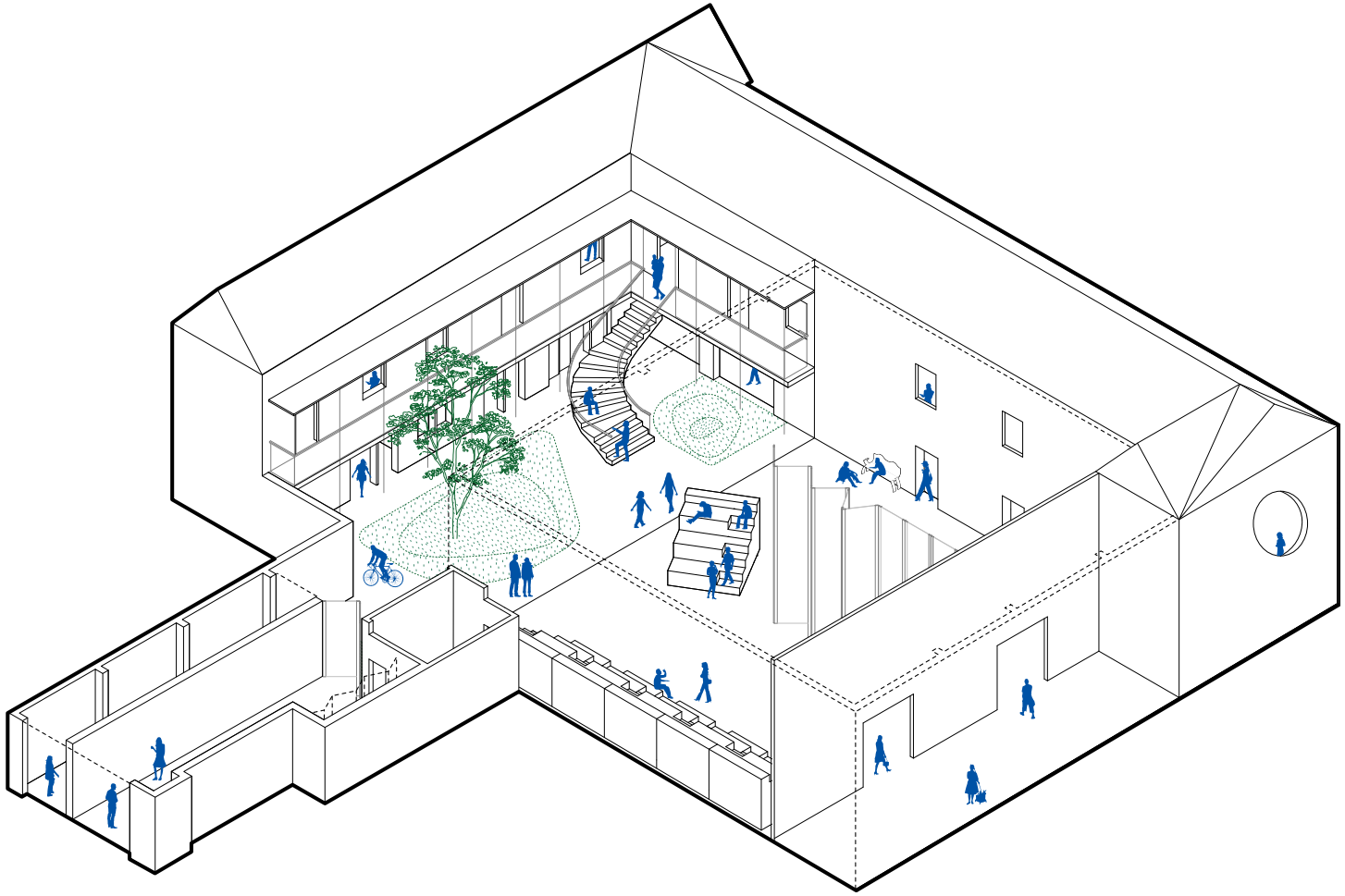
Renovatiemasterplanstudie
WP Zimmer



B-ILD

INHOUDSTAFEL

INLEIDING 03

DEEL 0 - FOTOREPORTAGE 04

DEEL 1 - ANALYSE 10

1.1-VERGUNDE TOESTAND 13
1.2-STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN 19
1.3-BRANDNORM 24
1.4-ANDERE NORMERING EN CONDITIE 27
1.5-PROGRAMMA VAN EISEN EN FINANCIEEL 35

DEEL 2 - ONTWERPEND ONDERZOEK 38

2.1-DEELONTWERPEN 40
2.2-RAMING EN FASERING 52

ADDENDUM - OVERLEG STAD EN BRANDWEER 56

BIJLAGEN 58

1-PLANNEN BESTAANDE TOESTAND 59
2-PLANNEN MINIMALE OPTIE 64
3-PLANNEN WENS OPTIE 68
4-DETAIL RAMING 72
5-VERSLAG BRANDWEER 77

INLEIDING

Dit document vertrekt vanuit de vraag van WP Zimmer om een renovatiemasterplan uit te werken voor hun site in de Gasstraat 90, te Antwerpen
De opgave, die midden 2025 werd uitgeschreven, luidt als volgt:

“Het team van wpZimmer wil met het Renovatiemasterplan een praktisch, financieel en actiegericht draaiboek voor de uitvoering van renovatiewerken gefaseerd in de tijd. De studie voor de opmaak van het plan vertrekt van een grondige analyse om vervolgens de renovatiestappen op een termijn van 20 jaar uit te zetten in een bepaalde volgorde, volgens een prioriterende en slimme logica die lock-in effecten vermijdt.

