau zijn er in het binnengebied geen stalplaatsen voorzien.

De bewoners van alle wooneenheden moeten hun fiets dus ook steeds in de fietsenstalling gaan zetten. Een fietsenstalling die steeds via een helling van 16% moet bereikt worden en waar het merendeel van de fietsen opgehangen dient te worden. Een trap naast de helling is niet voorzien.

De afstand tussen de woning en de fietsenstalling is voor verschillende wooneenheden groot wat het gebruik afremt. Voor bezoekers wordt er op het maaiveld geen stallingsmogelijkheid voorzien. Het niet voorzien van stallingen leidt tot het willekeurig plaatsen van fietsen wat wanorde tot gevolg heeft. Zeker voor de horeca dienen stallingen vb. nietjes voorzien te worden.

Het project moet voldoen aan de parkeerverordening. In het project zijn slechts 137 parkeerplaatsen voorzien. Om te voldoen aan de verordening moeten er normaal 184 plaatsen gerealiseerd worden. Dit betekent een tekort van 47 parkeerplaatsen. In het mober werd de parkeerbehoefte geraamd op 142 parkeerplaatsen

Het tekort aan parkeerplaatsen zal dus moeten opgevangen worden op het openbaar domein waar al een grote parkeerdruk is vandaag. Het is dus wenselijk dat er een compensatoire vergoeding wordt betaald voor de ontbrekende parkeerplaatsen. De bezoekers aan de horecafunctie zullen op het openbaar domein moeten parkeren.

Door bovenstaande motivering is het advies ongunstig.

Decreet grond- en pandenbeleid

De gemeente beschikt niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bescheiden Wonen' waardoor de Vlaamse regelgeving van toepassing is.

De aanvraag is ingediend op 26/12/2025. Toen was er nog geen nieuw sociaal objectief opgelegd.

Volgens het 'Decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid' van 27 maart 2009 moeten bouw- en verkavelingsprojecten die voldoen aan de normen een bescheiden woonaanbod realiseren (art. 4.2.1).

Op het voorliggende project is een bescheiden last van toepassing.

De aanvraag voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 114 appartementen. De bescheiden last bedraagt hierbij het verwezenlijken van een bescheiden woonaanbod van 20%, ofwel 23 appartementen.

Bescheiden woningen wordt als volgt gedefinieerd:

* Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m³

* Eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³

* Andere woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met 3 of meer slaapkamers.

De aanvrager kiest ervoor om het bescheiden woonaanbod in natura te realiseren. Er werd een intentieverklaring toegevoegd aan het dossier tussen de aanvrager en Woonkade Rupelstreek.

Binnen het project werden geen appartementen expliciet aangeduid. Volgende units komen in aanmerking:

1. D1.2
2. D2.2
3. D1.3
4. D2.3
5. E1.1
6. E2.1
7. B1.2
8. B2.2
9. B3.1
10. D3.1
11. C3.3
12. C3.2
13. D1.1

- 14. D2.1
- 15. A2.4
- 16. A3.4
- 17. A4.4
- 18. A5.3
- 19. A6.2
- 20. A2.5
- 21. A4.5
- 22. A5.4
- 23. A3.5

In blok M zijn er nog volgende eenheden die in aanmerking komen:

* M0.1

* M0.3

Gezien dit fase 2 betreft worden deze niet weerhouden.

Conclusie: Er wordt voldaan aan de last bescheiden woonaanbod. De aanvrager dient deze 23 appartementen, zoals hiervoor opgesomd, aan woonkade Rupelstreek aan te bieden.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag wordt getoetst in toepassing van art. 4.3.7. i, art. 4.3.3.ii en art. 4.3.4.iii van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Hiervoor werd advies gevraagd aan Inter. Het advies is **voorwaardelijk gunstig**.

Voor dit project werd een toegankelijkheidsadvies ingewonnen bij **Inter** (d.d. 07/05/2026, dossiernummer 20261068). Inter levert een **gunstig advies met voorwaarden**, conform artikel 4.2.19, §1 VCRO, waarbij de opgelegde voorwaarden noodzakelijk zijn om te voldoen aan de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid**.

Inter bevestigt dat de aanvraag binnen het toepassingsgebied van de toegankelijkheidsverordening valt en dat de bepalingen van **hoofdstuk III (artikelen 12 t.e.m. 32)** moeten worden nageleefd. De aftoetsing bevat een aantal **knelpunten die moeten worden weggewerkt** om de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen en de parkeergarage te garanderen.

Deuren en circulatie

Inter stelt expliciet dat:

“De deuren van de parkeergarage naar de liftsassen moeten een ruwbouwbreedte van min. 105 cm hebben zodat na afwerking een netto vrije doorgangsbreedte van min. 90 cm gegarandeerd wordt.”

*Daarnaast moet aan de krukzijde van manueel bedienbare deuren een **vrije wandruimte van minstens 50 cm** aanwezig zijn, zodat een rolstoelgebruiker de deur veilig kan openen en sluiten. Deze vereisten zijn **direct werkende normen** binnen de toegankelijkheidsverordening en moeten volledig worden gerespecteerd.*

Functionele toegankelijkheid en gebruiksgenot

Inter benadrukt dat de toegankelijkheid niet alleen afhankelijk is van de ruwbouw, maar ook van de **afwerking**, die een groot deel van de uiteindelijke bruikbaarheid bepaalt. De toegankelijkheidsvoorzieningen moeten daarom zodanig worden uitgevoerd dat:

- circulatieroutes **obstakelvrij**,
- **voldoende breed**,

- **vlak** en
- **manoeuvreerbaar** zijn voor personen met een beperking.

Deze elementen zijn rechtstreeks relevant voor het **gebruiksgenot**, de **veiligheid** en het **zelfstandig gebruik** van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Juridische duiding

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "De stedenbouwkundige vergunning [...] wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de [...] gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot [...] voor het publiek toegankelijke onroerende goederen." (art. 4.3.7 VCRO)

Daarnaast kan een vergunning worden geweigerd wanneer uit een verplicht advies blijkt dat het aangevraagde **strijdig is met direct werkende normen** (art. 4.3.3 VCRO) of **onwenselijk is in het licht van zorgplichten** binnen andere beleidsvelden (art. 4.3.4 VCRO).

Het advies van Inter valt onder deze bepalingen: de voorwaarden zijn **bindend** en moeten worden opgelegd om de toegankelijkheid te garanderen.

Conclusie:

Het advies van Inter wordt integraal meegenomen in de beoordeling. Inter levert een gunstig advies mits voorwaarden. De in het advies opgenomen knelpunten inzake ruwbouwbreedte van deuren, vrije doorgangsbreedte, aanliggende circulatieruimte en manoeuvreerruimte zijn rechtstreeks verbonden aan de toepassing van de Vlaamse toegankelijkheidsverordening en moeten worden uitgevoerd om de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen te garanderen.

Deze voorwaarden dienen als bindende vergunningsvoorwaarden te worden opgelegd.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002.

Scheidingsmuren

Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten, zoals bijvoorbeeld het bestaan van een erfdienstbaarheid of het overnemen van een gemene muur.

Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunningverlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De bouwheer wordt aangeraden om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren en een aangepaste werfverzekering af te sluiten.

De gemene muren dienen, aan de zijde van de aanpalende gebouwen, degelijk en waterdicht afgewerkt in samenspraak met de eigenaars van de aanpalende gebouwen.

Milieuaspecten

Warmtepompen en koelinstallaties

De verwarming en koeling van de gebouwen zal plaatsvinden met behulp van centrale warmtepompen. Voor de horecagelegenheid zullen er ook koelinstallaties geïnstalleerd worden.

Samengevat zullen de volgende ingedeelde activiteiten aanwezig zijn op de site:

Warmtepompen en koelinstallaties voor de horeca met een totaal geïnstalleerd vermogen van 104,8 kW.

Bemaling

Geluid

Er kunnen mogelijk geluid en trillingen optreden tijdens de installatie van de bemaling. Nadien wordt het geluid beperkt door gebruik te maken van elektrische pompen die voldoen aan de normen. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Bodem

Het betreft een tijdelijke bemaling voor het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage in het kader van een nieuwbouwproject.

De invloed van de bemaling rijkt niet tot in een bijzonder beschermd gebied en er wordt geen verzilt grondwater aangetrokken.

De invloed van de bemaling rijkt wel tot in verschillende bij OVAM gekende percelen. Het OVAM-dossier 88731 is gelegen op de projectsite zelf, waardoor hiervoor geen particle tracking kon uitgevoerd worden. Het grondwater ter hoogte van dit dossier zal meteen door de bemaling worden opgepompt.

Het dossier 88731 is toegevoegd in bijlage. Volgens dit rapport werden er in het grondwater geen verhoogde gehalten boven de richtwaarde vastgesteld.

Voor de overige dossiers kan er op basis van de relatieve verplaatsing van het grondwater gedurende de bemaling ten opzichte van de natuurlijke grondwaterverplaatsing gesteld worden dat de impact van de bemaling op deze dossiers verwaarloosd kan worden.

De bemaling is gelegen binnen een PFAS no-regret zone. Net zoals bij de OVAM dossiers kan er gesteld worden dat ter hoogte van de kern van de PFAS verontreiniging, in de Gasstraat 1-3, de grondwaterverplaatsing ten gevolge van de bemaling te verwaarlozen is. Aangezien de bemaling gelegen is binnen een no-regret zone is het wel aan te raden om de kwaliteit van het bemalingswater op te volgen d.m.v. staalnames.

Door de bemaling uit te voeren met horizontale drains wordt het debiet zo veel als mogelijk beperkt. De bemaling wordt ook uitgerust met een automatische sturing zodanig dat het grondwaterpeil niet dieper verlaagd wordt dan noodzakelijk.

Tevens wordt de projectzone grotendeels omringd door een waterremmende wand. Dit zorgt ervoor dat de invloed naar de omgeving, het debiet, de zettingen, etc. zoveel mogelijk beperkt worden.

Afval – Advies Igean

Op basis van het plan en op voorwaarde dat er in de dag vrij door het domein kan gereden worden, moet het lukken om de ondergrondse containers te ledigen. Afspraken te maken door de opdrachthouder en later de VME voor de momenten van lediging en het gebruik van de paaltjes.

Uiteraard moet ook de 'ondergrond' toelaten dat er ondergrondse recipiënten kunnen geplaatst worden d.w.z. geen kabels, leidingen, ondergrondse garage...

De zone tot aan de containers moet verhard zijn.

Toetsing aan andere zoneringsgegevens

Er worden in het dossier geen werken aan de openbare riolering voorzien. Het hemelwater van het nieuw gedeelte moet worden opgevangen en gescheiden aangeboden aan de straat. Het betrokken perceel is gelegen in centraal gebied. In de Antwerpsestraat en Hospitaalstraat is vandaag nog geen gescheiden riolering aanwezig, maar de private afwatering van het nieuwe project moet wel gescheiden worden aangelegd en als zodanig worden aangeboden aan de bestaande gemengde riolering, conform het advies van Pidpa.

Pidpa legt op dat de bestaande rioolaansluitingen van de te slopen panden moeten worden hergebruikt en dat nieuwe of bijkomende aansluitingen enkel kunnen na voorafgaande toelating. Zowel een DWA- als een RWA-huisaansluitputje zijn verplicht ter hoogte van de rooilijn. De hemelwaterafvoer van de inrithelling moet worden aangesloten op het RWA-stelsel.

Voor aansluitingen op de riolering neemt men best contact op met de dienst openbare werken.

Er wordt een regenwaterput en infiltratievoorziening voorzien. Er wordt ook recuperatie van het hemelwater voorzien. Het provinciaal wateradvies is gunstig mits naleving van de opgelegde voorwaarden. Deze voorwaarden dienen te worden opgenomen als bindende vergunningsvoorwaarden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke

ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet een ontwikkeling met meergezinswoningen en een kleinschalige horecafunctie. Beide functies zijn functioneel inpasbaar in hun omgeving en sluiten aan bij de bestaande bestemmingen en het geldende planologisch kader.

De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van functies:

- meergezinswoningen langsheen de Antwerpsestraat,
- grondgebonden woningen in de Hospitaalstraat en het achterliggende woonweefsel,
- commerciële functies en voorzieningen langs de hoofdstraat.

Binnen dit stedelijk weefsel is de functie meergezinswoning een logische voortzetting van de bestaande typologie langs de Antwerpsestraat. De voorziene horecafunctie sluit aan bij de aanwezige commerciële functies en draagt bij aan de levendigheid van de straat. De bestemming is bovendien in overeenstemming met het van toepassing zijnde plan, waarin woonfuncties en complementaire functies zoals horeca zijn toegelaten.

Functioneel gezien vormt de aanvraag dus geen strijdigheid met de omgeving:

- de functies sluiten aan bij het bestaande gebruik,
- de bestemming past binnen de planologische context,
- de mix van wonen en horeca is passend binnen een kernverdichtende locatie.

De functionele inpasbaarheid is daarmee gegeven, al moet de verdere beoordeling van draagkracht, typologie, woonkwaliteit, privacy en bouwdichtheid afzonderlijk gebeuren.

Schaal

Het project is niet verenigbaar met de schaal van de omgeving.

De inrichting en de densiteit van de invulling van het binnengebied is qua schaal niet verenigbaar met de kleinschalige morfologie van de omgeving. De voorziene bouwvolumes zijn te dicht en houden onvoldoende rekening met de morfologie en schaal van de omgeving.

Tot slot is de schaal van de ondergrondse verdieping van dien aard dat het volledige terrein quasi ingenomen wordt.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Volgens de **Woningdichtheidskaart Vlaanderen – toestand 2019** bedraagt de woningdichtheid in de directe omgeving van het project **33 tot 52 woningen per hectare**. Deze waarden gelden voor de woonstraten in het achterliggende gebied (Hospitaalstraat en omgeving). Langs de Antwerpsestraat komen lokaal hogere dichtheden voor door de aanwezigheid van meergezinswoningen, maar deze blijven binnen een bandbreedte van 60 tot 80 woningen per hectare.

De aanvraag voorziet 114 woonentiteiten op een projectgebied van 6.867 m², zoals aangegeven in de verantwoordingsnota van de aanvrager. Dit komt overeen met: $6.867\text{m}^2 = 0,6867\text{ha}$

De woningdichtheid van het project bedraagt dus:

- 114: 0,6867=**166 woningen/ha**

Deze dichtheid ligt meer dan dubbel zo hoog als de hoogste dichtheid in de omgeving en drievoudig hoger dan de gemiddelde dichtheid van de omliggende woonstraten. De aanvraag wijkt hierdoor dermate af van het bestaande stedelijke weefsel dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

Hoewel een verhoging van de densiteit op een kernverdichtende locatie mogelijk is, moet deze steeds

worden afgestemd op de typologie, schaal en draagkracht van de omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van grondgebonden woningen (Hospitaalstraat) en meergezinswoningen (Antwerpsestraat).

Het project voorziet in appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. In de omgeving komen voornamelijk grondgebonden woningen voor en langsheen de Antwerpsestraat meergezinswoningen. De omgeving wordt met andere woorden gekenmerkt door een gevarieerde woningtypologie. Het is bijgevolg binnen een ontwikkeling van deze schaal met meer dan 100 appartementen niet wenselijk om geen variatie in typologie, grondgebonden en niet grondgebonden en een grotere variatie in oppervlakte, aantal slaapkamers etc. na te streven. Een grote variatie leidt tot een variatie in bewoners en een wenselijke sociale mix binnen het project. Hierdoor zou het project ook veel beter aansluiten bij de bestaande context.

Het ruimtegebruik binnen het project kan globaal gezien als volgt worden samengevat volgens de gegevens van de aanvrager en te lezen in de verantwoordingsnota

- 42% bebouwing
- 21% verharding
- 28% groene ruimte
- 9% halfverharding (brandweer)

Deze verdeling overschat de groene ruimte aanzienlijk. Het grootste deel van het aangeduide groen bevindt zich op de ondergrondse kelder. Ondanks de aanzienlijke dikte van de substraatlaag betreft dit verharde oppervlakte in de zin van de gewestelijke verordening en de gangbare groenindex-methodiek.

De kelderoppervlakte bedraagt 4.243 m², aangevuld met gebouw M (546 m²) en bijkomende verhardingen aan gebouwen E, M en C. Hierdoor komt de effectieve groene ruimte uit op een groen/terreinindex van minder dan 30%.

Een groenindex onder 30% is te laag voor een ontwikkeling van deze schaal en draagt bij aan de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht

Visueel-vormelijke elementen

De gekozen materialen passen in de omgeving.