Naast noodzakelijke energetische en veiligheidsingrepen wordt ook een antwoord gezocht voor de andere noden en behoeften. Mogelijke opportuniteiten worden gespot (bv. opvang en hergebruik van regenwater, groen- of terrasdaken, …) en al dan niet uitgewerkt in optionele ingrepen.

Het Renovatiemasterplan dient (minstens) een duidelijk antwoord te bieden op volgende vragen:

- Wat zijn de voornaamste afwijkingen met de brandveiligheid, hoe kunnen we dit verbeteren en welke ingrepen zijn omwille van het risico meer prioritair?
- Algemeen: welke werken zijn noodzakelijk om het gebouw veilig te krijgen overeenkomstig AREI, VLAREM
- Welke werken zijn noodzakelijk om het gebouw in lijn met de renovatiedoelstelling 2050 van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) te brengen (EPC-NR A)?
- Welke werken zijn noodzakelijk om het gebouw asbestvrij te krijgen tegen 2034 volgens het Vlaamse beleid?
- Welke werken zijn noodzakelijk om het gebouw toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers?
- Voor welke werken is een omgevingsaanvraag vereist en een samenwerking met een architect vereist of aangewezen?

Timing

De studie werd opgestart met een plaatsbezoek op 11/08/’25, gevolgd door een startvergadering op 22/09/’25.

Op 14/10/’25 werd een workshop gehouden waarin verschillende mogelijke scenario’s werden besproken.

De studie werd gepresenteerd op de Raad van Bestuur van 20/11/’25.

In samenspraak met WP Zimmer werd besloten pas in gesprek te gaan met Stad Antwerpen (06/10/’26) en Brandweer Antwerpen (03/09/’26) na presentatie aan de raad van bestuur.
De feedback van deze instanties werd samen met verwerking van een aantal opmerkingen van de RvB toegevoegd.
Nieuwe tekst staat in groen, originele tekst is niet aangepast.
De scenario’s dateren van voor deze feedback en zijn niet aangepast.

Team

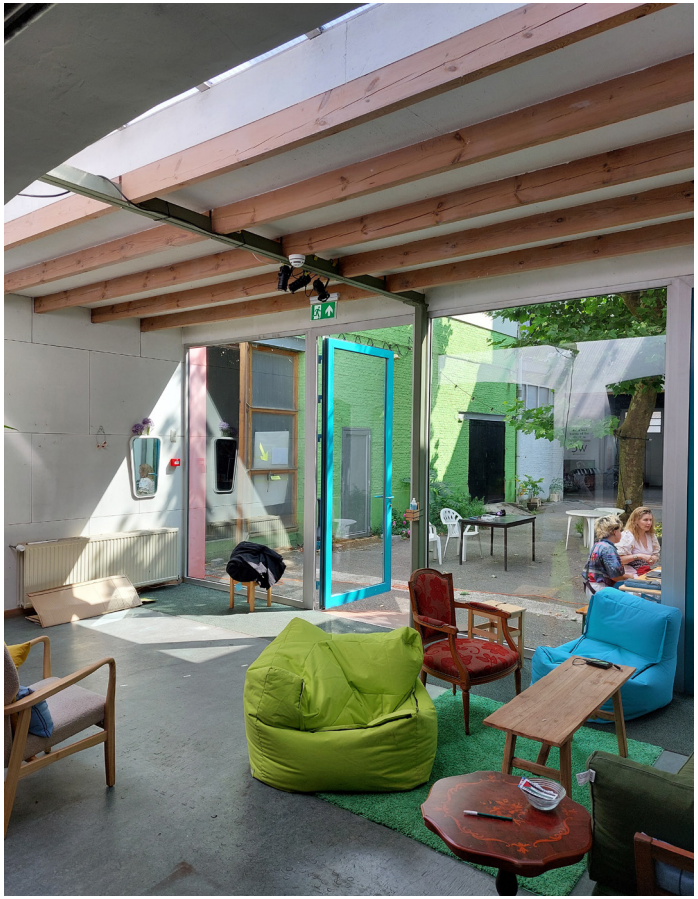
B-ILD Architects: Kelly Hendriks, Loïc de Béthune, Bruno Despierre, Beatrice Galassi, Victor Huygh

Datum document: 12/11/2026

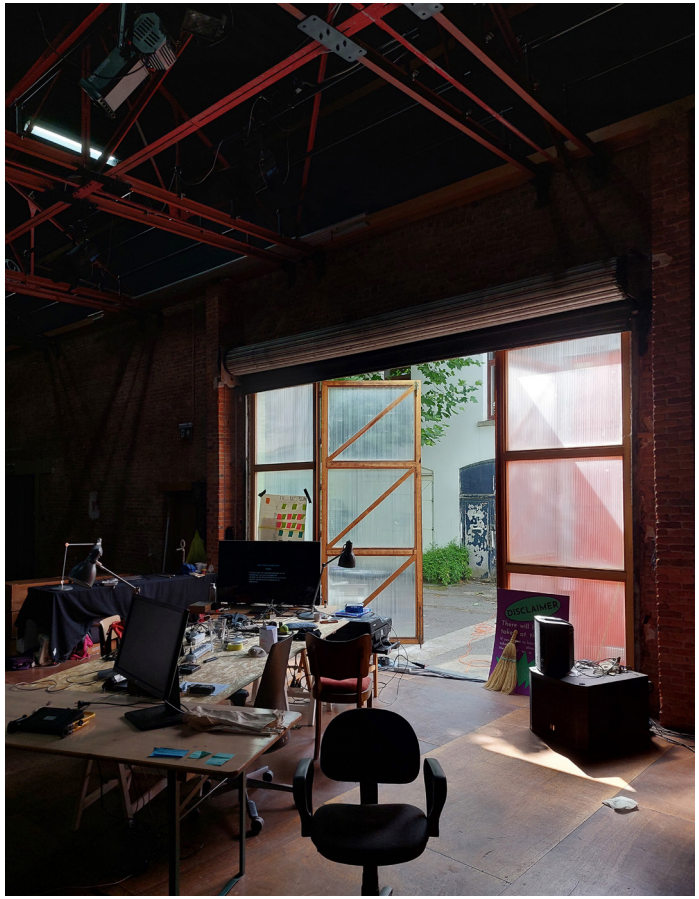
DEEL 0 - FOTOREPORTAGE

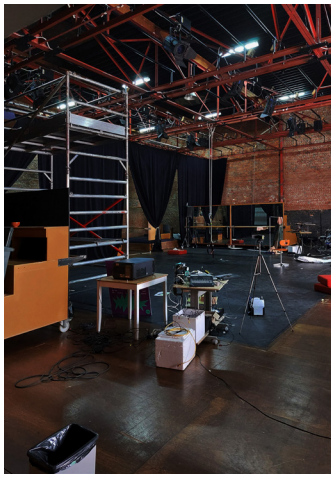




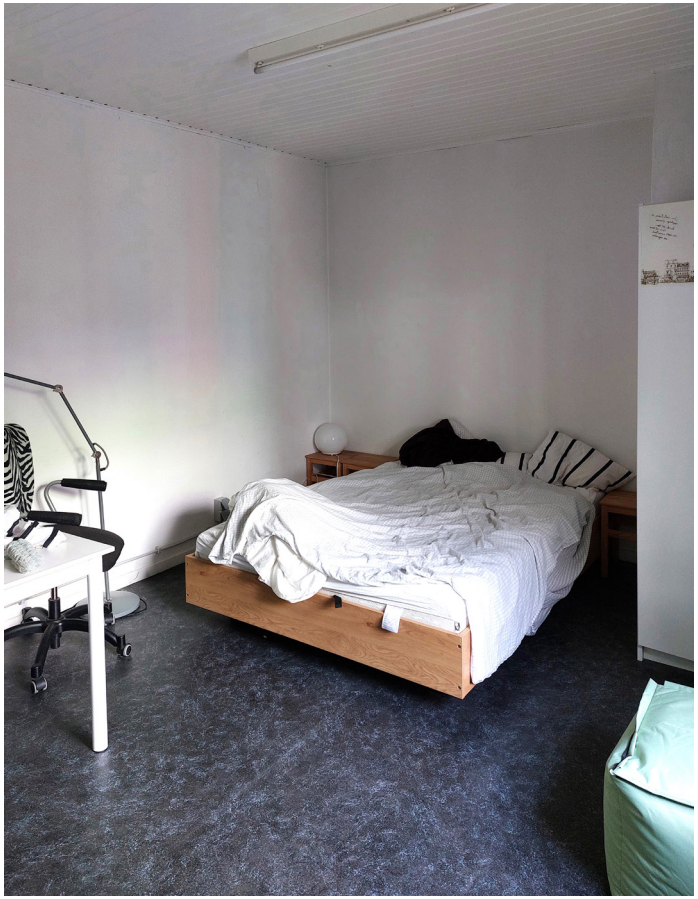




























DEEL 1 - ANALYSE



INTRO ANALYSEDEEL

In een eerste luik analyseren we de randvoorwaarden die van toepassing zijn in geval van verbouwingen aan de gebouwen.

Dit hoofdstuk focust eerst op **3 belangrijke documenten**. Deze bepalen in grote mate wat mogelijk is met het gebouw en wat niet. Deze zijn:

1. de bouwvergunning van 1995 en de basisakte van 2011

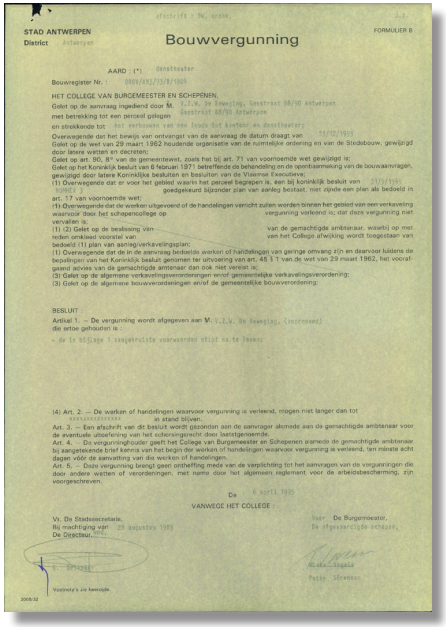
2. het RUP Antwerpen 2060 en de bouwcode van Stad Antwerpen

3. de brandnorm (KB tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing)

Omdat het een verbouwing betreft in een complex stedelijk gebied zal, de correcte **interpretatie van deze documenten** afhankelijk zijn van (herhaalde) dialoog met de stedenbouwkundige diensten en de brandweer. Dit document geeft hiervoor een eerste aanzet.

In tweede instantie wordt gekeken naar **bijkomende normen,** zoals gevraagd in de projectdefinitie en worden een aantal **technische vraagstukken** behandeld.