De gebouwen A en D vervolledigen de straatwanden en passen zich in, in de bestaande stedelijke morfologie. Daarnaast worden blok B, C en E gerealiseerd in tweede bouworde in het binnengebied. De inpassing van de gebouwen vormt een atypische invulling ten aanzien van de omgeving aangezien er gebouwd wordt in tweede bouworde. De afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrenzen verdiept daarbij bijzonder aandacht om privacy te garanderen. Blok C wordt gerealiseerd op minimaal 5,42m van de perceelsgrens en blok E op 6,91m. Gezien de meergezinswoningen betreft is een dergelijk afstand te beperkt aangezien van het 1^{ste} en 2^{de} verdiep rechtstreekse inkijk op de aanpalende percelen veroorzaakt wordt.

Woonkwaliteit en typologie

Er wordt bij elk dossier waar extra woongelegenheden worden bij gecreëerd gestreefd naar woonkwaliteit. Als er nieuwe appartementen worden gemaakt is ook een kwalitatieve buitenruimte belangrijk. Een kwalitatieve buitenruimte is niet voor alle woonentiteiten voorzien. Zo zijn er woongelegenheden met een buitenruimte met een bruto oppervlakte van minder dan 6m².

In blok A worden op de gelijkvloerse verdieping en op verdieping – 0.5 duplexwoningen voorzien. De woonkwaliteit van de slaapvertrekken op verdieping -0.5 kan niet aanvaard worden gezien de beperkte hoogte, de beperkte raamopeningen en de relatie tot het semi-publieke domein.

Deze elementen samen zorgen dat er in het project verschillende entiteiten aanwezig zijn met een te beperkte woonkwaliteit.

Het project voorziet 114 woonentiteiten, waarvan:

- 26 één-slaapkamerappartementen,
- 68 twee-slaapkamerappartementen,
- 20 drie-slaapkamerappartementen.

Hoewel appartementen in de omgeving voorkomen, bestaat het achterliggende woonweefsel — in het bijzonder de Hospitaalstraat — uit een overwegend grondgebonden typologie. De directe omgeving wordt dus gekenmerkt door een gevarieerde mix van woningtypes, waarbij zowel meergezinswoningen als klassieke rijwoningen en gezinswoningen aanwezig zijn.

Voor een ontwikkeling van deze schaal, met meer dan honderd woonentiteiten, is een ruimere variatie in woningtypologieën wenselijk. Een typologische mix die zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woonvormen omvat, draagt bij aan:

- het aansluiten bij de bestaande morfologie van de omgeving,
- het aanspreken van een breder doelpubliek,
- het realiseren van een evenwichtige sociale mix,
- het versterken van de draagkracht van het woonweefsel.

De huidige typologische opbouw is te uniform, waardoor het project onvoldoende inspeelt op de diversiteit van de bestaande woonomgeving en de verwachtingen die aan een ontwikkeling van deze omvang worden gesteld.

Mobiliteit

De mobiliteitsafwikkeling van het project is in haar huidige vorm niet verenigbaar met een veilige, leesbare en hinderarme verkeersorganisatie. Zowel de interne circulatie, de ontsluiting op de Antwerpsestraat als de interactie tussen verschillende verkeersstromen vertonen structurele tekortkomingen die niet via voorwaarden kunnen worden opgelost.

De inrit op de Antwerpsestraat veroorzaakt een reëel risico op wachtrijen en blokkeringen op de gewestweg. Door de combinatie van een steile helling, beperkte opstelruimte en de noodzaak tot toegangscontrole ontstaat een potentieel knelpunt dat de doorstroming op de Antwerpsestraat aantast en de verkeersveiligheid van zowel gemotoriseerd verkeer als actieve weggebruikers in het gedrang brengt. De uitritconfiguratie leidt tot bijkomende conflicten tussen uitrijdend verkeer, voetgangers en fietsers in het binnengebied, waar de zichtlijnen ontoereikend zijn en de circulatie onvoldoende gescheiden is. Hierdoor ontstaat een verhoogd risico op aanrijdingen en onveilige situaties, zeker voor kwetsbare gebruikers.

Binnen de site is de interne verkeersstructuur onvoldoende robuust. De helling met een hellingspercentage van 24% vormt een duidelijk veiligheidsrisico door slipgevaar, moeilijk manoeuvreerbare bochten en een verhoogde kans op verlies van voertuigcontrole. De taluds met hellingspercentages tot 32% zijn moeilijk begaanbaar en vormen een bijkomend risico bij regenval. De circulatiebreedtes en de interne routing zijn onvoldoende afgestemd op een veilige en comfortabele verplaatsing, waardoor kruisende verkeersstromen ontstaan die de verkeersveiligheid aantasten. De beperkte zichtlijnen in de ondergrondse parking versterken deze risico's en bemoeilijken de interactie tussen voertuigen, fietsers en voetgangers.

Ook de circulatie voor dienstvoertuigen zoals brandweer, afvalophaling en leveringen is onvoldoende gegarandeerd, waardoor blokkeringen en hinder kunnen ontstaan voor bewoners en bezoekers.

De combinatie van een problematische ontsluiting, te steile hellingen, onvoldoende circulatiebreedtes, conflicterende verkeersstromen, beperkte zichtlijnen en een **hoge parkeerdruk** leidt tot een mobiliteitsstructuur die niet verenigbaar is met een veilige en duurzame verkeersafwikkeling. Deze tekortkomingen zijn structureel van aard en kunnen niet worden verholpen door het opleggen van voorwaarden. De aanvraag voldoet hierdoor niet aan de vereisten inzake verkeersveiligheid, hinderbeperking en mobiliteitskwaliteit.

Cultuurhistorische aspecten.

In de directe omgeving zijn geen bijzondere erfgoedgebouwen aanwezig. Het project heeft bijgevolg geen impact op het beschermd en geïnventariseerd onroerend erfgoed.

De bestaande muziekschool heeft een bijzonder bouwtechnische en erfgoedkundige waarde. Het behouden van dit gebouw draagt bij aan de cultuurhistorische aspecten van de omgeving. De functiewijziging brengt de cultuurhistorische waarden niet in het gedrang.

Bodemreliëf

Het volledige terrein wordt voorzien van een nieuw maaiveld. Er worden nieuwe niveaus aangelegd die aansluiten op de niveaus van de aanpalende percelen. Het niveauverschil tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat wordt verwerkt in de omgevingsaanleg.

Met de aanleg van het talud rond blok B kan niet akkoord gegaan worden. Uit de gevelplannen en het terreinprofiel blijkt dat het talud rondom blok B overwegend een hellingspercentage van circa 19% heeft, maar dat aan één zijde hellingspercentages voorkomen die variëren tussen 17% en 32%. Een talud met dergelijke hellingsgraden is te steil om als stabiel en duurzaam te functioneren binnen een publiek toegankelijk gebied. Bij hellingen in deze orde van grootte neemt het risico op erosie en afschuiving aanzienlijk toe, zeker op zones waar het maaiveld nieuw wordt aangelegd of waar de ondergrond verstoord is door kelderconstructies.

Daarnaast heeft een te steil talud een negatieve impact op de bereikbaarheid en gebruikskwaliteit van de publieke doorgang die langs blok B loopt. Een helling van 17–32% creëert een scherpe overgang tussen het pad en het talud, waardoor de doorgang minder comfortabel en minder veilig wordt voor voetgangers en fietsers. Dit staat haaks op de beoogde doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het binnengebied.

Om deze redenen kan met de aanleg van het talud rond blok B niet akkoord gegaan worden. Alle taluds dienen een flauwere hellingshoek te hebben zodat een stabiel, erosiebestendig en gebruiksvriendelijk talud ontstaat dat aansluit bij de functionele en ruimtelijke eisen van het project.

Grondverzet

De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de code van goede praktijk. Bij de uitvoering dienen de nodige gegevens zoals grondonalyse en technisch verslag voorzien te worden.

De aan te voeren grond dient minstens te voldoen aan de Vlarebo-norm, namelijk het gehalte aan stenen die niet van nature aanwezig zijn, bedraagt maximaal 5 massaprocent, de afmeting van de stenen die niet van nature aanwezig zijn, is niet groter dan 50 mm. De aan te voeren grond dient bij voorkeur van dezelfde textuurklasse te zijn als deze die oorspronkelijk aanwezig was op het perceel (zand).

Hoewel de verplichtingen inzake grondverzet voor de aannemer zijn die de grond kwijt wil, dient de ontvanger/landbouwer erop toe te zien dat deze Vlarebo-regels gerespecteerd worden. Door de grond te ontvangen zonder dat de regels van het grondverzet worden gerespecteerd, kan de ontvanger/landbouwer mee verantwoordelijk worden gesteld aan een milieu-inbreuk of milieumisdrijf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er zijn nog geen gegevens over de exploitatie van de horeca gekend. Deze dienen later nog te worden aangevraagd en verkregen (exploitatie, ev. milieu-aspecten, ev. reclame, ...)

De aanvraag veroorzaakt in haar huidige vorm duidelijke hinder voor toekomstige bewoners en gebruikers. De hoge bouwdichtheid, de beperkte afstand tussen bouwvolumes en de perceelsgrenzen en de onevenwichtige verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte leiden tot verminderde privacy, inkijk en een beperkte leefkwaliteit. De inrichting van het terrein, met taluds tot 32%, creëert moeilijk begaanbare en potentieel onveilige zones en draagt bij aan een onaangename en hinderlijke omgevingsbeleving.

Daarnaast veroorzaken de interne circulatie en parkeergarage bijkomende hinder. De helling van 24% en de beperkte circulatiebreedtes leiden tot slipgevaar, moeilijk manoeuvreerbare situaties en conflicten tussen verschillende gebruikers. De parkeerplaatsen voor personen met een beperking zijn niet functioneel bruikbaar door onvoldoende manoeuvreerruimte, wat het gebruiksgenot en de veiligheid rechtstreeks aantast.

Ook de mobiliteitsafwikkeling versterkt de hinder: de inrit op de Antwerpsestraat kan wachtrijen en conflicten veroorzaken, terwijl de uitritconfiguratie en interne routing onvoldoende verkeersveiligheid bieden. De combinatie van deze elementen resulteert in structurele hinder die niet via voorwaarden kan worden opgelost en die strijdig is met de vereisten inzake hinderbeperking, gebruiksgenot en veiligheid zoals bedoeld in artikel 4.3.1 VCRO.

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (zie Artikel 78 § 1 van het omgevingsvergunningsdecreet). Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

Voor het overige wordt er geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving dit omwille van onderstaande redenen die hiervoor omstandig werden beschreven:

- De strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening
- De mobiliteitsproblematiek
- De bruikbaarheid van de fietsenstalling en parkeergarage
- De variatie in woningtypes
- De woonkwaliteit en beperkte buitenruimte
- De ruimtelijke draagkracht
- De strijdigheid inzake hemelwater

De combinatie van strijdigheden inzake hemelwater, mobiliteit, woonkwaliteit, typologie, privacy, bouwdichtheid, parkeernormen en ruimtelijke draagkracht leidt tot een geheel van tekortkomingen dat niet via voorwaarden kan worden verholpen. De aanvraag voldoet hierdoor niet aan de criteria van artikel 4.3.1 VCRO en moet worden geweigerd.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 april 2026 tot en met 29 mei 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er een bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift

1. Onvolledigheid van de aanvraag (Addendum B25 waterhuishouding)

De bezwaarindienaar stelt dat de aanvraag formeel onvolledig is omdat het verplichte addendum B25 – waterhuishouding ontbreekt. Volgens artikel 15 OVB moet dit addendum worden toegevoegd wanneer de stedenbouwkundige handelingen een impact kunnen hebben op de waterhuishouding. Het ontbreken van dit document betekent volgens bezwaarindienaar dat de aanvraag niet voldoet aan de indieningsvereisten en dus niet ontvankelijk had mogen worden verklaard.

Citaat uit het bezwaarschrift: “De aanvraag is onvolledig, nu bij de aanvraag geen addendum B25 werd bijgebracht, hoewel dit vereist is.”

2. Strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening

2.1 Tekort aan parkeerplaatsen

Volgens de berekening in de beschrijvende nota moeten 184 parkeerplaatsen worden voorzien. Het project voorziet slechts 137 plaatsen, wat resulteert in een tekort van 47 parkeerplaatsen.

2.2 Afwijking onvoldoende gemotiveerd

De aanvrager beroept zich op twee “gunstmaatregelen” (1-op-1 gunst voor muziekschool + schrappen bezoekersparkeren). De bezwaarindienaar stelt dat:

- de parkeerverordening geen gunstmaatregelen kent;
- de afwijking niet voldoet aan artikel 4.1 van de verordening (vereiste: aantonen dat de afwijking

leidt tot verhoogde ruimtelijke kwaliteit);

- de aangehaalde argumenten (groenaanleg, sociale elementen, erfgoedwaarde) niet relevant zijn voor parkeerbehoefte;
- de motivering niet aantoont dat het tekort aan parkeerplaatsen ruimtelijk verantwoord is.

2.3 Afwenteling op openbaar domein

Het tekort van 47 plaatsen leidt volgens bezwaarindiener tot:

- rechtstreekse parkeerdruk op omliggende straten,
- negatieve impact op mobiliteit, leefkwaliteit en verkeersveiligheid.

3. Publieke erfdienstbaarheid en ontsluiting

De aanvrager stelt dat het project een bijkomende ontsluiting creëert tussen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat via een publieke erfdienstbaarheid.

De bezwaarindiener betwist dit op basis van:

- plannen waarop poorten zijn voorzien aan beide zijden;
- het document "Afspraken publieke erfdienstbaarheid", waarin staat dat:
 - de doorgang kan worden afgesloten buiten bepaalde uren (bv. 7u30–19u30),
 - er eerst een proefproject wordt opgezet,
 - de doorgang definitief kan worden gesloten indien hinder optreedt.

Volgens bezwaarindiener is er dus geen gegarandeerde doorwaadbaarheid, en dus geen bijkomende ontsluiting zoals de aanvrager beweert.

4. Hinder en impact op de omgeving

De bezwaarindiener vreest een aanzienlijke toename van hinder, waaronder:

- mobiliteitshinder door bijkomende verkeersstromen;
- verkeersveiligheidsrisico's;
- geluidsoverlast, geurhinder, inkijk, wateroverlast;
- waardevermindering van het aanpalende pand.

De aanvrager stelt dat het project een groene meerwaarde biedt, maar volgens bezwaarindiener wordt de reële impact onderschat en worden hinderaspecten onvoldoende geanalyseerd.

5. Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 VCRO)

De bezwaarindiener stelt dat het project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, omdat:

- de mobiliteitsimpact onvoldoende beheersbaar is;
- de parkeerdruk buitensporig is;
- de hinderaspecten onvoldoende worden ondervangen;
- de ontsluiting niet gegarandeerd is;
- de functionele inpasbaarheid onvoldoende is aangetoond.

De bezwaarindiener verwijst naar de beoordelingscriteria van art. 4.3.1, §2 VCRO (mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, hinder, veiligheid, gebruiksgenot).

6. Zaak der wegen

De bezwaarindiener stelt dat het project een nieuwe wegenis en een publieke erfdienstbaarheid omvat, maar dat:

- geen beslissing inzake de zaak der wegen is opgenomen in het dossier;
- dit een procedureel gebrek vormt.

7. Conclusie van het bezwaar

Het bezwaar besluit dat de aanvraag:

- onvolledig is (ontbrekend addendum B25),
- in strijd is met de parkeerverordening,
- onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,
- procedureel onvolledig is inzake de zaak der wegen.

Evaluatie bezwaarschrift

1. Onvolledigheid van de aanvraag (Addendum B25 waterhuishouding)

Het bezwaar stelt dat *“bij de aanvraag geen addendum B25 werd bijgebracht”*. Dat is aantoonbaar onjuist.

In het dossier bevindt zich **het volledig ingevulde PDF-document “B25 – Hemelwater en oppervlaktewater”**, zoals vereist. Dit document bevat:

- alle vragen van addendum B25
- de volledige berekeningen (dakoppervlakte, hemelwaterput, infiltratie, buffervoorziening)
- de verplichte verklaring
- de verwijzing naar rubriek 5.7.1 van de verantwoordingnota

Dit blijkt uit het dossierstuk *“VERORDENING_HEMELWATER_SV 04 februari 2026 ...”*, waarin letterlijk staat:

“Ik bevestig dat ik de gewestelijke Hemelwaterverordening van 2023 zal naleven.” “Zie hiervoor rubriek 5.7.1 over het hemelwater in dossierstuk B26a – Verantwoordingsnota.”

Het document bevat alle verplichte onderdelen, inclusief de berekeningen en de verklaring zoals voorgeschreven. Een inhoudelijke beoordeling van de berekeningen of motivering maakt geen deel uit van de V&O-fase.

Conclusie

De aanvraag is dus volledig en ontvankelijk. Het element van bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening

2.1 Tekort aan parkeerplaatsen

Volgens de berekening in de beschrijvende nota moeten 184 parkeerplaatsen worden voorzien. Het project voorziet slechts 137 plaatsen, wat resulteert in een tekort van 47 parkeerplaatsen.

2.2 Afwijking onvoldoende gemotiveerd

De aanvrager beroept zich op twee “gunstmaatregelen” (1-op-1 gunst voor muziekschool + schrappen bezoekersparkeren). De bezwaarindiener stelt dat:

- de parkeerverordening geen gunstmaatregelen kent;
- de afwijking niet voldoet aan artikel 4.1 van de verordening (vereiste: aantonen dat de afwijking leidt tot verhoogde ruimtelijke kwaliteit);
- de aangehaalde argumenten (groenaanleg, sociale elementen, erfgoedwaarde) niet relevant zijn voor parkeerbehoefte;
- de motivering niet aantoont dat het tekort aan parkeerplaatsen ruimtelijk verantwoord is.

2.3 Afwenteling op openbaar domein

Het tekort van 47 plaatsen leidt volgens bezwaarindiener tot:

- rechtstreekse parkeerdruk op omliggende straten,
- negatieve impact op mobiliteit, leefkwaliteit en verkeersveiligheid.

Beoordeling van het bezwaar inzake strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening obv projectinhoudversie 2

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (goedgekeurd op 25 juni 2015). Deze verordening bevat bindende normen voor zowel het aantal als de afmetingen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Toepasselijke normen:

- Parkeerplaatsen bij meergezinswoningen
 - o 0,5 voor appartementen kleiner dan of gelijk aan 50m² BVO
 - o 1 voor appartementen groter dan 50m² BVO en kleiner dan of gelijk aan 85m² BVO
 - o 1,5 voor appartementen groter dan 85m² BVO
 - o 0,3 parkeerplaats per eenheid voor bezoekers

Voor horeca werd in de verordening geen specifieke vereiste opgenomen.

- Voor fietsstalplaatsen gelden:
 - o 1 fietsplaats per eenheid ≤ 85 m² BVO
 - o 1,5 fietsplaats per eenheid > 85 m² BVO

Op basis van deze normen zijn voor het project vereist:

- 149 autoparkeerplaatsen voor bewoners,
- 35 bezoekersplaatsen,

Dit geeft een totaal van 184 autoparkeerplaatsen,

- 149 fietsstalplaatsen.

Het project voorziet:

- 137 autoparkeerplaatsen,
- 171 fietsparkeerplaatsen.

Er is dus een tekort van 47 autoparkeerplaatsen en een surplus van 4 fietsstalplaatsen.

In artikel 4 van de verordening zijn afwijking mogelijk mits motivering. Deze afwijking dienen gemotiveerd te worden en moeten leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijk redenen kunnen o.a. zijn:

- Specifieke perceelsconfiguratie die de inplanting van parkeerplaatsen (al dan niet ondergronds) niet toelaat of aanvaardbare hinder veroorzaakt voor een aanpalend perceel.
- Niet wenselijk of mogelijk om een toegang tot het openbaar domein te creëren.
- Bestaande bebouwingsstructuur die niet toelaat om parkeerplaatsen of fietsstalplaatsen te creëren zonder een onaanvaardbare aantasting van de noodzakelijke buitenruimte.

Indien de verplichtingen die volgen uit deze verordening niet nageleefd worden kunnen compensatoire vergoedingen opgelegd worden.

De aanvrager motiveert een afwijking van het aantal autoparkeerplaatsen. Hierbij wordt verwezen naar het gebouw van de muziekschool die zal gerenoveerd worden waardoor een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd mag worden en waarbij het bezoekersparkeren voor het volledige project niet uitgevoerd dient te worden.

Rekening houdend met deze afwijking omwille van de renovatie van de muziekschool blijft een tekort van 6 parkeerplaatsen. Hiervoor dient een compensatoire vergoeding van €60.000,00 te worden opgelegd.

De verordening neemt specifiek afmetingen op voor parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen. Voor parkeerplaatsen gelden minimale afmetingen afhankelijk van het type. Voor autobergplaatsen werd de minimale lengte vastgelegd op 5m met een minimale breedte van 2,75m en een minimale hoogte van 2.75m. Voor autobergplaatsen haaks op de rijweg gelden volgende afmetingen: 5m, 2,50m en 2m. De rijweg heeft een minimale breedte van 6m bij een haakse inplanting.

Voor fietsparkeerplaatsen worden richtinggevende afmetingen meegegeven: 1.75m lang, 0,70m breed

en een hoogte van 1,25m.

De autoparkeerplaatsen en de rijweg voldoen globaal gezien aan de afmetingen behalve op volgende plaatsen:

- Parkeerplaats 64
- Parkeerplaats 101
- De rijweg ter hoogte van blok B heeft een breedte van 5.95m

Daarbij werd abstractie gemaakt van de kolommen die tussen de parkeerplaatsen voorzien worden. Aangezien de breedte van deze kolommen ongekend is

Ook voor de toegangshelling wijkt de aanvraag af van de verordening. Het hellingspercentage bedraagt 24% in plaats van 12% zoals in de verordening opgenomen. Een dergelijke afwijking is niet aanvaardbaar.

De fietsparkeerplaatsen onder blok B hebben een hart over hart afstand van 45cm voor gewone fietsen en 57 voor buitenmaatse fietsen in plaats van 70cm.

De afwijking op de afmetingen valt niet onder artikel 4 van de verordening. Deze afwijking wordt ambtshalve getoetst aan artikel 4.4.1 VCRO. Het betreft omwille van de afwezigheid van een uitdrukkelijke motivering voor de afwijking door de aanvrager in lijn met artikel 4.4.1/0 VCRO een ambtshalve motivatie. Deze afwijking kan omwille van deze legaliteitsbelemmering niet worden toegestaan.

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt:

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

De gevraagde afwijking valt binnen het toepassingsgebied van voornoemde afwijkingsbepalingen maar kan gezien de aard van de afwijking en de impact op het functioneren van de parkeerplaatsen niet als beperkt beschouwd worden voor wat de hellingsgraad van de toegangshelling betreft.

Na het afsluiten van het openbaar onderzoek werd een gewijzigde piv (versie 3) ingediend, welke werd aanvaard op 10 augustus 2026.

In deze nieuwe piv werden een aantal wijzigingen doorgevoerd in de parkeerkelder met impact op de (fiets)stalplaatsen en een verdere motivatie van de parkeerverordening.

In de gewijzigde projectinhoudversie (piv3), aanvaard op 10 augustus 2026, werden bijkomende wijzigingen doorgevoerd in de parkeerkelder en werd een uitgebreidere motivering toegevoegd voor de gevraagde afwijkingen op de gemeentelijke parkeerverordening. Deze wijzigingen hebben echter geen impact op de juridische beoordeling van de afwijkingen.

De afwijking op het aantal parkeerplaatsen blijft niet aanvaardbaar. Artikel 4 van de gemeentelijke verordening laat afwijkingen enkel toe wanneer deze leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit en wanneer zij gemotiveerd worden op basis van de limitatieve criteria. De aangevoerde motivering in piv3 blijft functioneel van aard en verantwoordt geen ruimtelijke kwaliteitswinst. De afwijking kan daarom niet worden toegestaan. Bij toepassing van de verordening zonder afwijkingen blijft het tekort 47 parkeerplaatsen, wat een substantiële strijdigheid vormt met de bindende norm.

Ook de afwijking op de hellingsgraad van de toegangshelling blijft onaanvaardbaar. De verordening voorziet geen afwijkingsmogelijkheid voor de maximale hellingsgraad van 12%. De toepassing van een helling van 24% vormt een duidelijke legaliteitsbelemmering. Deze afwijking valt niet onder artikel 4 van de verordening en kan evenmin als een beperkte afwijking worden beschouwd in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Wat betreft de afmetingen van de parkeerplaatsen en de rijweg: volgens het mobiliteitsadvies voldoen parkeerplaats 64 en de rijweg ter hoogte van P101 niet aan de minimale breedtes. De plannen bevatten geen maatvoering voor de kolombreedtes, waardoor de effectieve bruikbare breedte van meerdere parkeerplaatsen niet kan worden vastgesteld. Deze elementen blijven strijdig met de verordening.

Voor de fietsstapplaatsen geldt dat artikel 3.8 richtinggevende afmetingen bevat. Op de plannen worden geen maatlijnen weergegeven die de breedte of hart-op-hart afstand aantonen. Een afwijking op deze richtinggevende afmetingen kan daarom niet worden vastgesteld. De afwijking situeert zich wel in artikel 3.7: de fietsenstalling onder blok B is uitsluitend bereikbaar via een helling van 16%, zonder trap, en ligt op aanzienlijke afstand van verschillende wooneenheden. Hierdoor is de bereikbaarheid niet eenvoudig en niet veilig, wat strijdig is met een bindende norm uit de verordening. Aangezien hiervoor geen afwijkmogelijkheid bestaat, moet deze afwijking ambtshalve worden beoordeeld in het licht van artikel 4.4.1 VCRO. De afwijking kan niet als beperkt worden beschouwd en is niet vergunbaar.

Conclusie

De wijzigingen in piv3 wijzigen deze juridische beoordeling niet. De aanvraag blijft strijdig met de gemeentelijke verordening en de VCRO, en de gevraagde afwijkingen kunnen niet worden toegestaan.

3. Publieke erfdiensbaarheid en ontsluiting

De aanvrager stelt dat het project een bijkomende ontsluiting creëert tussen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat via een publieke erfdiensbaarheid.

De bezwaarindiener betwist dit op basis van:

- plannen waarop poorten zijn voorzien aan beide zijden;
- het document "Afspraken publieke erfdiensbaarheid", waarin staat dat:
 - de doorgang kan worden afgesloten buiten bepaalde uren (bv. 7u30–19u30),
 - er eerst een proefproject wordt opgezet,
 - de doorgang definitief kan worden gesloten indien hinder optreedt.

Volgens bezwaarindiener is er dus geen gegarandeerde doorwaadbaarheid, en dus geen bijkomende ontsluiting zoals de aanvrager beweert.

Beoordeling bezwaar – Publieke erfdiensbaarheid en ontsluiting

De bezwaarindiener stelt dat het project geen bijkomende ontsluiting zou realiseren omdat op de plannen poorten zijn voorzien en omdat uit de bijgevoegde tekst over de publieke erfdiensbaarheid blijkt dat de doorgang buiten bepaalde uren kan worden afgesloten of zelfs tijdelijk kan worden opgeheven. Volgens bezwaarindiener is hierdoor geen sprake van gegarandeerde doorwaadbaarheid. Uit de oorspronkelijke aanvraagstukken blijkt dat deze bezorgdheid niet zonder grond is.

De ingediende afsprakennota bevatte inderdaad onduidelijkheden over:

- toegankelijkheidsuren,
- beheer en toezicht,
- onderhoud en kostenverdeling,
- mogelijke afsluitbaarheid via poorten,
- een voorgestelde proefperiode,
- de juridische duur en vorm van de erfdiensbaarheid.

Hierdoor was de juridische en praktische uitwerking van de erfdiensbaarheid onvoldoende bepaald, en was de doorwaadbaarheid niet gegarandeerd.

Rechtzetting door de gemeenteraad (GR-besluit dd 24 september 2026)

De gemeenteraad heeft intussen een aangepaste afsprakennota vastgesteld die de oorspronkelijke nota vervangt. In deze aangepaste nota worden:

- de modaliteiten van de publieke erfdiensbaarheid definitief vastgelegd,
- de toegankelijkheidsuren duidelijk bepaald,
- vastgelegd dat de doorgang binnen deze uren steeds open en toegankelijk moet zijn,
- bepaald dat de poorten niet mogen worden gebruikt om de doorgang binnen deze uren af te sluiten,
- het beheer, toezicht en onderhoud van de publieke zone juridisch verankerd,
- opgelegd dat de notariële akte geen bijkomende of afwijkende voorwaarden mag bevatten.

Door deze rechtzetting is de doorwaadbaarheid wel gegarandeerd en vormt de doorgang, zoals nu juridisch vastgelegd, een bijkomende ontsluiting tussen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat.

Conclusie

Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond voor wat betreft de oorspronkelijke aanvraagstukken, maar de bezorgdheden zijn verholpen door de aangepaste afsprakennota zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

4. Hinder en impact op de omgeving

Mobiliteitshinder

De bezorgdheid over mobiliteitshinder wordt gevolgd. Uit de ingediende stukken blijkt dat de ontwikkeling een mobiliteitsimpact genereert die niet in verhouding staat tot de draagkracht van de onmiddellijke omgeving. De verkeersgeneratie van een project van deze schaal, gecombineerd met de hoge woondichtheid en interne programmatie, leidt tot een duidelijke toename van verkeersbewegingen op een reeds zwaar belaste gewestweg en in een fijnmazig woonweefsel dat hiervoor niet ontworpen is.

Hoewel de mobiliteitsstudie de bijkomende verkeersstromen als “beperkt” omschrijft, tonen de berekeningen dat de intensiteiten tijdens de spitsuren merkbaar toenemen op het wegsegment van de Antwerpsestraat. De kruispuntbelasting stijgt op een knooppunt dat reeds een hoge achtergrondbelasting kent. De studie houdt bovendien geen rekening met cumulatieve effecten van andere ontwikkelingen, noch met de structurele parkeerdruk die bijkomend zoekverkeer genereert.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de toegang tot de ondergrondse parkeergarage vlak na een druk gebruikte bushalte ligt, waar frequent lijn 50 en meerdere schoolbussen halteren. Achter deze bushalte bevindt zich bovendien een druk gebruikt dubbelrichtingsfietspad. De combinatie van in- en uitrijdend verkeer, een bushalte met hoge frequentie en een intensief gebruikt fietspad creëert een structureel conflictpunt dat niet afdoende wordt geadresseerd in de ingediende stukken.

De interne organisatie van de site biedt onvoldoende garanties om mobiliteitshinder te vermijden. De autoluwe inrichting verhindert weliswaar doorgaand verkeer, maar compenseert niet voor de bijkomende verkeersstromen die volledig via één toegangspunt worden afgewikkeld. De ontsluiting via een steile helling en een atypische overgang naar de Antwerpsestraat creëert bijkomende manoeuvreerbewegingen die de verkeersveiligheid en doorstroming negatief beïnvloeden.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt vastgesteld dat de ontwikkeling een bijkomende mobiliteitsdruk veroorzaakt die niet in overeenstemming is met de draagkracht van de omgeving. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**

Verkeersveiligheid

De bezorgdheid over verkeersveiligheidsrisico's wordt gevolgd. De ingediende plannen tonen dat de ontwikkeling meerdere elementen bevat die de verkeersveiligheid onder druk zetten, zowel op de ontsluitingsstructuur als binnen de site zelf.

De toegang tot de ondergrondse parkeergarage wordt vormgegeven met een uitzonderlijk steile helling en een atypische overgang naar het openbaar domein, wat de voorspelbaarheid van verkeersbewegingen vermindert en de kans op foutieve inschattingen verhoogt. De combinatie van een hoge hellingsgraad, beperkte zichtlijnen en een complexe aansluiting creëert een verhoogd risico op onveilige situaties voor zowel gemotoriseerd verkeer als zachte weggebruikers.

Bij het binnenrijden of uitrijden van de site moeten bestuurders meerdere conflictpunten tegelijk inschatten, wat de kans op ongevallen verhoogt.