1



STAD ANTWERPEN
District

Bouwvergunning

FORMULIER 6

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

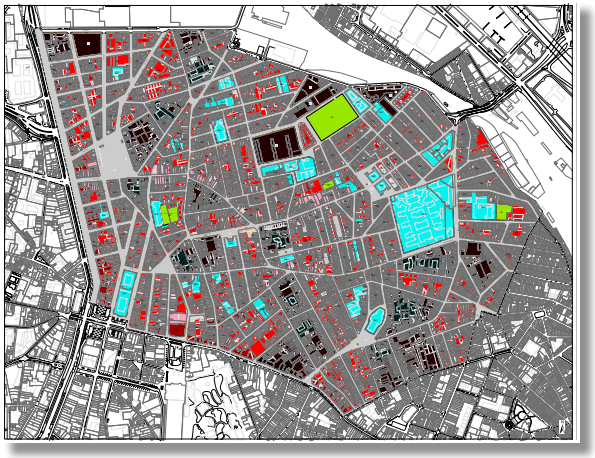
BESLUIT

Artikel 1. — De vergunning wordt afgegeven aan M.

VANWEGE HET COLLEGE :

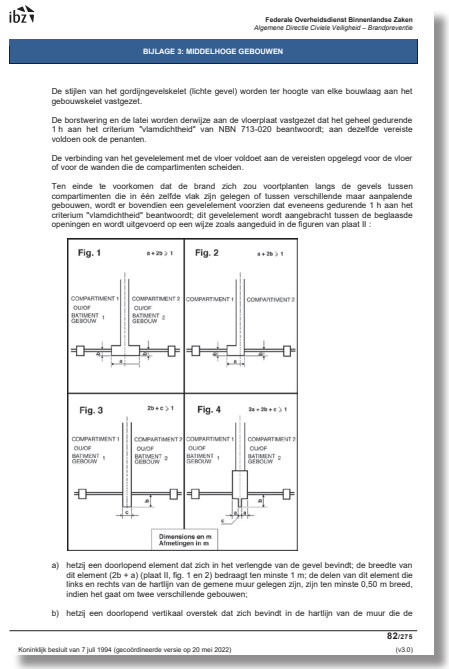
BOUWVERGUNNING 1995

2



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (RUP + BOUWCODE)

3



ibz

Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken
Algemene Directie Civiele Veiligheid – Brandpreventie

BIJLAGE 3: MIDDELHOGE GEBOUWEN

De stijlen van het gordijngevelskelet (lichte gevel) worden ter hoogte van elke bouwlaag aan het gebouwskelet vastgezet.

De borstwering en de latei worden derwijze aan de vloerplaat vastgezet dat het geheel gedurende 1 h aan het criterium "vlamdichtheid" van NBN 713-020 beantwoordt; aan dezelfde vereiste voldoen ook de penanten.

De verbinding van het gevelelement met de vloer voldoet aan de vereisten opgelegd voor de vloer of voor de wanden die de compartimenten scheiden.

Ten einde te voorkomen dat de brand zich zou voortplanten langs de gevels tussen compartimenten die in één zelfde vlak zijn gelegen of tussen verschillende maar aanpalende gebouwen, wordt er bovendien een gevelelement voorzien dat eveneens gedurende 1 h aan het criterium "vlamdichtheid" beantwoordt; dit gevelelement wordt aangebracht tussen de beglaasde openingen en wordt uitgevoerd op een wijze zoals aangeduid in de figuren van plaat II :

Fig. 1 Fig. 2 Fig. 3 Fig. 4

Dimensions en m
Afmetingen in m

a) hetzij een doorlopend element dat zich in het verlengde van de gevel bevindt; de breedte van dit element (2b + a) (plaat II, fig. 1 en 2) bedraagt ten minste 1 m; de delen van dit element die links en rechts van de hartlijn van de gemene muur gelegen zijn, zijn ten minste 0,50 m breed, indien het gaat om twee verschillende gebouwen;

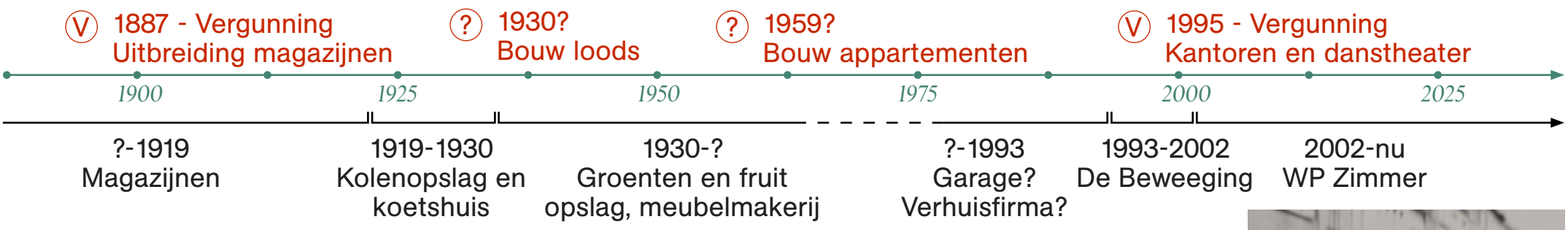
b) hetzij een doorlopend vertikaal overstek dat zich bevindt in de hartlijn van de muur die de

82/275

Koninklijk besluit van 7 juli 1994 (gecoördineerde versie op 20 mei 2022) (v3.0)

WETGEVING BRAND

GESCHIEDENIS VAN DE SITE



• De gebouwen met hellend dak dateren van de 19e eeuw en dienden als stallen en kolenopslag. Ze waren in verschillende fases opgetrokken in U-vorm rond een grote binnenkoer die verbonden was met de straat via een steegje.