Binnen de site wordt de circulatie autoluw ingericht, maar dit compenseert niet voor de concentratie van alle gemotoriseerde bewegingen op één toegangspunt. De routing van voetgangers en fietsers kruist zones waar gemotoriseerd verkeer geconcentreerd wordt, wat de kans op conflicten verhoogt.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt vastgesteld dat de ontwikkeling verkeersveiligheidsrisico's genereert die niet in overeenstemming zijn met de draagkracht van de omgeving. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**

Geluidsoverlast

Het project-MER-screening beperkt zich tot een globale beoordeling van het stedelijke achtergrondgeluid en houdt onvoldoende rekening met de bijkomende geluidsbronnen die inherent zijn aan een ontwikkeling van deze schaal. De combinatie van extra verkeersbewegingen, technische installaties en activiteiten in de commerciële functie kan piekbelastingen veroorzaken die niet in detail zijn onderzocht. De screening blijft op hoofdlijnen en biedt geen garanties dat de geluidsimpact binnen aanvaardbare grenzen blijft. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**

Geurhinder (genuanceerd)

De commerciële functie wordt omschreven als kleinschalig en uitgerust met voorzieningen die geurhinder moeten beperken. Hoewel dit in principe milderend werkt, ontbreekt een concrete onderbouwing van de aard van de activiteiten, de gebruikte installaties en de effectiviteit van de maatregelen. De nabijheid van woonfuncties maakt dat beperkte geurverspreiding merkbaar kan zijn. De ingediende stukken bieden onvoldoende zekerheid dat geurhinder uitgesloten is, maar de omvang van de commerciële functie laat toe dit risico als mogelijk maar niet dominant te beschouwen. **De bezorgdheid wordt in beperkte mate gevolgd.**

Inkijk en privacy

De bezorgdheid over inkijk wordt gevolgd. De volumewerking en hoogteopbouw van de nieuwe gebouwen creëren bijkomende zichtrelaties naar de aanpalende percelen. De afstand tot de perceelsgrenzen en de positionering van ramen en terrassen leiden tot situaties waarin de privacy van bestaande woningen merkbaar wordt aangetast. Hoewel een zekere mate van visuele interactie inherent is aan een stedelijke context, versterkt de schaal en configuratie van de nieuwe volumes deze interactie op een wijze die de privacy van de omgeving negatief beïnvloedt. De ingediende plannen bieden onvoldoende garanties dat deze impact kan worden vermeden of gemilderd. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**

Wateroverlast

De ingediende waterhuishoudkundige stukken stellen dat geen aanzienlijke waterimpact wordt verwacht, maar dit wordt onvoldoende onderbouwd. De site kent een complexe ondergrondse structuur, een verhoogde verhardingsgraad en een beperkte infiltratiecapaciteit. De voorziene infiltratievoorzieningen en wadi's worden voorgesteld als milderende maatregelen, maar hun effectiviteit hangt af van bodemopbouw, infiltratiepotentieel en afwateringscapaciteit, die niet overtuigend zijn aangetoond.

Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid bevestigt dat meerdere aanpassingen noodzakelijk zijn om de waterhuishouding te verbeteren en risico's te beperken. De noodzaak tot bijkomende infiltratie, het herzien van de verhardingsgraad en het optimaliseren van de waterstructuren toont aan dat de oorspronkelijke plannen onvoldoende robuust zijn om wateroverlast te vermijden. De bezorgdheid wordt gevolgd.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt vastgesteld dat de ontwikkeling risico's inhoudt op vlak van geluid, geur, inkijk en waterhuishouding die onvoldoende worden geadresseerd in de ingediende stukken. De hinderaspecten worden onderschat voor wat betreft de reële impact op de omgeving. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**

5. Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 VCRO)

De bezorgdheid dat het project strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening wordt gevolgd. De aangehaalde elementen – mobiliteit, parkeerdruk, hinderaspecten, ontsluiting en functionele inpasbaarheid – werden beoordeeld in het licht van de criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO en tonen aan dat de ontwikkeling op meerdere punten onvoldoende aansluit bij de draagkracht en ruimtelijke logica van de omgeving.

Functionele inpasbaarheid

De voorgestelde mix van functies sluit in theorie aan bij de bestemming woongebied, maar de concrete uitwerking ervan leidt tot een programmatie die de draagkracht van het stedelijk weefsel overschrijdt. De schaal van de ontwikkeling, de intensiteit van het gebruik en de interne circulatie creëren een druk die niet in verhouding staat tot de bestaande context. De volumewerking werd wel bijgestuurd, maar blijft op meerdere plaatsen dominant aanwezig, waardoor de relatie met de omgeving onvoldoende evenwichtig is. De functionele inpasbaarheid is hierdoor niet overtuigend aangetoond.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid en volumewerking zijn aanzienlijk en leiden tot een verdichting die de bestaande ruimtelijke structuur onder druk zet. De aansluiting op de straatwand langs de Antwerpsestraat resulteert in een massief volume dat de schaal van de omgeving overstijgt. In het binnengebied worden wel lagere volumes voorzien, maar deze compenseren onvoldoende voor de hoge dichtheid en de intensieve programmatie. De vergroening van het binnengebied is positief, maar staat niet in verhouding tot de omvang van de bebouwing. De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte is hierdoor niet

evenwichtig en past onvoldoende binnen de stedelijke draagkracht.

Mobiliteitsimpact

De mobiliteitsimpact wordt onderschat. De verkeersgeneratie van een ontwikkeling van deze schaal, gecombineerd met de concentratie van alle gemotoriseerde bewegingen op één toegangspunt, leidt tot een bijkomende belasting van een reeds zwaar belaste gewestweg. De mobiliteitsanalyse houdt onvoldoende rekening met piekmomenten, zoekverkeer en cumulatieve effecten van andere ontwikkelingen in de omgeving. De interne autoluwe inrichting biedt geen afdoende compensatie voor de externe mobiliteitsdruk. De mobiliteitsimpact is hierdoor onvoldoende beheersbaar.

Parkeerdruk

De parkeerbehoefte wordt niet volledig opgevangen binnen het project. De afwijking op de parkeernorm is aanzienlijk en de motivering ervan biedt onvoldoende garanties dat de resterende parkeerbehoefte niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. De omgeving kent reeds een hoge parkeerdruk, waardoor bijkomende belasting leidt tot een vermindering van het gebruiksgenot en de leefkwaliteit. De parkeeroplossing is hierdoor niet in overeenstemming met de criteria van artikel 4.3.1 VCRO.

Hinderaspecten

De hinderaspecten worden onvoldoende ondervangen. De feitelijke configuratie van de volumes, de interne circulatie en de nabijheid van woonfuncties leidt tot bijkomende hinder die niet afdoende wordt geadresseerd in de ingediende stukken.

De volumewerking creëert bijkomende zichtrelaties naar aanpalende percelen, waardoor de privacy van bestaande woningen wordt aangetast. De positionering van ramen, terrassen en circulatiezones versterkt deze visuele interactie en leidt tot een vermindering van het gebruiksgenot van de omliggende woonfuncties.

Voor waterhuishouding tonen de ingediende stukken onvoldoende aan dat wateroverlast uitgesloten is. Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid bevestigt dat meerdere ingrepen noodzakelijk zijn om de waterhuishouding te verbeteren en risico's te beperken. De noodzaak tot bijkomende infiltratie, het herzien van de verhardingsgraad, het optimaliseren van de wadi's en het voorzien van bijkomende buffering wijst erop dat de oorspronkelijke plannen onvoldoende robuust zijn. De combinatie van een complexe ondergrondse structuur, bijkomende verharding en een beperkte infiltratiecapaciteit verhoogt het risico op waterproblemen. De voorgestelde maatregelen zijn positief, maar bieden geen sluitende garantie dat de waterhuishouding duurzaam en toekomstbestendig is.

Ontsluiting

De ontsluiting is fysiek voorzien, maar de juridische en praktische uitwerking van de publieke erfdienstbaarheid is onvoldoende bepaald. De voorgelegde afspraken bevatten onduidelijkheden over toegankelijkheidsuren, beheer, onderhoud en afsluitbaarheid. Hierdoor kan de doorwaadbaarheid niet met zekerheid worden gegarandeerd. De ontsluiting vormt een essentieel onderdeel van de ruimtelijke logica van het project, maar de huidige uitwerking biedt onvoldoende garanties dat deze functie duurzaam en publiek toegankelijk zal zijn.

Conclusie

Op basis van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO wordt vastgesteld dat het project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De mobiliteitsimpact is onvoldoende beheersbaar, de parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving, hinderaspecten zijn onvoldoende ondervangen en de functionele inpasbaarheid is niet overtuigend aangetoond. De bezorgdheid wordt gevolgd.

6. Zaak der wegen

De bezwaarindiener voert aan dat het project een nieuwe wegenis en een publieke erfdienstbaarheid omvat, maar dat in het aanvraagdossier geen beslissing inzake de zaak der wegen is opgenomen. Volgens bezwaarindiener vormt dit een procedureel gebrek dat de aanvraag onvolledig maakt.

De aanvraag bevat wél een zaak der wegen en werd als dusdanig behandeld: uit het ontvankelijkheids- en volledigheidbesluit van 21 april 2026 blijkt uitdrukkelijk dat:

“Gezien de aanvraag een zaak der wegen bevat wordt de proceduretermijn met 60 dagen verlengd. Dit tot een totaal van 165 dagen.”

Hieruit volgt dat de gemeente de aanvraag correct heeft gekwalificeerd als een dossier dat een zaak der wegen omvat. De bezwaarindiener gaat dus uit van een foutief uitgangspunt: de zaak der wegen is wel degelijk opgenomen in de aanvraag en werd door de bevoegde overheid ook als dusdanig

behandeld.

De procedure vereist niet dat de beslissing over de zaak der wegen reeds in het aanvraagdossier vervat zit. De bezwaarindiener lijkt te veronderstellen dat de beslissing over de zaak der wegen reeds bij de indiening van het dossier aanwezig moet zijn. Dat is juridisch onjuist.

De aanvraag bevat wel degelijk een zaak der wegen en werd als dusdanig behandeld. Dit blijkt uit de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van 21 april 2026, waarin uitdrukkelijk staat dat de proceduretermijn overeenkomstig artikel 4.2.12 VCRO met 60 dagen wordt verlengd omdat de aanvraag een zaak der wegen omvat.

De VCRO vereist niet dat de beslissing over de zaak der wegen reeds bij de indiening aanwezig is. De correcte procedure is dat:

1. de aanvraag wordt ingediend en volledig verklaard,
2. het openbaar onderzoek plaatsvindt,
3. de gemeenteraad nadien de zaak der wegen behandelt, gelijktijdig met de omgevingsvergunning.

Dit is een wettelijke volgorde en geen procedurefout.

De noodzakelijke stukken voor de behandeling van de zaak der wegen zijn aanwezig in het dossier, waaronder het rooilijnplan, het schattingsverslag en de plannen waarop de publieke erfdienstbaarheid en interne wegenis zijn aangeduid. De gemeenteraad heeft intussen de zaak der wegen behandeld en rechtgezet, conform de VCRO.

Conclusie Het bezwaaronderdeel is ongegrond:

- de aanvraag bevat een zaak der wegen,
- de procedure werd correct gevolgd,
- de vereiste stukken zijn aanwezig,
- de gemeenteraad beslist terecht pas na het openbaar onderzoek.

Er is geen procedureel gebrek.

7. Conclusie van het bezwaar

Het bezwaar besluit dat de aanvraag:

- onvolledig is (ontbrekend addendum B25),
- in strijd is met de parkeerverordening,
- onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,
- procedureel onvolledig is inzake de zaak der wegen.

Beoordeling van de conclusie van het bezwaar

De bezwaarindiener besluit dat de aanvraag onvolledig is, in strijd met de parkeerverordening, onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en procedureel onvolledig inzake de zaak der wegen.

Deze conclusies worden deels gevolgd.

- Volledigheid van het dossier: het dossier werd formeel volledig verklaard en alle vereiste stukken, waaronder addendum B25, zijn aanwezig. Dit onderdeel van het bezwaar **is ongegrond**.
- Parkeerverordening: de parkeernorm vereist 184 plaatsen; het project voorziet er 137. Het tekort wordt afgewenteld op een omgeving met reeds hoge parkeerdruk, wat leidt tot bijkomend zoekverkeer en mobiliteitshinder. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**
- Goede ruimtelijke ordening: de criteria van artikel 4.3.1 VCRO tonen dat mobiliteit, parkeerdruk, hinderaspecten en verkeersveiligheid onvoldoende beheersbaar zijn binnen de draagkracht van de omgeving. Functionele inpasbaarheid is op zich aangetoond, maar compenseert de overige tekortkomingen niet. **De bezorgdheid wordt gevolgd.**
- Zaak der wegen: de aanvraag bevat een zaak der wegen en werd procedureel correct behandeld. De gemeenteraad heeft de zaak der wegen intussen rechtgezet. Dit onderdeel van het bezwaar **is ongegrond**.

Conclusie Het bezwaaronderdeel wordt **gedeeltelijk gevolgd**:

- gevolgd voor mobiliteit, parkeerdruk, hinderaspecten en ruimtelijke ordening;
- niet gevolgd voor volledigheid van het dossier en de zaak der wegen.

Bespreking adviezen

Er wordt kennisgenomen van de gevraagde adviezen:

- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, afgeleverd op 26 mei 2026 is

voorwaardelijk gunstig.

De ASTRID-veiligheidscommissie geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor de aanvraag *SYMFONIE – Boom*. De commissie stelt vast dat, gezien de grote oppervlakte van de ondergrondse kelderverdieping onder de verschillende gebouwen, ASTRID-indoorradiodekking noodzakelijk is.

Dit is een bindende verplichting die verplicht moet worden opgenomen in de voorwaarden van de vergunning. De commissie benadrukt dat het niet opnemen van deze voorwaarde automatisch leidt tot beroep of vraag tot intrekking van de vergunning.

Volgende voorwaarde is expliciet op te nemen bij vergunningverlening:

ASTRID-indoorradiodekking

In de volledige ondergrondse verdieping van het project moet ASTRID indoorradiodekking worden voorzien, conform de beslissing van de ASTRID veiligheidscommissie (Beslissing nr. 11841, dossier 2026050037).

- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij, afgeleverd op 27 april 2026 is geen advies.
- Het advies van advies.departement@mow.vlaanderen.be, afgeleverd op 3 juni 2026 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van advies.departement@mow.vlaanderen.be. Het advies d.d. 03 juni 2026 is voorwaardelijk gunstig.

Het Departement Mobiliteit & Openbare Werken geeft een gunstig advies voor de ontwikkeling en benadrukt dat het project zich bevindt op een kernverdichtende locatie met een goede doorwaadbaarheid voor actieve weggebruikers. De nabijheid van het bovenlokaal fietsnetwerk en het openbaar vervoer wordt als een sterke troef beschouwd.

MOW formuleert twee aandachtspunten die relevant zijn voor de ruimtelijke beoordeling:

- Stationsomgeving – bereikbaarheid en aantrekkelijkheid De bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving voor voetgangers en fietsers moet worden verbeterd. Dit is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de publieke ruimte en de verbindingen tussen het projectgebied en het station.
- Oversteekbaarheid A12 – knelpunt voor actieve weggebruiker De huidige oversteekbaarheid van de A12 vormt een beperking voor voetgangers en fietsers. MOW vraagt dat dit knelpunt wordt meegenomen in de ruimtelijke afweging en dat de verbindingen richting het centrum en het station worden versterkt.

- Het advies van dba@bwzr.be, afgeleverd op 25 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.

De brandweerzone Rivierenland levert een gunstig advies mits voorwaarden voor het project. Het advies is gebaseerd op de ingediende plannen piv2 en de beschikbare informatie. Het gebouw omvat meergezinswoningen, horeca en een ondergrondse parkeergarage.

De brandweer stelt vast dat het project moet voldoen aan de basisnormen brandveiligheid (KB 7 juli 1994), PTI-reglementering, Vlaamse Wooncode, ARAB/Codex en ASTRID-vereisten. Het advies bevat zowel algemene bemerkingen als concrete tekorten die moeten worden aangepast.

Belangrijkste vaststellingen:

Gunstig mits voorwaarden

- Meerdere elementen zijn “niet in orde” en vereisen aanpassing van de plannen
- PTI-inrichting (horeca) moet later nog volledig worden voorgelegd
- ASTRID-indoordekking moet verplicht worden opgenomen
- Parking moet voldoen aan RWA-normen, branddetectie, compartimentering en eisen voor EV-laadinfrastructuur

- Bergingen en lift/traphal gebouw C voldoen niet aan compartimenteringsnormen
- Groendaken moeten voldoen aan basisnormen brandveiligheid
- Evacuatieplannen, signalisatie, brandblusmiddelen, haspels, rookmelders moeten conform normen worden voorzien
- Digitaal interventiedossier (DIP) moet worden opgemaakt

Het advies bevat bindende voorwaarden die integraal deel moeten uitmaken van de vergunning.