• Het noordelijke deel van de stalgebouwen werd vermoedelijk circa 1930 vervangen door de loods. In de loop der jaren wordt de loods gebruikt als fruitmagazijn, garage, meubelstofeerzaak, verhuisfirma,...

•In 1959 wordt het appartementsgebouw aan de straatkant opgetrokken (datering op gevel).

• In 1995 ontvangt vzw de Beweeging een vergunning voor het **“verbouwen van een loods tot kantoor en danstheater”**.



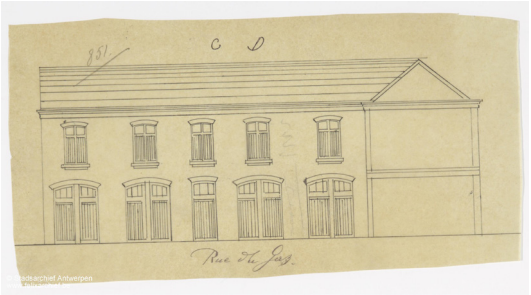
De binnenkoer in 2008



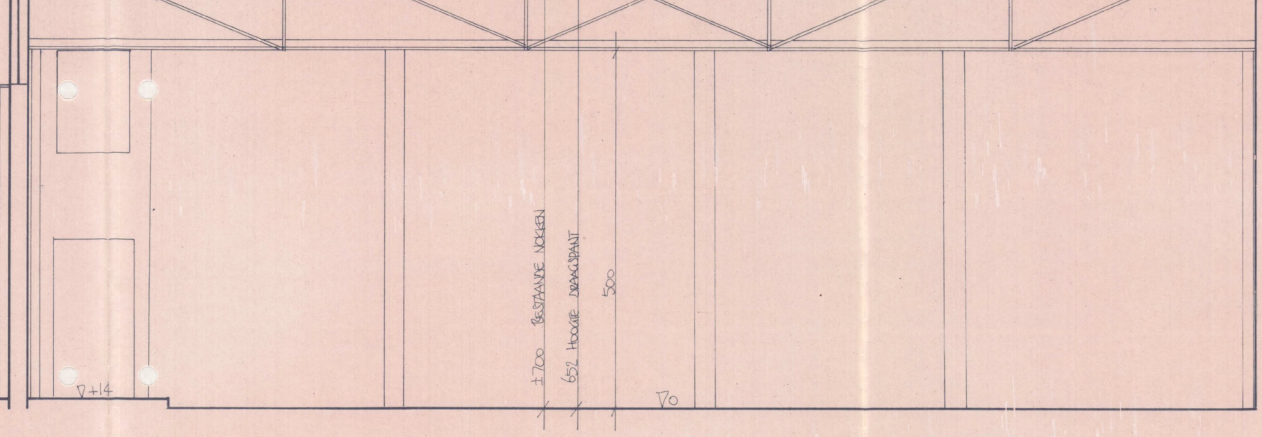
Historische foto met de poort links in beeld, vermoedelijk jaren ‘70