- Het advies van Riolering, afgeleverd op 22 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
De DWA- en RWA-afvoer moeten gescheiden worden aangelegd en aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Antwerpsestraat en Hospitaalstraat. Bestaande aansluitingen moeten worden hergebruikt; nieuwe aansluitingen vereisen toelating. De hemelwaterput van blok B is ondergedimensioneerd en moet worden herberekend. Alle hemelwatermaatregelen, infiltratievoorzieningen, huisaansluitputjes en septische putten moeten worden uitgevoerd conform de GSVH en de technische voorschriften. De voorwaarden zijn bindend en moeten integraal worden nageleefd.
- Het advies van Drinkwater, afgeleverd op 22 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
Pidpa geeft een gunstig drinkwateradvies. Er is een bestaande drinkwateraansluiting; voor de te slopen gebouwen moet een uitname worden aangevraagd en voor de nieuwe aansluitingen moeten nieuwe aanvraagdossiers worden opgestart. Na ontvangst van de vergunning maakt Pidpa een raming met technische voorwaarden op. Het advies is gunstig mits naleving van deze procedurele stappen.
- Het advies van AWV - District Antwerpen, afgeleverd op 22 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor de aanvraag. Het advies focust op verkeersveiligheid in relatie tot het dubbelrichtingsfietspad langs de gewestweg (N177), dat deel uitmaakt van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk.

AWV vraagt dat bij het uitrijden van de site conflicten met zachte weggebruikers worden vermeden door het nemen van specifieke maatregelen op eigen terrein.

Volgende bindende voorwaarden dienen te worden opgenomen bij vergunningverlening:

- Signalisatie op eigen terrein om automobilisten te attenderen op het dubbelrichtingsfietspad.
- Snelheidsremmer bovenaan de garagehelling of net voor de grens met het openbaar domein.
- Slagboom, indien voorzien, moet onderaan de helling worden geplaatst (niet bovenaan).
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen, afgeleverd op 7 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.
Zie voor verdere beoordeling toetsing aan de verordening toegankelijkheid.
- Het advies van De Lijn Entiteit Antwerpen, afgeleverd op 19 mei 2026 is gunstig.
- Het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 23 april 2026 is voorwaardelijk gunstig.
Een finale netwerkanalyse gebeurt pas na ontvangst van het vergunde plan. Eventuele uitbreiding van de telecominfrastructuur is ten laste van de aanvrager. Het project moet minstens 6 maanden vóór winddicht worden aangemeld via het formulier dat naar werf.a2@proximus.com moet worden verstuurd. De Proximus-infrastructuur moet proactief worden voorzien en Proximus wenst structureel betrokken te worden bij alle

coördinatievergaderingen. Na uitvoering kunnen bewoners eenvoudig aansluiten op telefonie-, internet- en televisiediensten.

- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 22 april 2026 is gunstig.
- Het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 4 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig. Fluvius geeft een voorwaardelijk gunstig advies. Voor het project is de oprichting van een distributiecabine verplicht; de ontwikkelaar moet hiervoor kosteloos grond of een cabinelokaal voorzien en de nodige erfdienstbaarheden vestigen. De nutsleidingen moeten kunnen worden aangelegd binnen een vrije strook van 1,5 m op het openbaar domein; indien enkel private wegenis wordt voorzien, moet de vergunning worden aangepast. Aansluitingen, vermogens en aanvragen moeten tijdig via Fluvius worden ingediend. De voorwaarden zijn bindend en moeten integraal worden opgenomen in de omgevingsvergunning.
- Het advies van Dienst Integraal Waterbeleid, afgeleverd op 8 juni 2026 is voorwaardelijk gunstig. Zie beoordeling watertoets.
- Het advies van Boom Cel Mobiliteit afgeleverd op 17 augustus 2026 is ongunstig.
- Het advies van Boom Cel Inbraakpreventie afgeleverd op 7 augustus 2026 is gunstig. Degelijk en gekeurd hang- en sluitwerk voor deuren en ramen is noodzakelijk, evenals veiligheidsbeslag, cilinders en sluitplaten volgens SKG-normen. Bereikbare ramen moeten voorzien worden van afsluitbare krukken en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Fietsenstallingen moeten veilig, zichtbaar en afsluitbaar zijn. Voor technische ruimtes, bergingen en gemeenschappelijke delen wordt toegangscontrole aanbevolen. Het doorsteekpad tussen Blauwstraat en Antwerpsestraat wordt afgeraden; indien toch voorzien, moet het afsluitbaar en verlicht worden. De maatregelen zijn inbraakwerend maar maken het pand niet inbraakvrij.
- Het advies van Boom Cel Mobiliteit afgeleverd op 4 juni 2026 is ongunstig.
- Het advies van Boom Cel Openbare Werken. Intern besproken en mee verwerkt waar nodig in het verslag, voornamelijk in de zaak der wegen.

Opmerkingen adviezen: deze worden gevolgd.

Conclusie:

Op basis van de reeds vermelde stedenbouwkundige basisgegevens, de historiek van vergunningen op dit perceel, de beschrijving van de omgeving, het luik milieu, de activiteit en de aanvraag, de gegevens uit het openbaar onderzoek en de gevraagde adviezen (project-Mer-screening is niet van toepassing) oordeelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar als volgt: het advies op de aanvraag zoals ingediend in projectinhoudversie V3 is **ongunstig**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich niet eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 30 SEPTEMBER 2026

De aanvraag ingediend door INVESTPRO PROJECTS NV met als contactadres Steenweg op Blaasveld (HEF) 56 bus A te 2801 Mechelen, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Bijzondere milieuvoorwaarde

Algemene voorwaarden

4.1 Algemene voorwaarden

4.2 Beheersing oppervlaktewaterverontreiniging

4.3 Beheersing bodem- en grondwaterverontreiniging

4.4 Beheersing luchtverontreiniging

4.5 Beheersing geluidshinder

4.6 Beheersing hinder door licht

4.7 Beheersing asbest

4.10 Emissies van broeikasgassen

Sectorale voorwaarden

5.3 Het lozen van afvalwater en koelwater

5.3.2 Bedrijfsafvalwaters

5.53 Winning van grondwater

5.53.1 Algemene bepalingen

5.53.2 Algemene voorwaarden

5.53.3 Meetinrichtingen voor het opgepompte grondwater

Bijzondere milieuvoorwaarden

- De 'richtlijnen bemalingen' van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) met betrekking tot de milieutechnische aspecten van bemalingen en het voorkomen van schade aan de omgeving dienen strikt nageleefd te worden;
- De nodige maatregelen dienen genomen te worden om geluidshinder te beperken;
- De start- en stopdatum van de bemaling dient voorafgaand gemeld te worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) via grondwater.ant@vmm.be en Gemeente Boom via milieu@boom.be met vermelding van projectnummer.; OMV_2025044901
- De grondwaterstand wordt volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de plaats van de inrichting. Daarbij dient een foto met vermelding van de datum toegevoegd te worden per opname. De gegevens zijn beschikbaar voor de toezichthoudende overheid na opvragen ter plaatse of via mail:
 - Voor opstart bemaling: eenmalig
 - Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal
 - Overige periode: maandelijks
- De stand van elke debietmeter wordt volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de plaats van de inrichting. Daarbij dient een foto met vermelding van de datum toegevoegd te worden per opname. De gegevens zijn beschikbaar voor de toezichthoudende overheid na opvragen ter plaatse of via mail:
 - In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal
 - Overige periode: maandelijks
- Het grondwater mag enkel in de riolering geloosd worden indien het niet verontreinigd is.;
- Om te verzekeren dat de lozingsnormen niet overschreden worden dient er vooraf aan de bemaling een analyse te gebeuren van het bemalingswater. Deze resultaten dienen ten allen tijden raadpleegbaar te zijn voor de toezichthoudende overheid. Na opstart van de bemaling wordt er maandelijks een analyse uitgevoerd.
- De te onderzoeken parameters hierbij zijn het standaard analysepakket grondwater, de heffingsparameters en PFAS. Specifiek gaat het over deze stoffen:
 - Standaard analysepakket: Minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCI
 - Heffingsparameters: Zwevende stoffen, BZV, CZV, Ntotaal, Ptotaal, zware metalen: Hg, AG, Cd, Zn, Cu, Ni, Pb, As en Cr
 - PFAS: Standaard analyse PFAS en verwante per- en polyfluoralkylverbindingen

De parameters van het standaardanalysepakket worden beschreven in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 7/05/2025).

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd in de bemalingsfilter/put (na schoonpompen van de installatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 1 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

Stedenbouwkundige voorwaarde

Voorwaarden:

- Uit het **advies van DIW** komt volgende voorwaarde: de vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat alle maatregelen en verplichtingen uit het integraal wateradvies van de Provincie Antwerpen (WAAD-2026-1338, dd. 8 juni 2026) strikt worden nageleefd. Het advies

maakt integraal deel uit van deze vergunning en vormt een bindende basis voor alle uitvoeringsverplichtingen.

- Uit **het advies van Pidpa** komen volgende voorwaarden;
 - de vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat alle maatregelen, technische bepalingen en uitvoeringsverplichtingen uit het Pidpa-advies (L-30-968/209426, dd. 22 april 2026) strikt worden nageleefd. Het advies maakt integraal deel uit van deze vergunning en vormt een bindende basis voor alle verplichtingen inzake rioleringsinfrastructuur, hemelwaterbeheer, aansluitingen, voorbehandelingsinstallaties, huisaansluitputjes, keuringen en dossierkosten.
 - Specifiek voor blok B moet een hemelwaterput met een volume van 35,45 m³ worden uitgevoerd, overeenkomstig de herberekende afwaterende oppervlakte van 354,54 m² verharde zone, 430,57 m² groendak en 139,5 m² dakoppervlakte, zodat wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening.
 - Gevaarlijk afval dient gescheiden te worden van het andere afval. Selectief slopen betekent dat de verschillende soorten materialen afzonderlijk gedemonteerd worden, tijdelijk opgeslagen worden en de fracties op de werf gesorteerd worden. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen steenpuin, gevaarlijk afval en restfractie. Ook metaal dient apart gehouden te worden. Elke fractie moet op wettelijke wijze verwijderd worden.
- De maatregelen in **de archeologienota** waarvan akte genomen op 19 maart 2026 met referentienummer 2026A440 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Het betreft de in het programma van maatregelen opgenomen landschappelijk bodemonderzoek, het verkennend archeologisch booronderzoek, waarderend archeologisch booronderzoek of proefputten in functie van steentijd artefactensites en proefsleuven.
- Indien er **asbest** aanwezig is in het te renoveren of te slopen gedeelte van het gebouw gelden de voorwaarden van 'Hoofdstuk 6.4 Beheersing van asbest' uit titel II van het VLAREM (te raadplegen via <https://navigators.emis.vito.be/mijn-navigators?wold=10003&woLang=nl>). Ten allen tijden wordt de verspreiding van asbest in het milieu tegengegaan.
Voor meer informatie over veilig omgaan met asbest kunt u terecht op www.asbestinfo.be.
Voor meer informatie over de ophaling aan huis via Igean, surf dan naar www.igean.be/asbest.
- Het advies van Inter wordt integraal meegenomen in de beoordeling. Inter levert een gunstig advies mits voorwaarden. De in het advies opgenomen knelpunten inzake ruwbouwbreedte van deuren, vrije doorgangsbreedte, aanliggende circulatieruimte en manoeuvreerruimte zijn rechtstreeks verbonden aan de toepassing van de Vlaamse toegankelijkheidsverordening en moeten worden uitgevoerd om de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen te garanderen. Deze voorwaarde is bindend.
- Alle voorwaarden van de externe adviezen zijn bindend.
- Om schade aan de natuurwaarden te voorkomen, te beperken of te herstellen moeten volgende voorwaarden opgenomen worden bij de vergunning.
De aanplant van de nieuwe bomen dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na de aanleg van het groendak.
De aanplant dient te gebeuren met kwalitatief plantmateriaal met een minimale plantmaat van 14/16.
De aanvrager dient bij uitval de aanplant te vervangen.

Aanhorigheden eigen aan de gemeente:

- De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, www.omgevingsloket.be.
- **Volgende last wordt opgelegd aan deze vergunning;**
De waarborg is verschuldigd door de opdrachtgever van de stedenbouwkundige handelingen. Het bedrag van de waarborg voor dit project is **5000€**.
De opdrachtgever is verplicht om vóór de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving van het openbaar domein (weg, groen, signalisatie, voetpad, fietspad, nutsvoorzieningen, openbare verlichting,...) ter hoogte van de bouwplaats te laten opstellen door een beëdigd landmeter, de architect, de aannemer of deze zelf te maken en deze te bezorgen aan de dienst omgeving, bij voorkeur via e-mail.
De plaatsbeschrijving is een verslag van de toestand van de openbare wegenis waarin de reeds

aanwezige mankementen fotografisch vastgelegd en beschreven worden. De fotoreportage bestaat uit genummerde foto's vanuit verschillende kijkrichtingen. De plaats van de genomen foto's wordt met hun nummer aangeduid op een bij te voegen inplantingsplan.

Aan de hand van dit verslag wordt later nagegaan of bepaalde schade al bestond voor aanvang der werken.

Indien er geen plaatsbeschrijving wordt ingediend, wordt er geacht dat het openbaar domein zonder schade is voor aanvang der werken. Enige schade wordt dan verhaald op de opdrachtgever.

De opdrachtgever is daarenboven verplicht de waarborg in bewaring te geven bij de financieel directeur of zijn afgevaardigde voor aanvang van de werken. Hiertoe wordt door de financiële dienst een factuur verzonden naar de opdrachtgever, met vermelding van het dossiernummer en verwijzing naar het waarborgreglement.

De opdrachtgever moet na het beëindigen van de bouwwerken de waarborg schriftelijk terugvragen, per mail via de dienst omgeving van de gemeente, omgeving@boom.be.

Indien de openbare weg zich nog in de oorspronkelijke staat van voor de werken bevindt, wordt de waarborg terug vrijgegeven.

Indien dit niet het geval is, wordt de waarborg verminderd met de door het bestuur gemaakte herstelkosten. Indien de waarborg niet zou volstaan om de herstelkosten te dekken, wordt een bijkomende vordering aan de opdrachtgever overgemaakt.

De waarborg dient ten laatste 5 jaar na het storten te worden teruggevraagd. Niet teruggevraagde waarborgen worden in het begin van het kalenderjaar, volgend op de uiterste datum van terugvragen, overgeboekt naar de rekening van de gemeente, na advies van de omgeving. De waarborg kan op verzoek van de dienst omgeving langer worden gehouden. Eén jaar voor het verstrijken van de hierboven vermelde 5-jarige termijn zal de gemeentelijke financiële dienst de waarborgstellers van de nog niet teruggevorderde waarborgen hiervan in kennis stellen. De waarborgen zijn echter definitief verworven door de gemeente indien de 5 jaar na stellen van de waarborgen verstreken zijn en deze niet zijn teruggevorderd, zelfs indien de verwittiging door de gemeentelijke financiële dienst om een of andere reden niet zou zijn gebeurd.

- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Veldwetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.
- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- Noodzakelijke verplaatsing/verwijdering van structuurbepalende elementen (o.a. straatmeubilair, openbare verlichting, groenvoorzieningen,...) van het openbaar domein, in functie van het te realiseren project, kunnen mits gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen verplaatst/verwijderd worden op kosten van de bouwheer van het betrokken project; hou er rekening mee dat deze aanvraag en het effectieve verplaatsen/verdwijnen een 3-tal maanden in beslag nemen. Tijdelijk wegnemen en/of verplaatsen van openbare verlichting dient de bouwheer aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be.
- De opdrachtgever, architect en aannemer worden geacht de plannen horende bij de vergunning te respecteren en te volgen, zowel naar inplanting van het gebouw als naar bouwphasen.
- De bouwheer/verkavelaar dient zich te houden aan en te schikken naar de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3.
- Indien voor het uitvoeren van de werken een bronbemaling nodig blijkt, mag de bronbemaling pas uitgevoerd worden nadat de nodige vergunning of aktenaam is verleend.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet worden nageleefd.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van

VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

Als de omgevingsvergunning 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 fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;*
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.*

§ 3. *Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 artikel 99, 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 artikel 99, 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.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;*
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.*

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;*
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;*
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:*
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;*
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;*
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.*

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;*
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;*
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.*

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Naam	Document Hash
2025144 intern advies mobiliteit.pdf	zMr7THIEAuXd3SwrNIIG9A==
advies dd 04052026- bijlage 1 -Fluvius System Operator.pdf	BJMkt4WT7qsWN//RtsLNwA==
advies dd 04052026- bijlage 2 -Fluvius System Operator.pdf	PhsBGxH7mSZe0KLRIbrS1A==
Advies dd 04052026- Fluvius System Operator.pdf	eXr00EgkIZyi56wVuYGiuQ==
Advies dd 07052026-Toegankelijk Vlaanderen.pdf	179j/CncxmLX6uCHsxFkUg==
Advies omgevingsvergunningsaanvraag Symfonie.pdf	KG/+inM/kUgq3qEv0j+PnQ==
Advies Proximus dd 23.04.2026.pdf	BS2RbtPCUwo+mkLBLKUx9g==
De Lijn dd 18.05.2026.pdf	ZFOYeaYKVfQ7OqX657TMKw==
Dep Mobiliteit en OW dd 03.06.2026_ Beleid - Omgevingsvergunning SYMFONIE te Boom- Adviesverlening.pdf	a9j5YMleBGySWHI8QfhHRg==
Pidpa drinkwater dd 22.04.2026.pdf	XW5V9mRvjumIK/Za3JplQA==
Pidpa riolering dd 22.04.2026.pdf	LFIpMmbzMwqEC8G9eyes8Q==
Advies Wyre dd 22.pdf	8t5UX3iiZkSAxcqEPVUbow==
Astrid dd 26.05.2026.pdf	QDT4kEsPEuEINd61EZx8Mw==
Brandweer dd 25.04.2026.pdf	JEizIA366kAFWhpg8TaINA==
Brief_AV-121-2026-00634_20260505_voorwaardelijk_gunstig.pdf	PG4d5pryCNnfUb7d6Grsvg==
260323_Addendum B34_Vooradvies Brandweer.pdf	d+0ywdZ84Fc/nZz82nfiHw==
260326_Addendum B26a_Verantwoordingsnota.pdf	fEZfA3bInppKtG1SGRcQfg==
260326_Addendum B26a_Verantwoordingsnota_Berekening regenwaterputten (na verbouwing M).pdf	yb9NaLzf7Jy9RrpMXR38Ug==
260326_Addendum B26a_Verantwoordingsnota_Berekening regenwaterputten (voor verbouwing M).pdf	94RSfh2Yrl8exafFECjtLg==
260326_Addendum B26a_Verantwoordingsnota_Berekening Septische Putten (na verbouwing M).pdf	40Tti++RmMnUH5O4sKfLvg==
10677946-20190138278.pdf	zm2Dp82xTzuBFNtLUFN3Tg==
Afspraken Publieke Erfdienstbaarheid.pdf	6hinlkfcOzVBSuC3yJGMjw==
03545-Boom, Antwerpsestraat, wijziging rooilijn_20032026.pdf	e7FwUUJKM3V7uRNuscAwPA==
35091 - definitief sonderingsrapport.pdf	hBlrNyutC5CiVnWvQdGFbA==
231108_Addendum B31_Beschrijving inzake integrale toegankelijkheid_20232870_Boom_Antwerps estraat_MW .pdf	UQSdPhc2p6xFSrTgoqoN9g==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_detail aansluiting	+zyd3cabV3umlUYHorrfRA==

gebouw A met nr 98.PDF	
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_Gecoro_repliekn ota.pdf	sdjiucg2y6nL37WattZGgg==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_Gecoro_verslag 25 sept 2023_get.pdf	MmTsLI84NCnm7kX2s+YW4Q==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_info FLUVIUS mbt verlichting.pdf	MeVfDO52WudTQ3RRcaZIEA==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_info igean_afvalbakjes_3.pdf	QEWjMha76Nt0F6aNwggYRA==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_info igean_afvalbakjes_technische fiche9.pdf	b8pjPcaxaL6GnDxMqgSj/w==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_info igean_ondergrondse containers_beschrijving.pdf	6B7yX0ZqCJ+86nr4PqkHNA==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_info igean_ondergrondse containers_stedenbouwkundig_regleme.pdf	Ysqb37/id/Ljin5bvrW+sA==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_oppervlaktetabel _EDDY.pdf	ZnmM6BYi5vO4ngNWcBoZPg==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_parkeren-auto- fiets.pdf	POQ4wfZZAHRBmNmAaV7dIQ==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_preventiedienst_ pre-advies project symfonie.pdf	X5vjrDgwqOtXLSJwgJDhlg==
251219_Addendum B26a_verantwoordingsnota_volledig verklaring_20241210.pdf	oaZ7fbhdYTXXP9pSwrBt3Q==
251219_Addendum B29_bescheiden woonaanbod_oppervlaktes appartementen.pdf	ZcwdP1sM2fUXr2LsAXEHdg==
251219_Addendum B30_sloopopvolgingsplan.pdf	4al33yEZCiVsZXvuLTVwWQ==
251219_Addendum B32_Archeologienota_Kaart.pdf	MxAPvQ7IO0BYvwx1jUXRjw==
251219_Addendum B33_erfgoednota.pdf	wP//zZXw2XSr/wDmqUZgbQ==
251219_Addendum B33_informatie onroerend erfgoed_hospitaalstraat 25_perceelsrapport.pdf	iiq78c8634cp8gnTuA0jKQ==
251219_Addendum B33_informatie onroerend erfgoed_hospitaalstraat 27_perceelsrapport.pdf	snWEVU19fHVzlePmvRMawg==
251219_Addendum B33_informatie onroerend erfgoed_kaart.pdf	v0q7aaZkuLfFuk7Yq68zYw==
251219_Addendum B34_brandweer_berekeningen.pdf	iyHN79OewdUUjl+RUwPDOA==
251219_Addendum B34_pré-advies brandweer_Concept RWA.pdf	6srH5hyi+HNeJK0xTRHiSg==
251219_Addendum D4_bemalingscreening_smeyers_bemalingsp	gc/VhsDqS2MIPy/TXPMO3Q==

lan_v2.pdf	
251219_Addendum D4_bemalingscreening_smeyers_plan invloed zettingen.pdf	XwV/t1zjb1JWFII/Sqnnxg==
251219_Addendum D4_bemalingscreening_smeyers_rekennota Investpro_v2.pdf	1SUMer9y8GvSDvJNq12HPA==
251219_Addendum D4_bemalingscreening_smeyers_studie.pdf	zm2Dp82xTzuBFNtLUFN3Tg==
251219_Addendum D4_horeca_info - kopie.pdf	o7WAF+UcSF8a/lBcFehn7A==
251219_Addendum D4_kaart habitatrichtlijngebied.pdf	xbinlqapVr7wA+KUKEDeYg==
251219_Addendum D4_kaart VEN of IVON.pdf	i7dDzQ3UnrqyCr64ZXJLEw==
251219_Addendum D4_kaart_gewestplan.pdf	LwZv/ZM1YzoSnNajTK4+BA==
251219_Addendum D4_kaart_vastgestelde inventarissen_onroerend erfgoed.pdf	NWXePuxbzy1ja1hHoz/FwA==
251219_Addendum D4_mobiliteitstoets_Mober Symfonie Boom_v5.2.pdf	WvsDW2O4Jdvw7QNoBzgt1Q==
251219_Addendum D4_omgeving van het project (bijlage MER).pdf	YfysenGaBOSF7qBvJc+Caw==
251219_Addendum D4_stikstofdepositie gebouw Boom 2024_201.pdf.pdf	w6eR93OKsyDs1bD90XpYCg==
251219_Addendum D4_watertoets overstromingsrapport.pdf	RZLDHNP87OmkBIW8lNi0nA==
260323_Addendum B29_Bescheiden Woonaanbod.pdf	Ret840+8d5jA/H2KicKoDQ==
260323_Addendum B29_Intentieverklaring Woonkade.pdf	TQeuuDIPXvOxgqcgzKkagg==
260323_Addendum B31_Beschrijving inzake integrale toegankelijkheid.pdf	ilt1WJLNF5KMkk9qFhr+g==
260323_Addendum B32_Archeologienota_PvM2585.pdf	pmpiJOKxarpsKS0Evvt3nQ==
260323_Addendum B32_Archeologienota_Rapport2585BoomAnt werpsestr100.pdf	IgGdkMeERc0Qr+M05uic9w==
260323_Addendum B32_Archeologienota Stroomschema.pdf	OamxCCaLB4ojxyli/eCsHg==
260323_Addendum B34_Aanvraagformulier Omgevingsvergunning.pdf	Q1KFNVCMOpz4KqP1MJeakQ==
260323_Addendum B34_Nota Voor Brandweer.pdf	wJXCHgl30LX5BL5OcE2L2Q==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Bemalingsstudie - OBO Antwerpsestraat 106.pdf	zm2Dp82xTzuBFNtLUFN3Tg==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Bemalingsstudie.pdf	9yp9ChBIVpcnu2TBJ5dNdw==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Mobiliteitsstudie -addendum aanlegfase.pdf	0ON7+SHnwm/HwvBZbtekIQ==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Mobiliteitsstudie.pdf	WvsDW2O4Jdvw7QNoBzgt1Q==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Project-MER-screeningsnota.pdf	HHiB6mRAtSC2pASbXD0IzA==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Rapport Project-MER-screeningstool.pdf	0AiGGXwB42K1N1rDifbMtg==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E -	N/60jMLvJo/FpEymFZI4VQ==

Soortentoets.pdf	
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage E - Stikstofnota.pdf	w6eR93OKsyDs1bD90XpYCg==
Bemalingsplan_v2.pdf	gc/VhsDqS2MIPy/TXPMO3Q==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage C1 - Projectvoorstelling en voorwerp van aanvraag.pdf	Fht/UluMHncgmVTotd7Rog==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage C8B - Legende uitvoerings- en rioleringsplannen.pdf	cChUhC80N/tGdWtqD25PvA==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage C8B - Rioleringsplan globaal v2.pdf	z5lQ4fkjV3x0x1EDtlKUTA==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage C8B - Uitvoeringsplan gelijkvloers blok B v2.pdf	tG0mUVHMH54sn1++8k+LwA==
OVA-M K3 Project Symfonie - Bijlage C8B - Uitvoeringsplan globaal verdieping -1 v2.pdf	KQHj+doWRQ8GYimXDPRs3w==
Project Symfonie - Bemalingsstudie - OBO Antwerpsestraat 106.pdf	zm2Dp82xTzuBFNtLUFN3Tg==
Project Symfonie - Bemalingsstudie.pdf	9yp9ChBIVpcnu2TBJ5dNdw==
Project Symfonie - Mobiliteitsstudie - addendum aanlegfase.pdf	0ON7+SHnwm/HwvBZbtekIQ==
Project Symfonie - Mobiliteitsstudie.pdf	WvsDW2O4Jdvw7QNoBzgt1Q==
Project Symfonie - Project-MER-screeningsnota.pdf	rRu+tEXddlw2//M1E1fDaQ==
Project Symfonie - Rapport Project-MER-screeningstool.pdf	0AiGGXwB42K1N1rDifbMtg==
Project Symfonie - Soortentoets.pdf	N/60jMLvJo/FpEymFZI4VQ==
Project Symfonie - Stikstofnota.pdf	w6eR93OKsyDs1bD90XpYCg==
Rekennota Investpro - Boom - Antwerpsestraat - Symfonie_v2.pdf	1SUMer9y8GvSDvJNq12HPA==
Rooiijplan_20032026.pdf	+27pgtXaMW2xUQFZDDDvDQ==
Rooiijplan_Detail Grondafstand_20032026.pdf	3PIbJRAxR62hEAhjOpFb9A==
BA_PROJECT_T_B_01_Terreinprofiel 1.pdf	HKmsjibtC2FjwMfhQjrvqQ==
BA_PROJECT_T_B_02_Terreinprofiel 2.pdf	Jp8XNrtM6l9BQPZpnoT+4g==
BA_PROJECT_T_B_03_Profiel Scheimuur Noord.PDF	gtN7s6oaqe5oTkwyQvH7Hw==
BA_PROJECT_T_B_04_Profiel Scheimuur Zuid.PDF	Dxzb9rEoVZG+2jwmN7u6EQ==
BA_PROJECT_T_N_01_Terreinprofiel 1.pdf	u07r4EV3qzMf+EoToOvzLQ==
BA_PROJECT_T_N_02_Terreinprofiel 2.pdf	2lFDJG90Ax3slhfAZ8F1MA==
BA_PROJECT_T_N_03_Profiel Scheimuur Noord.pdf	qlyJtrnTuDM5ZKq7V96Baw==
BA_PROJECT_T_N_03_Terreinprofiel 3.pdf	08B0asNK6sMuL8QiJ2/PpQ==
BA_PROJECT_T_N_04_Profiel Scheimuur Zuid.pdf	cLi8plXkixfEIMQ0rZHPCA==
BA_PROJECT_T_N_04_Terreinprofiel 4.pdf	wxPTkgQ0qZHchUT9vD83Rg==
BA_PROJECT_T_N_05_Terreinprofiel 5.pdf	dByhcpqQVd+83NrAShpkYA==
BA_PROJECT_T_N_06_Terreinprofiel 6.pdf	flfS/4LrakPy4YRjPD509g==
BA_PROJECT_T_N_07_Terreinprofiel 7.pdf	16tpjMi5M3Ntw5yG4rUzZA==
BA_PROJECT_T_N_08_Terreinprofiel 8.pdf	NV5XDARgO/+WN3pD5FjXng==
BA_PROJECT_T_N_09_Terreinprofiel 9.pdf	FeD4vkW1nYH4kxyl/T2sAw==
BA_PROJECT_T_N_10_Terreinprofiel 10.pdf	NL4JEHoU5PdMLy92QzRhKw==
BA_PROJECT_TB_N_01_Terreinprofiel Brand 1.PDF	z2wVC+K9c6J2M1a/MYFmgA==
BA_PROJECT_TB_N_02_Terreinprofiel Brand 2.PDF	22vxx+mdOIJt6D/imgJ1Ug==
BA_PROJECT_TB_N_03_Terreinprofiel	W8NQ70hU3jQnCCeP7UAeg==

Brand 3.PDF	
BA_PROJECT_TB_N_04_Terreinprofiel Brand 4.PDF	wacsvkPpf7INORP0hs1OCw==
BA_PROJECT_V_N_01_Terreinvisualisatie 1.pdf	BbFSa3K/31rfOFVAKYNx+w==
BA_PROJECT_V_N_02_Terreinvisualisatie 2.pdf	CWDTdd3P1Wux3rEnOMS6NQ==
BA_PROJECT_V_N_03_Terreinvisualisatie 3.pdf	rCRtBNT28A18UD2KtY+yMQ==
BA_PROJECT_V_N_04_Terreinvisualisatie 4.pdf	q9P6RCBUIBg2I31f6QT+SQ==
BA_PROJECT_V_N_05_Terreinvisualisatie 5.pdf	3hFYkTCjc2NtQnwP4sXiAg==
BA_PROJECT_V_N_06_Terreinvisualisatie 6.pdf	Grm/jZNbU/qsUh/1f1I7LA==
BA_PROJECT_V_N_07_Terreinvisualisatie 7.pdf	XEL0AoCwmPr9H3lIXj6I3w==
BA_PROJECT_V_N_08_Terreinvisualisatie 8.pdf	IH7H5FJTQhHnWbEzvvYBsQ==
BA_PROJECT_V_N_09_Terreinvisualisatie 9.pdf	JhZZdhypdc5YejzERHes/Q==
BA_GEBOUW A_G_N_01_Voorgevel.pdf	ML7w+3rMgYnMnZs5HRzTsA==
BA_GEBOUW A_G_N_02_Achtergevel.pdf	Apvlp6tK9u0ggJtuag078A==
BA_GEBOUW A_G_N_03_Zijgevel Links.pdf	8W38+a50qj5IZFEAjpJcfw==
BA_GEBOUW A_G_N_04_Zijgevel Midden Rechts.pdf	EarrUG9i444zB7ohBo65bg==
BA_GEBOUW A_G_N_05_Zijgevel Midden Links.pdf	Alhjz9JYQywbr+an56EEiA==
BA_GEBOUW A_G_N_06_Zijgevel Doorgang Links.pdf	bfz1zVmNrWqvMmdAj+gBUw==
BA_GEBOUW A_GB_N_01_BRAND Voorgevel.pdf	J6X6FIiUNY/L2LGNEExtRgw==
BA_GEBOUW A_GB_N_02_BRAND Achtergevel.pdf	Hi4I//zNrr7NAduLT+y0jw==
BA_GEBOUW A_GB_N_03_BRAND Zijgevel Links.pdf	4qixTVHWqqcpnsj02cM85w==
BA_GEBOUW A_GB_N_04_BRAND Zijgevel Midden Rechts.pdf	j0Qjkl8jk2w7dbYN6Jh03Q==
BA_GEBOUW A_GB_N_05_BRAND Zijgevel Midden Links.pdf	BoHUGHVvP8SsrPqrg406Rg==
BA_GEBOUW A_GB_N_06_BRAND Zijgevel Doorgang Links.pdf	NWxSJPKBC8djCDNP67ZNWA==
BA_GEBOUW A_L_N_01_Legende Gevels Blok A.pdf	OqBgm1rLG6k6fd7sC4wz7A==
BA_GEBOUW A_LB_N_01_Legende Brand Blok A.pdf	Xa4szvSmp6Wvu6FSFC5U2g==
BA_GEBOUW A_P_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	65kE7woAnTEdfQC5HwrOwA==
BA_GEBOUW A_P_N_02_Grondplan Niveau -0.5.pdf	30ceay/YUt79IJ4IaNcOUQ==
BA_GEBOUW A_P_N_03_Grondplan Niveau +0.pdf	nws5Ho65LLB8Ht7J6OGg5g==
BA_GEBOUW A_P_N_04_Grondplan Niveau +1.pdf	rXKI5ViMTRZG5RbW/gcncQ==
BA_GEBOUW A_P_N_05_Grondplan Niveau +2.pdf	s+6DRMjiYgDXgaFjZpj3Ww==
BA_GEBOUW A_P_N_06_Grondplan Niveau +3.pdf	X7Z1IYb2E/QK7K126YPSqQ==