De binnenkoer in 1993



Tekening van de gevel van de zuidelijke vleugel uit 1887



LEGENDE

AANPASSINGEN

ANTWERP
20 -09- 1993
BELGIUM

KRIS MYS ARCHITEKT
GEERT CLARYSSE ONTW
10 EMIEL BANNINGSTRA
2000 ANTWERPEN BELG
TEL. 03 237 37 72
FAX 03 248 45 42

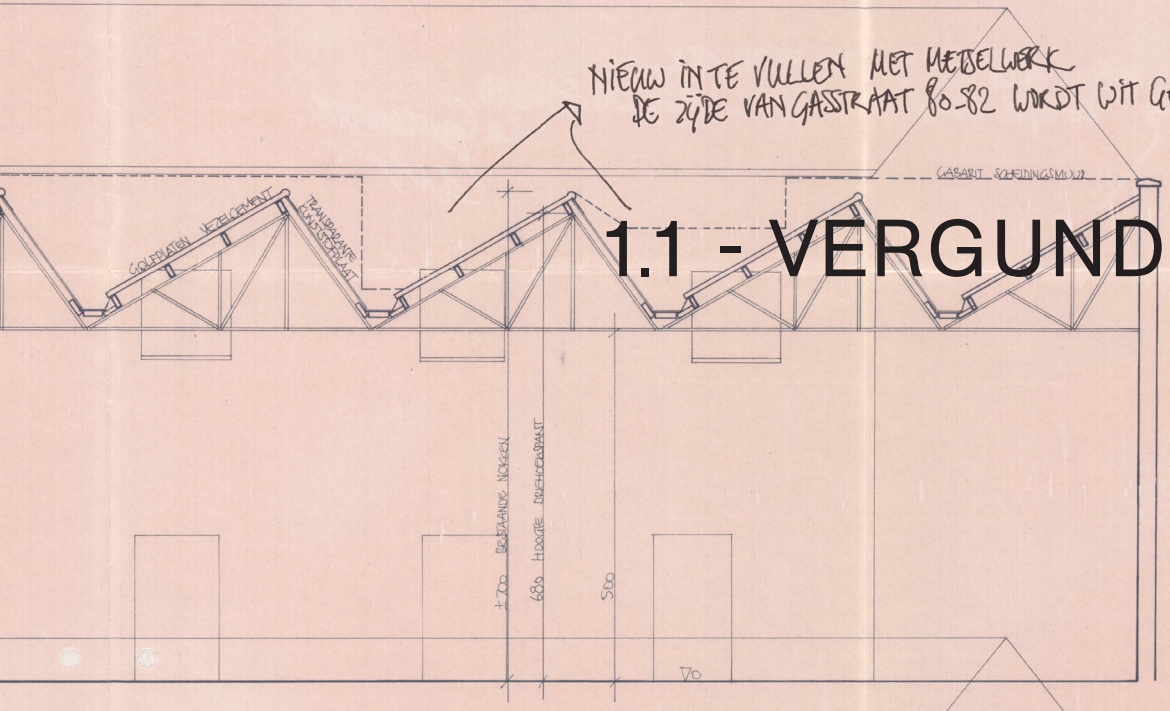
SNEDE A-A : BESTAANDE TOESTAND + NIEUWE

NIEUW IN TE VULLEN MET METSELWERK DE ZIJDE VAN GASSTRAAT 80-82 WORDT WIT GEVEEGD.
i.o. G. Clarysse

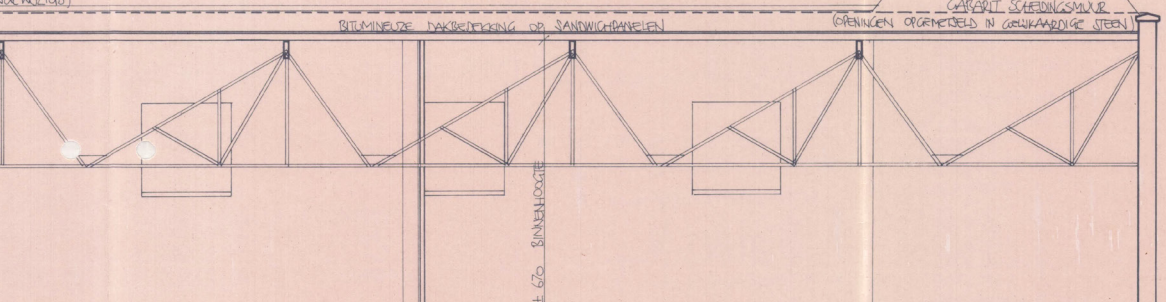
Voor akkoord verhoging scheidingsmuur met ± 7 stenen

(M 82)

1.1 - VERGUNDE TOESTAND



SNEDE B-B : BESTAANDE TOESTAND



VERGUNDE TOESTAND GEBOUWEN

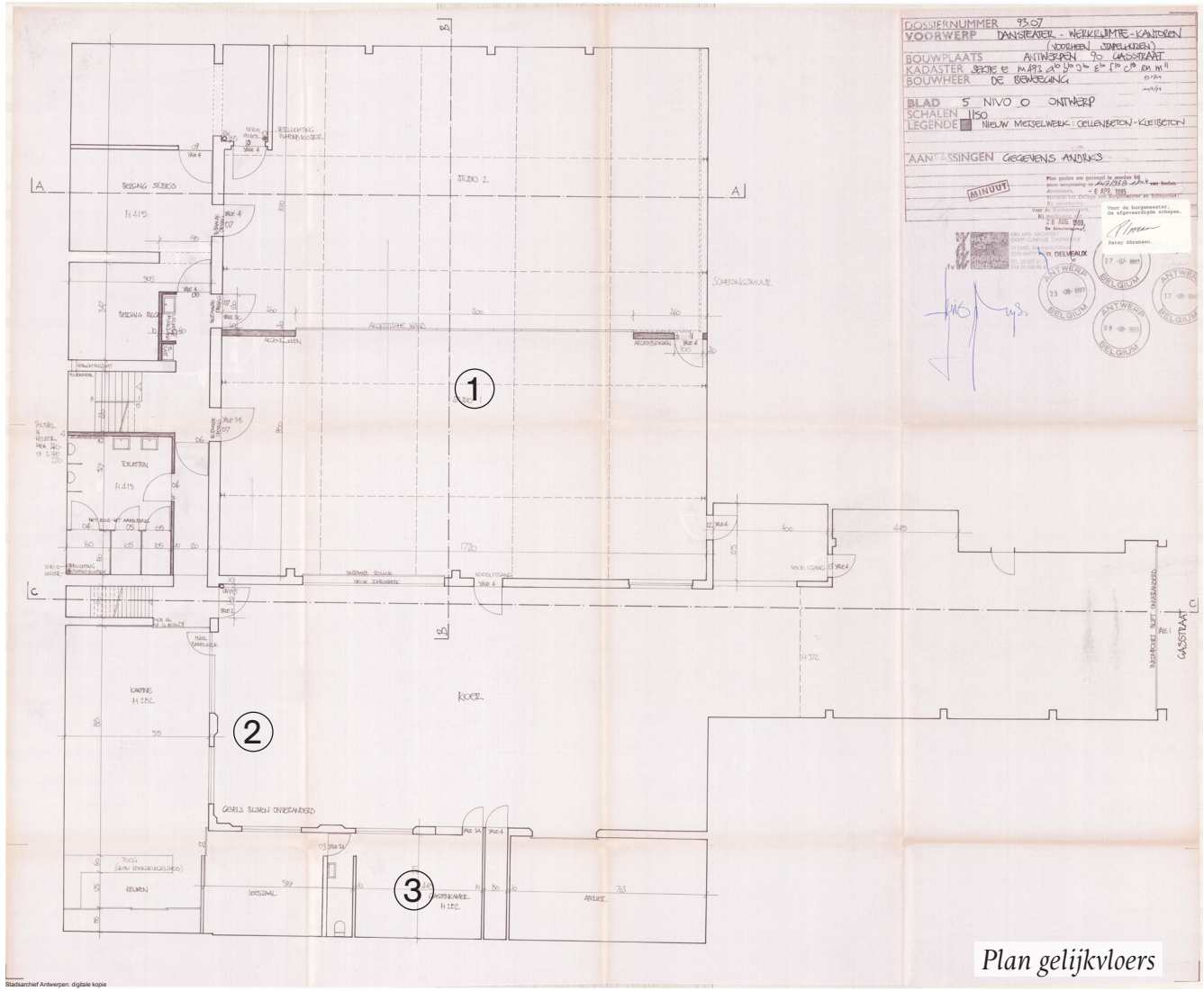
De vergunningsplannen van 1993-1995 tonen de verbouwing door De Beweeging.

De verbouwing draait, naast de bestemmingswijziging, rond 1 grote bouwkundige ingreep: het **vervangen van het dak van de loods**. De oorspronkelijke staalstructuur van het shed-dak wordt verhoogd met houten liggers en een geprofileerde staalplaat tot een plat dak. Verder wordt de interne circulatie vereenvoudigd (onder andere door toevoeging van de stalen trap) en er worden sanitaire cellen toegevoegd. Grotendeels bleven de gebouwen in hun originele toestand bewaard.
Bij nader onderzoek van de vergunningsplannen vallen een aantal zaken op ten opzichte van de huidige toestand:

1. De studio was voorzien van een opsplitsingswand om **2 aparte zalen** te kunnen maken, deze wand lijkt nooit uitgevoerd.

2. De **uitbreiding van de foyer** staat niet op het vergunningsplan. maar is vermoedelijk ook gebouwd in 1998. **Mogelijks is deze niet vergund.**

3. Het plan vermeldt **slechts 1 gastenkamer**.



Plan gelijkvloers

Stadsarchief Antwerpen: digitale kopie

1. Loods omgevormd tot 2 studio's die gekoppeld kunnen worden tot 1 zaal
2. Geen uitbreiding foyer vermeld
3. 1 gastenkamer wordt vermeld

4. De ruimte in de noordoosthoek op +1 staat vergund als **repeteerstudio**.

5. De **CV ketels** staan ingetekend in de traphal, met een **brandwerende afkasting**.

6. Het plan maakt **geen melding van een tweede verdieping.**

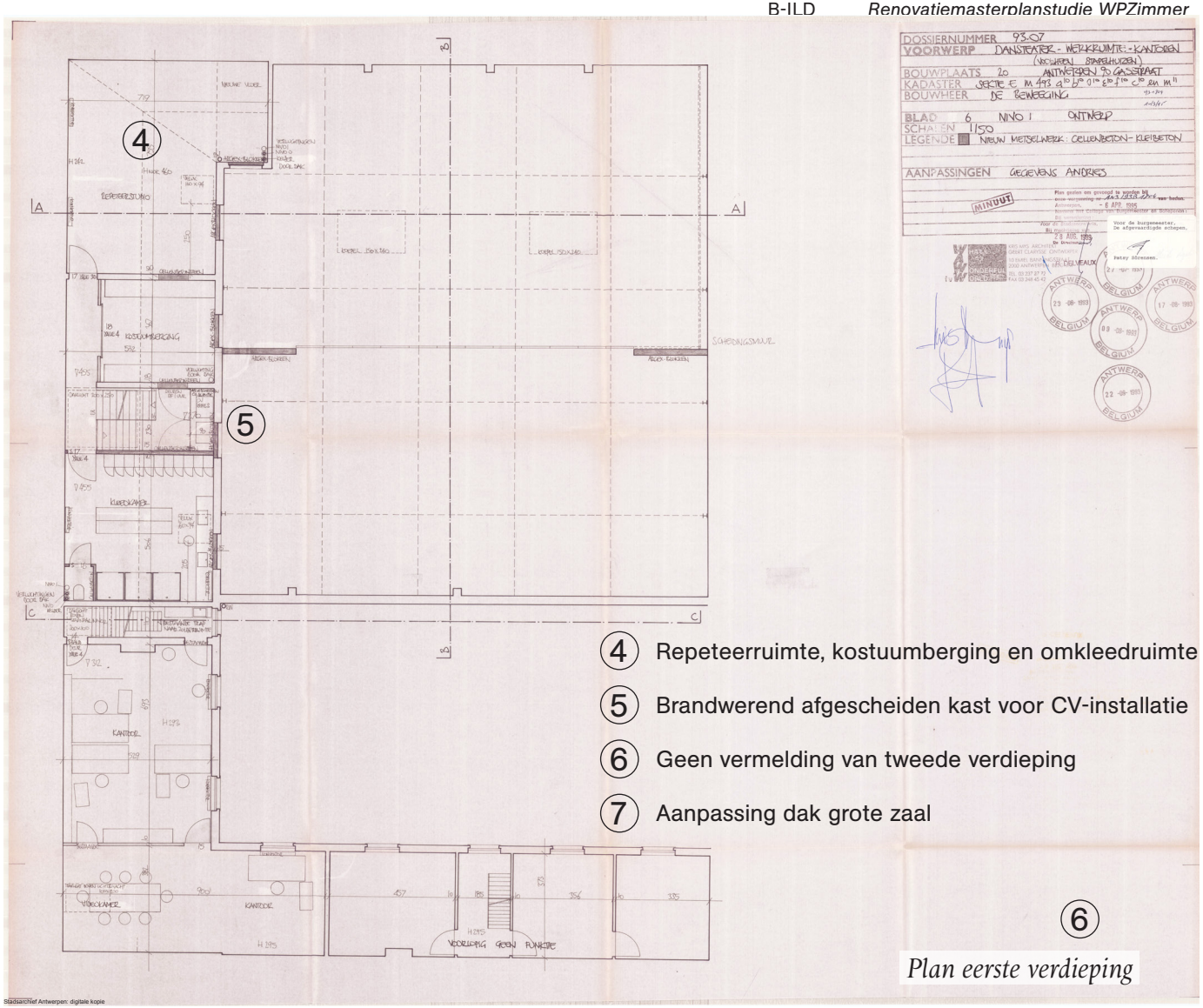
7. Het dak van de loods wordt omgevormd tot een **plat dak "met sandwichpanelen"**. Mogelijks is dit dak dus geïsoleerd. Er worden in deze vergunning **geen brandwerendheidseisen opgelegd** aan de structuur van de zaal.