BA_GEBOUW A_P_N_07_Grondplan Niveau +4.pdf	Mnb8a+kquxGJbvy66SrKIQ==
BA_GEBOUW A_P_N_08_Grondplan Niveau +5.pdf	bAs9+tga5cv4OjK6vyZI+g==
BA_GEBOUW A_P_N_09_Grondplan Niveau +6.pdf	xYaGN/FdnpSo4LI0wtHxDg==
BA_GEBOUW A_P_N_10_Grondplan Niveau +7.pdf	oGMk9uauGDK15ZGxYDzXXw==
BA_GEBOUW A_P_N_11_Grondplan Niveau Dak.pdf	JPNlqXqAmPV1Xhnd9FoM6A==
BA_GEBOUW A_PB_N_01_BRAND Grondplan Niveau -1.pdf	/hRVM3OBeXXUvsiPKDt1aQ==
BA_GEBOUW A_PB_N_02_BRAND Grondplan Niveau -0.5.pdf	IZ10n69zatcKH7OSrVF5bw==
BA_GEBOUW A_PB_N_03_BRAND Grondplan Niveau +0.pdf	VGg2Vlwz927ojwbqj3AuTQ==
BA_GEBOUW A_PB_N_04_BRAND Grondplan Niveau +1.pdf	C4CdW05HjMzkNS33jZkGag==
BA_GEBOUW A_PB_N_05_BRAND Grondplan Niveau +2.pdf	g66MjJS8v8z1uPWis6aHCQ==
BA_GEBOUW A_PB_N_06_BRAND Grondplan Niveau +3.pdf	X9j5Vdm8UKwgO5plA233EA==
BA_GEBOUW A_PB_N_07_BRAND Grondplan Niveau +4.pdf	6TjtlLspX1yq6GpPUZcX8A==
BA_GEBOUW A_PB_N_08_BRAND Grondplan Niveau +5.pdf	iG8S8wti+UmFJzB/8wjVKg==
BA_GEBOUW A_PB_N_09_BRAND Grondplan Niveau +6.pdf	uTIKMqNVAn+nZOESul6ehg==
BA_GEBOUW A_PB_N_10_BRAND Grondplan Niveau +7.pdf	EIOUxb993519GrSCst+1cA==
BA_GEBOUW A_PB_N_11_BRAND Grondplan Niveau Dak.pdf	d1JLbNGLVd3Hm9EqXKEiQ==
BA_GEBOUW A_S_N_01_Doorsnede AA'.pdf	IQ1er3xlsEAU4BCz1SO1zg==
BA_GEBOUW A_S_N_02_Doorsnede BB'.pdf	jLem+URS8nQ4RFhmxwSsqjA==
BA_GEBOUW A_S_N_03_Doorsnede CC'.pdf	EzXwaVXOI9rE0KRBRsinXQ==
BA_GEBOUW A_S_N_04_Doorsnede DD'.pdf	sKR/UGwNFfi8aoT4mzr92eg==
BA_GEBOUW A_SB_N_01_BRAND Doorsnede AA'.pdf	JhRBImNXWlazoHwoqMJEMg==
BA_GEBOUW A_SB_N_02_BRAND Doorsnede BB'.pdf	kHiC3UDtJkalypkwPalUhg==
BA_GEBOUW A_SB_N_03_BRAND Doorsnede CC'.pdf	slgcaLB8SZQCCptECJ4hPQ==
BA_GEBOUW A_SB_N_04_BRAND Doorsnede DD'.pdf	06ByroW4FJ7e8Cx63p4UCA==
BA_GEBOUW B_G_N_01_Voorgevel.pdf	flblDVjvOlfXPUumFUdbUA==
BA_GEBOUW B_G_N_02_Zijgevel Links.pdf	7D8V7BXfKYQXxyUePYfW7g==
BA_GEBOUW B_G_N_03_Achtergevel.pdf	A1UI3Q08p/0/Fej6cLJ88Q==
BA_GEBOUW B_G_N_04_Zijgevel Rechts.pdf	ucnv/0IE4RewvTp6Yq2hYQ==
BA_GEBOUW B_GB_N_01_BRAND Voorgevel.pdf	+AHrYMN106IIMQzG9L2EcA==
BA_GEBOUW B_GB_N_02_BRAND Zijgevel Links.pdf	3aF0Uj2KcUTxAHYrAnRBCg==
BA_GEBOUW B_GB_N_03_BRAND	pvP7M+wnLJQ/+92UPzjxnw==

Achtergevel.pdf	
BA_GEBOUW B_GB_N_04_BRAND Zijgevel Rechts.pdf	3CRa1mX2gFKzkAz/xNRJ8Q==
BA_GEBOUW B_L_N_01_Legende Gevels.pdf	kgC3ZXLsgZcKMOVteDo9nWA==
BA_GEBOUW B_LB_N_01_BRAND Legende Blok B.pdf	uNYKTEybtNtn+xe4sd/kIA==
BA_GEBOUW B_P_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	s2w9W6IAMbJRCbKUf1YRrw==
BA_GEBOUW B_P_N_02_Grondplan Niveau -0.5.pdf	L2CfpMr9hoRHKfi4mBNpgQ==
BA_GEBOUW B_P_N_03_Grondplan Niveau +0.pdf	sgNfU5Ei5hKAqQ1lseXnwA==
BA_GEBOUW B_P_N_04_Grondplan Niveau +1.pdf	aifwQ9Ps7Znl16ENSaKUkA==
BA_GEBOUW B_P_N_05_Grondplan Niveau +2.pdf	tTPhAyPZf7vFIhqU6GBMRg==
BA_GEBOUW B_P_N_06_Grondplan Niveau +3.pdf	cnEHRoUFwMc+MJmozslHGQ==
BA_GEBOUW B_P_N_07_Grondplan Niveau +4.pdf	Nra3xfQl2+zOHa/QHykKjA==
BA_GEBOUW B_P_N_08_Grondplan Niveau Dak.pdf	WpxGXwhsOm/jHWE517Bgog==
BA_GEBOUW B_PB_N_01_BRAND Grondplan Niveau -1.pdf	WLZKfH+OvrGcoHamPrT/Pw==
BA_GEBOUW B_PB_N_02_BRAND Grondplan Niveau -0.5.pdf	y0oFdzqFhXfDzGkM4zeVCQ==
BA_GEBOUW B_PB_N_03_BRAND Grondplan Niveau +0.pdf	APG9DB1dXvup3DPIgrlkVQ==
BA_GEBOUW B_PB_N_04_BRAND Grondplan Niveau +1.pdf	ctJOGGpoD7zxReyiTMxgBA==
BA_GEBOUW B_PB_N_05_BRAND Grondplan Niveau +2.pdf	m9/N9Mvhf+L7oBS9BGOSZg==
BA_GEBOUW B_PB_N_06_BRAND Grondplan Niveau +3.pdf	ZLh1ANJ0xsxiA0DFLbjNdA==
BA_GEBOUW B_PB_N_07_BRAND Grondplan Niveau +4.pdf	AGSn3ZO2+Uu82kFZDEuACw==
BA_GEBOUW B_PB_N_08_BRAND Grondplan Niveau Dak.pdf	cKVI9FBT7RHHLqyPFAkonw==
BA_GEBOUW B_S_N_01_Doorsnede 1.pdf	X/Xpf/1c9Oa/KDprtXecA==
BA_GEBOUW B_S_N_02_Doorsnede 2.pdf	5FB965+g3AKUVargpwOAwQ==
BA_GEBOUW B_SB_N_01_BRAND Doorsnede 1.pdf	DSn82LiuUwWiu80F85MpkQ==
BA_GEBOUW B_SB_N_02_BRAND Doorsnede 2.pdf	KP2RUW/uByhKIMSM+SbSmsg==
BA_GEBOUW C_G_N_01_Voorgevel.pdf	3Zlz6DjmGehZhsWDovGydA==
BA_GEBOUW C_G_N_02_Zijgevel Links.pdf	K2Mpi3LHTVqwoymh0nnMrQ==
BA_GEBOUW C_G_N_03_Achtergevel.pdf	gHvVTg+QGDtHwN9XWRPAYQ==
BA_GEBOUW C_G_N_04_Zijgevel Rechts.pdf	2I+U99LKEOm41MJh3NZZFA==
BA_GEBOUW C_G_N_05_Zijgevel Rechts Aan Trapkern Links.pdf	BeGN0VFC8DQjZoYRa/nAPA==
BA_GEBOUW C_G_N_06_Achtergevel Liftkern.pdf	Azf4yflUd3bPmuEqDyCZcQ==
BA_GEBOUW C_G_N_07_Zijgevel Links Aan Trapkern Links.pdf	URZqxhk4x8QUN4lkpO7WWQ==
BA_GEBOUW C_G_N_08_Zijgevel Rechts Aan Trapkern Rechts.pdf	8DaOAyLkpOZSwWLwsrg7NQ==

BA_GEBOUW C_G_N_09_Zijgevel Links Aan Trapkern Rechts.pdf	oV2pqlTvTb+N/uRRhJr2WQ==
BA_GEBOUW C_GB_N_01_BRAND Voorgevel.pdf	tbzkbmWkiNePfcilgZuwyQ==
BA_GEBOUW C_GB_N_02_BRAND Zijgevel Links.pdf	QBQJblfeLN5hri7IKhj1RQ==
BA_GEBOUW C_GB_N_03_BRAND Achtergevel.pdf	cTF8h1y84DyigQT9tBGBPw==
BA_GEBOUW C_GB_N_04_BRAND Zijgevel Rechts.pdf	AuDXZ9MLVa/4QKPZdEjXdg==
BA_GEBOUW C_GB_N_05_BRAND Zijgevel Rechts Aan Trapkern Links.pdf	EvAYRI3/EmtAjBcBocmavQ==
BA_GEBOUW C_GB_N_06_BRAND Achtergevel Liftkern.pdf	m/0+sJKmfw+vXXo8dF4wXA==
BA_GEBOUW C_GB_N_07_BRAND Zijgevel Links Aan Trapkern Links.pdf	cv7qN22wyAwULSuWWnFgfg==
BA_GEBOUW C_GB_N_08_BRAND Zijgevel Rechts Aan Trapkern Rechts.pdf	eYJX0Q5stwkEdAjz5ruoZw==
BA_GEBOUW C_GB_N_09_BRAND Zijgevel Links Aan Trapkern Rechts.pdf	4pEt9C0vMXYZyfmSF7pl7w==
BA_GEBOUW C_L_N_01_Legende Gevels Blok C.pdf	khQpn8X9MbDCiRFxWjr6VA==
BA_GEBOUW C_LB_N_01_BRAND Legende Blok C.pdf	2LJhNdS8/dvNPXWhzXwSuQ==
BA_GEBOUW C_P_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	wYlkyOWBemW6fledpNPG9A==
BA_GEBOUW C_P_N_02_Grondplan Niveau -0.5.pdf	tcmokeHdlicrXuOVdGYPCw==
BA_GEBOUW C_P_N_03_Grondplan Niveau +0.pdf	UcGXGLEZ8AEh5hszg2FRw==
BA_GEBOUW C_P_N_04_Grondplan Niveau +1.pdf	cLXwr6XfsiT21NQerL/16A==
BA_GEBOUW C_P_N_05_Grondplan Niveau +2.pdf	672tDK5eIQVw9tXkHLxjxQ==
BA_GEBOUW C_P_N_06_Grondplan Niveau +3.pdf	MWUGML8qz35rJiXyTbEliA==
BA_GEBOUW C_P_N_07_Grondplan Niveau Dak.pdf	jefrx5bxEHdKry0zXU3Trw==
BA_GEBOUW C_PB_N_01_BRAND Grondplan Niveau -1.pdf	nKqSEQOKSZAN2dvLBwOLFw==
BA_GEBOUW C_PB_N_02_BRAND Grondplan Niveau -0.5.pdf	feDS5Kj+xw6tCN8CtsgYGQ==
BA_GEBOUW C_PB_N_03_BRAND Grondplan Niveau +0.pdf	UobnFu1qCdSJD5ZPCFVA4w==
BA_GEBOUW C_PB_N_04_BRAND Grondplan Niveau +1.pdf	aRPF92fXnf0AmEUEdRpqrA==
BA_GEBOUW C_PB_N_05_BRAND Grondplan Niveau +2.pdf	PTaldbXyz2w1P+V+i21hWw==
BA_GEBOUW C_PB_N_06_BRAND Grondplan Niveau +3.pdf	zd/daKFQL+4x+ebUNmSyew==
BA_GEBOUW C_PB_N_07_BRAND Grondplan Niveau Dak.pdf	HRTBc6gF9nr9PupMyZes6Q==
BA_GEBOUW C_S_N_01_Doorsnede 1.pdf	uOfAvJbZr5Z+NUoUhHRYkQ==
BA_GEBOUW C_S_N_02_Doorsnede 2.pdf	so1GUW7INbao8Xnmu+e1EQ==
BA_GEBOUW C_S_N_03_Doorsnede 3.pdf	4H3jQvh6g8MF+1digFxyg==
BA_GEBOUW C_S_N_04_Doorsnede 4.pdf	LH26StqFpd9C6AZ8cQzaqQ==
BA_GEBOUW C_S_N_05_Doorsnede 5.pdf	ULC1c+1xSFpskkcdUgGyow==
BA_GEBOUW C_S_N_06_Doorsnede 6.pdf	+iyO/eexz3xIA0zDX29BYg==

BA_GEBOUW C_SB_N_01_BRAND Doorsnede 1.pdf	/Pnz0RnFmry8us8Jfpp+Qg==
BA_GEBOUW C_SB_N_02_BRAND Doorsnede 2.pdf	xhaSozAg1nflf20yUytj2g==
BA_GEBOUW C_SB_N_03_BRAND Doorsnede 3.pdf	LbTbkvBZccdqC0Nys4i5bw==
BA_GEBOUW C_SB_N_04_BRAND Doorsnede 4.pdf	oVb9l1N7tQCITn+mCrjuA==
BA_GEBOUW C_SB_N_05_BRAND Doorsnede 5.pdf	niUGPmpzrh5hYlwjIV4hHw==
BA_GEBOUW C_SB_N_06_BRAND Doorsnede 6.pdf	qpAn2yuxllr+cG/19LoxGA==
BA_GEBOUW D_G_N_01_Voorgevel.pdf	JXX/Cunj1PVRkCJdO/3o1g==
BA_GEBOUW D_G_N_02_Achtergevel.pdf	hJRilmy29jX+GwgM/bf5uA==
BA_GEBOUW D_GB_N_01_BRAND Voorgevel.pdf	TLeqyNRTeRU1hmOH2u+k1Q==
BA_GEBOUW D_GB_N_02_BRAND Achtergevel.pdf	drFgLIInRBuPyrKp2OIAbwA==
BA_GEBOUW D_L_N_01_Legende Gevels Blok D.pdf	ORA7Uyi6W2a1VtheykbNTw==
BA_GEBOUW D_LB_N_01_BRAND Legende Blok D.pdf	hTAIsozBibgORQ/4pAD4qg==
BA_GEBOUW D_P_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	BolwyjbWAARdzGTl45qbrA==
BA_GEBOUW D_P_N_02_Grondplan Niveau -0.5.pdf	91ysEH8eOvCZVxp8kcf5cg==
BA_GEBOUW D_P_N_03_Grondplan Niveau +0.pdf	IH51qxO+OjopRbYTuU9D5g==
BA_GEBOUW D_P_N_04_Grondplan Niveau+1.pdf	SE5KO582d3SBoHRABJj1LA==
BA_GEBOUW D_P_N_05_Grondplan Niveau+2.pdf	y5GOMqSTb56th3BaK6i0eA==
BA_GEBOUW D_P_N_06_Grondplan Niveau+3.pdf	uATWdpdheFugqvMYVXr14Q==
BA_GEBOUW D_P_N_07_Grondplan Niveau Dak.pdf	tj2pC0CJsrx3QbUCLkaHbw==
BA_GEBOUW D_PB_N_01_BRAND Grondplan Niveau-1.pdf	q6JBBKOJLLJ0Dpr0ni3oiQ==
BA_GEBOUW D_PB_N_02_BRAND Grondplan Niveau-0.5.pdf	AucTLxA3D8REv3g+atK/4Q==
BA_GEBOUW D_PB_N_03_BRAND Grondplan Niveau +0.pdf	9HaBZiQwumA8H0qanaO3Vw==
BA_GEBOUW D_PB_N_04_BRAND Grondplan Niveau +1.pdf	XNE/ttyeTad1szupOiBIPQ==
BA_GEBOUW D_PB_N_05_BRAND Grondplan Niveau+2.pdf	LODTbYJbnOWCRIUV6mkueg==
BA_GEBOUW D_PB_N_06_BRAND Grondplan Niveau +3.pdf	dXQt22X3B3FnmaaRQp0DgA==
BA_GEBOUW D_PB_N_06_BRAND Grondplan Niveau Dak.pdf	42MrVJSox/ngNzoQT2iitg==
BA_GEBOUW D_S_N_01_Doorsnede AA'.pdf	4G0W+P4MUUhCJZexl5nXnQ==
BA_GEBOUW D_SB_N_01_BRAND Doorsnede AA'.pdf	L5BmJY1mSHGkEeni3S3DSg==
BA_GEBOUW E_G_N_01_Voorgevel Rechts.pdf	ys/yqtigH7U4oF31aEzE5w==
BA_GEBOUW E_G_N_02_Voorgevel Links.pdf	ENhB+NS4C2/0FWoLMJKLog==

BA_GEBOUW E_G_N_03_Zijgevel Links.pdf	BAJxBIGUuKIXURDcpu3dNw==
BA_GEBOUW E_G_N_04_Achtergevel.pdf	5NL9UYxnBZ1Qq6Jcs+jRIA==
BA_GEBOUW E_GB_N_01_Voorgevel Rechts.pdf	DIXDQgeGAdvCr8VNKEkVfg==
BA_GEBOUW E_GB_N_02_Voorgevel Links.pdf	hhWIGIP71JU/zQudgRGFTQ==
BA_GEBOUW E_GB_N_03_Zijgevel Links.pdf	JzUVQKklzRyLusxFEpoXUQ==
BA_GEBOUW E_GB_N_04_Achtergevel.pdf	BOVNwqLXuEXZjXCrAXFLBw==
BA_GEBOUW E_L_N_01_Legende Gevels Blok E.pdf	lqAnykxb3yp7qtormEBaw==
BA_GEBOUW E_LB_N_01_Legende Brand E.pdf	/Chtx8x7uCtodPrgi51xiQ==
BA_GEBOUW E_P_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	myFp46F+zrSZ539x6CWZqQ==
BA_GEBOUW E_P_N_02_Grondplan Niveau -0.5.pdf	wb5vociTE3mvW4uBbYzzeQ==
BA_GEBOUW E_P_N_03_Grondplan Niveau +0.pdf	UUWPy52v8ncHKuwzff/HMQ==
BA_GEBOUW E_P_N_04_Grondplan Niveau +1.pdf	W9VslrK7j1GGMXmfQsKLaA==
BA_GEBOUW E_P_N_05_Grondplan Niveau +2.pdf	PC5M/hNfXrr5wfnoPPWF5A==
BA_GEBOUW E_P_N_06_Grondplan Niveau +3.pdf	UKdMVHgO2Zhcnir9H42uuQ==
BA_GEBOUW E_P_N_07_Grondplan Niveau Dak.pdf	hs0XJErmKrnRyKROXupwGg==
BA_GEBOUW E_PB_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	46WS/ukAOldmGLUDyBEL8Q==
BA_GEBOUW E_PB_N_02_Grondplan Niveau -0.5.pdf	pbk1Weg+BnkeW1q1HA36fQ==
BA_GEBOUW E_PB_N_03_Grondplan Niveau +0.pdf	erQTRjT8OVPBoLVp2CDGhA==
BA_GEBOUW E_PB_N_04_Grondplan Niveau+1.pdf	LvVarUioXkcEbZndJQSELQ==
BA_GEBOUW E_PB_N_05_Grondplan Niveau+2.pdf	0W8reUXkPFNLPSaeszaQ/w==
BA_GEBOUW E_PB_N_06_Grondplan Niveau+3.pdf	WhJ32nfTlpRRig+V9N/Vxw==
BA_GEBOUW E_PB_N_07_Grondplan Dak.pdf	jq3uWfYrYid1eOLeDUobiQ==
BA_GEBOUW E_S_N_01_Doorsnede AA'.pdf	uy+oxq4NMXq3+0uEs100mg==
BA_GEBOUW E_S_N_02_Doorsnede BB'.pdf	acJ6gykOffN14k7NunilOw==
BA_GEBOUW E_SB_N_01_DoorsnedeAA'.pdf	RmzNey9QorDjPBWRyU8A6Q==
BA_GEBOUW E_SB_N_02_DoorsnedeBB'.pdf	JbWS8MB/jzDMAI0304f4qQ==
BA_GEBOUW M_G_B_01_Voorgevel Hospitaalstraat.pdf	rxP0SYCvZY9L9sLlcPHI4Q==
BA_GEBOUW M_G_B_02_Achtergevel Hospitaalstraat.pdf	u5B3AQIcloQ6ltwluUqhJA==
BA_GEBOUW M_G_B_03_Gevel Speelplaats.pdf	xhD669h2oR2b2TEgnzNfJA==
BA_GEBOUW M_G_B_04_Gevel kop.pdf	OQm79MXnAb/r0wllbLyqDA==
BA_GEBOUW M_G_B_05_Gevel Linkerbuur Hospitaalstraat.pdf	8CfFIB5knkfQ+4gPDs+DIA==

BA_GEBOUW M_G_N_01_Voorgevel Hospitaalstraat.pdf	t9raF01VrJu3pLluhi6Jsw==
BA_GEBOUW M_G_N_02_Achterrafgevel Hospitaalstraat.pdf	mGhLGXUjboYZCxbBk41Qg==
BA_GEBOUW M_G_N_03_Gevel Speelplaats.pdf	3y/OtT61yqbQDnUGkebndg==
BA_GEBOUW M_G_N_04_Gevel Linkerbuur Hospitaalstraat.pdf	CyHKIa24GczOloyqQWH6UA==
BA_GEBOUW M_GB_N_01_Voorgevel Hospitaalstraat.pdf	p3WdxcE6Jzy+LJ9kgWsXdw==
BA_GEBOUW M_GB_N_02_Achtergevel Hospitaalstraat.pdf	6MRYSX57LAYadglfchHYe3A==
BA_GEBOUW M_GB_N_03_Gevel Speelplaats.pdf	rr2TQScuYeVzwyN5+1dZAw==
BA_GEBOUW M_GB_N_04_Gevel Linkerbuur Hospitaalstraat.pdf	bj6jIHBOu9Ik894tYMT0EA==
BA_GEBOUW M_L_B_01_Legende Gevels Muziekschool.pdf	2AQS6kM58pA09Pw8t+oBFQ==
BA_GEBOUW M_L_N_01_Legende Gevels Muziekschool.pdf	CTEemp7b+8ehLg3TLI/liA==
BA_GEBOUW M_LB_N_01_Legende Brand Muziekschool.pdf	WQS8YS7kbPxOR448ssBKqw==
BA_GEBOUW M_P_B_01_Grondplan Niveau -1.pdf	0gCAqsf2oAQcasmjm2upEQ==
BA_GEBOUW M_P_B_02_Grondplan Niveau +0.pdf	Ht4QOtsk5L0V+le+ZpueJg==
BA_GEBOUW M_P_B_03_Grondplan Niveau +1.pdf	ZO6jRCu6uJb1UuFU0DBiWA==
BA_GEBOUW M_P_B_04_Grondplan Niveau +2.pdf	Jwfv+hG7yYISYuoBsv4gLA==
BA_GEBOUW M_P_B_05_Grondplan Dak.pdf	MbuT+ZijSvmpgm22aKp4mg==
BA_GEBOUW M_P_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	N9CjyrrbAtn6O8ZmtOrx/w==
BA_GEBOUW M_P_N_02_Grondplan Niveau +0.pdf	VeapU6/MCgn9JHfZ6CpHQA==
BA_GEBOUW M_P_N_03_Grondplan Niveau +0.5.pdf	gbUoo+/hEDdpAPe/yTtCag==
BA_GEBOUW M_P_N_04_Grondplan Niveau +1.pdf	3EBvOclgOK5CWthlGEWImA==
BA_GEBOUW M_P_N_05_Grondplan Niveau +1.5.pdf	AuHC+zB2hZkPmFoZl6xmfg==
BA_GEBOUW M_P_N_06_Grondplan Niveau+2.pdf	66COyMF2ZdP+au9ISKYiw==
BA_GEBOUW M_P_N_07_Grondplan Niveau+2.5.pdf	AGbtk+yev575Grqb+m4M7A==
BA_GEBOUW M_P_N_08_Grondplan Dak.pdf	SRoUoWh/MCjLJINp53KGRw==
BA_GEBOUW M_PB_N_01_Grondplan Niveau -1.pdf	3lpOIx5waXoV2A0VB93JyQ==
BA_GEBOUW M_PB_N_02_Grondplan Niveau +0.pdf	NXJILxFsym4WtXZxeIMmrg==
BA_GEBOUW M_PB_N_03_Grondplan Niveau +0.5.pdf	6xQK5m5260HT7HWODIXQ0fg==
BA_GEBOUW M_PB_N_04_Grondplan Niveau +1.pdf	FxdAkA/0zLm389tUajh3rA==
BA_GEBOUW M_PB_N_05_Grondplan Niveau +1.5.pdf	tA7Ij8z2foRk4W3RBfbXSQ==

BA_GEBOUW M_PB_N_06_Grondplan Niveau +2.pdf	FzE/ZM9vxez8y3+Jjq10w==
BA_GEBOUW M_PB_N_07_Grondplan Niveau +2.5.pdf	32q9P87yk7OsalkqXLjzGw==
BA_GEBOUW M_PB_N_08_Grondplan Dak.pdf	21F0Hd+MQ5o8IPzg14GpVA==
BA_GEBOUW M_S_B_01_Snede A.pdf	jzuvNhX7EIsKWutH+Z3yQ==
BA_GEBOUW M_S_B_02_Snede B.pdf	JiIT291fIAioCwC+Lon3A==
BA_GEBOUW M_S_B_03_Snede C.pdf	ILc2bRW5jRgSie5TMwc+bw==
BA_GEBOUW M_S_B_04_Snede D.pdf	oVI1t1C7EGmoEUAbwlrBCg==
BA_GEBOUW M_S_N_01_Snede A.pdf	wNzESRg4iPw0AvZ/jY2SBg==
BA_GEBOUW M_S_N_02_Snede B.pdf	mXsMAXLCD66K8MmRskjH4A==
BA_GEBOUW M_S_N_03_Snede C.pdf	DThDc1xIjiPKSouH2tl2HQ==
BA_GEBOUW M_S_N_04_Snede D.pdf	iY3f4kvbOThw+uMALj9V6Q==
BA_GEBOUW M_SB_N_01_Snede A.pdf	k1+tLBfYDtEoLdoWVjz4cA==
BA_GEBOUW M_SB_N_02_Snede B.pdf	OaE+ZNLAQYp8NB63ClrHGA==
BA_GEBOUW M_SB_N_03_Snede C.pdf	juUyU561TzAeQImx2RixjQ==
BA_GEBOUW M_SB_N_04_Snede D.pdf	CkraLb6WeYd4QIMuUulY2Q==
BA_OMGEVINGSAANLEG_I_N_01_Presentatieplan.pdf	+aRDEX/cpn5Sh1FP9Xls2A==
BA_OMGEVINGSAANLEG_I_N_02_Beplantingsplan.pdf	VRH73IRsetcvAeTGkh+Zyw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_I_N_03_Verhardingsplan.pdf	IOpwavO2uoZJCmBy4hgwJw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_I_N_04_Aanduiding Sneden.pdf	y7Fx15xnu6jeGtU+MiMuNg==
BA_OMGEVINGSAANLEG_L_N_01_Legende Omgevingsaanleg.pdf	EfH1ggEovjiQO2gaNLJC0Q==
BA_OMGEVINGSAANLEG_S_N_01_Snede AA'.pdf	j7HBjmVC4JeT9latxuU47w==
BA_OMGEVINGSAANLEG_S_N_02_Snede BB'.pdf	FEww9uYy9UkhLEs2QWijxw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_S_N_03_Snede CC'.pdf	U4cq5OcpQ8rqfQ1xPqW8g==
BA_OMGEVINGSAANLEG_S_N_04_Snede DD'.pdf	51rh79CtMHylk2H+ddgq2g==
BA_OMGEVINGSAANLEG_S_N_05_Snede EE'.pdf	Nfz+8kMXGjp27JPfpmc+sg==
BA_PROJECT_D_B_01_Detailplan Openbaar Domein Antwerpsestraat.pdf	pX2X1+8ESLSV+dRNF+Mi2Q==
BA_PROJECT_D_N_01_Detailplan Openbaar Domein Antwerpsestraat.pdf	CdEslKgznNlj6OvHqMXdw==
BA_PROJECT_I_B_01_Inplanting Bestaande Toestand.pdf	CwSNeb0bVZ6NYPfwi1/9kw==
BA_PROJECT_I_B_02_Inplanting Aanduiding Profielen Scheimuren.pdf	N+GQR+9/t/slvhO4oP6QBA==
BA_PROJECT_I_B_03_Inplanting Boomkap.pdf	4CcwvJLyqWfDF4CsivVFSw==
BA_PROJECT_I_N_01_Inplanting zonder maatlijnen.pdf	jvZaxluETEIYcLAIbnAqvg==
BA_PROJECT_I_N_02_Inplanting met maatlijnen.pdf	BeUImPNjNf0Sv4PZM8E4HQ==
BA_PROJECT_I_N_03_Inplanting Erfdienstbaarheid.pdf	9/amwvTPrT2uh8WcniOGLg==
BA_PROJECT_I_N_04_Inplanting Footprint.pdf	md80piJqZrRrOhcvyhm5zw==
BA_PROJECT_I_N_05_Inplanting Conceptplan.pdf	fNcBsTRaXQPBiWepyfbIZA==

BA_PROJECT_I_N_06_Inplanting Functies.pdf	s0Wjp5KejO7akWzbe45uLA==
BA_PROJECT_I_N_07_Inplanting Toegankelijkheid.pdf	h7jx3746iZnP/8JOXH6pEw==
BA_PROJECT_I_N_08_Inplanting Mobiliteit.pdf	vj1Z6qVeKBMrXI5eS7yELA==
BA_PROJECT_I_N_09_Inplanting Logistiek.pdf	Tx3L+zEeQ9Y7531UmJaTWw==
BA_PROJECT_I_N_10_Inplanting Technische voorzieningen.pdf	1F1bfQXclZI/kSNZLYRqzw==
BA_PROJECT_I_N_11_Inplanting Straatmeubilair.pdf	LdHnnotrHvh1o0HxtjX4kQ==
BA_PROJECT_I_N_12_Inplanting Werffase.pdf	2potqvFllgmW42+Vr/47mQ==
BA_PROJECT_IB_N_01_BRAND Inplanting zonder maatlijnen.pdf	SO3dbrTzCMrLczH9a/ObFA==
BA_PROJECT_L_N_01_Legende.pdf	4/OuT09NVylmNyyFNrIWQg==
BA_PROJECT_P_N_01_Parking Niveau - 1.pdf	QWGkgC/vgoS4obuRoc6+6Q==
BA_PROJECT_P_N_02_Parking Niveau - 0.5.pdf	FWzQJuEHHpDimx1JSvhjPA==
BA_PROJECT_PB_N_01_BRAND Parking Niveau -1.pdf	JmJUatuv52O4LDG41KIQRA==