Het is hierbij belangrijk in acht te nemen welke zaken **vergund** zijn:

• de theaterzaal met zijn originele staalstructuur (zonder brandweeerstandseisen)
• de kantoorfunctie
• de aanwezigheid van 1 nachtverblijf

Enkele zaken uit het huidige gebruik **lijken niet vergund**:

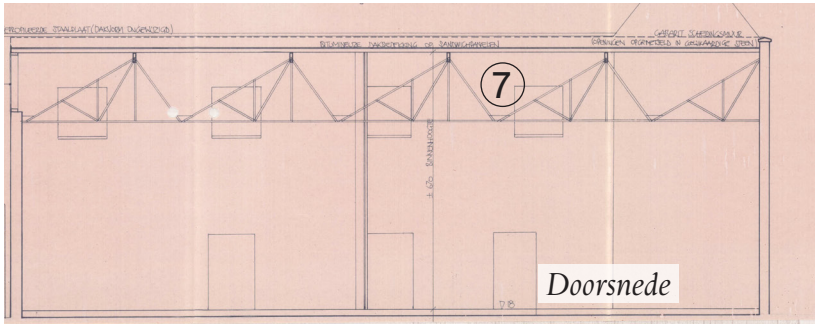
• nachtverblijf op de eerste verdieping
• uitbreiding foyer
• ingebruikname 2e verdieping
• positie CV-ketels in de traphal zonder brandwerende afkasting
• de luifel aan straatzijde



Plan eerste verdieping



Shed-dak loods, 1993



Doorsnede

Ⓥ 1995 - Vergunning kantoren en danstheater

Ⓐ 2009 - Aankoop door WP Zimmer
2011 - Verkoop appartementen

1995 2000 2005 2010 2015 2020 2025

1995-1998:
•Renovatie panden door De Beweeging
•Uitbouw foyer

2005-2008:
•Vervanging ramen door dubbel glas

2014-2018:
•Isolatie hellende daken
•Afwerking buitenmuren crepi
•Vernieuwing elektrische installatie (2016)
•Renovatie atelier +1

2020-2022:
•Zolder

2023-2025
•Warmtepomp (2023)
•Brandmelders (2025)

In de jaren volgend op de verbouwing van 1995, wordt het gebouw stelselmatig verder aangepakt.

Deze investeringen worden zo goed als mogelijk **gevaloriseerd** bij het maken van ontwerpvoorstellen voor de toekomst.







VERGUNDE TOESTAND VLAREM II

Het hoofddoel van VLAREM is het voorkomen en beperken van hinder, milieuverontreiniging en veiligheidsrisico's van bedrijven.

VLAREM II bevat hoofdzakelijk algemene en sectorale milieuvoorwaarden waaraan ingedeelde inrichtingen en activiteiten moeten voldoen.

Via de Vlarem wegwijzer werd gedetermineerd dat de inrichting onder **klasse 3** valt, dit betekent dat er **meldingsplicht** is voor een aantal rubrieken (zie uittreksel uit de wegwijzer rechts).

Het is **onduidelijk of momenteel aan deze meldingsplicht voldaan werd**. Het is echter belangrijk om hiermee in regel te zijn, in het licht van het verkrijgen van eventuele nieuwe vergunningen in de toekomst.

Wat betreft de rubriek rond maximale geluidsniveau's: Als er minder dan 85 dB geproduceerd wordt hoeft er geen melding gemaakt te worden. Binnen klasse 3 mag er maximaal 95 dB(A) gemeten worden over 15 minuten. Dit geluidsniveau doet voor alle duidelijkheid geen uitspraak over hinder naar buren toe, maar bepaalt hoeveel geluid uitgestoten wordt. Gezien er op heden geen klachten zijn geweest door buren van geluidsoverlast is er van uitgegaan dat geen specifieke bijkomende maatregelen genomen moeten worden in het ontwerp om de akoestische prestaties van de schil van de studio te verbeteren.

Mocht in de toekomst meer intensief of luider geluid worden geproduceerd dan op heden, dienen er mogelijks bijkomende maatregelen genomen te worden, in samenspraak met een akoestisch ingenieur die de nodige metingen kan uitvoeren.

Jouw gekozen categorieën

Concertzalen, evenementenhallen en andere schouwspelzalen

Rubriek	Klasse
32.1.1° - feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Meer informatie Bekijk detailgegevens	3
32.2.2° - schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Meer informatie Bekijk detailgegevens	3
16.3.2°a) - 5 kW tot en met 200 kW Meer informatie Bekijk detailgegevens	3
17.4. - opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48 Meer informatie Bekijk detailgegevens	3

BASISAKTE 2011

In 2011 verkoopt WP Zimmer de appartementen aan de straatzijde. Er wordt een basisakte opgesteld, hierin wordt het theater en kantoren benoemd als Kavel 1. De basisakte vermeldt enkele erfdienstbaarheden voor de andere kavels:

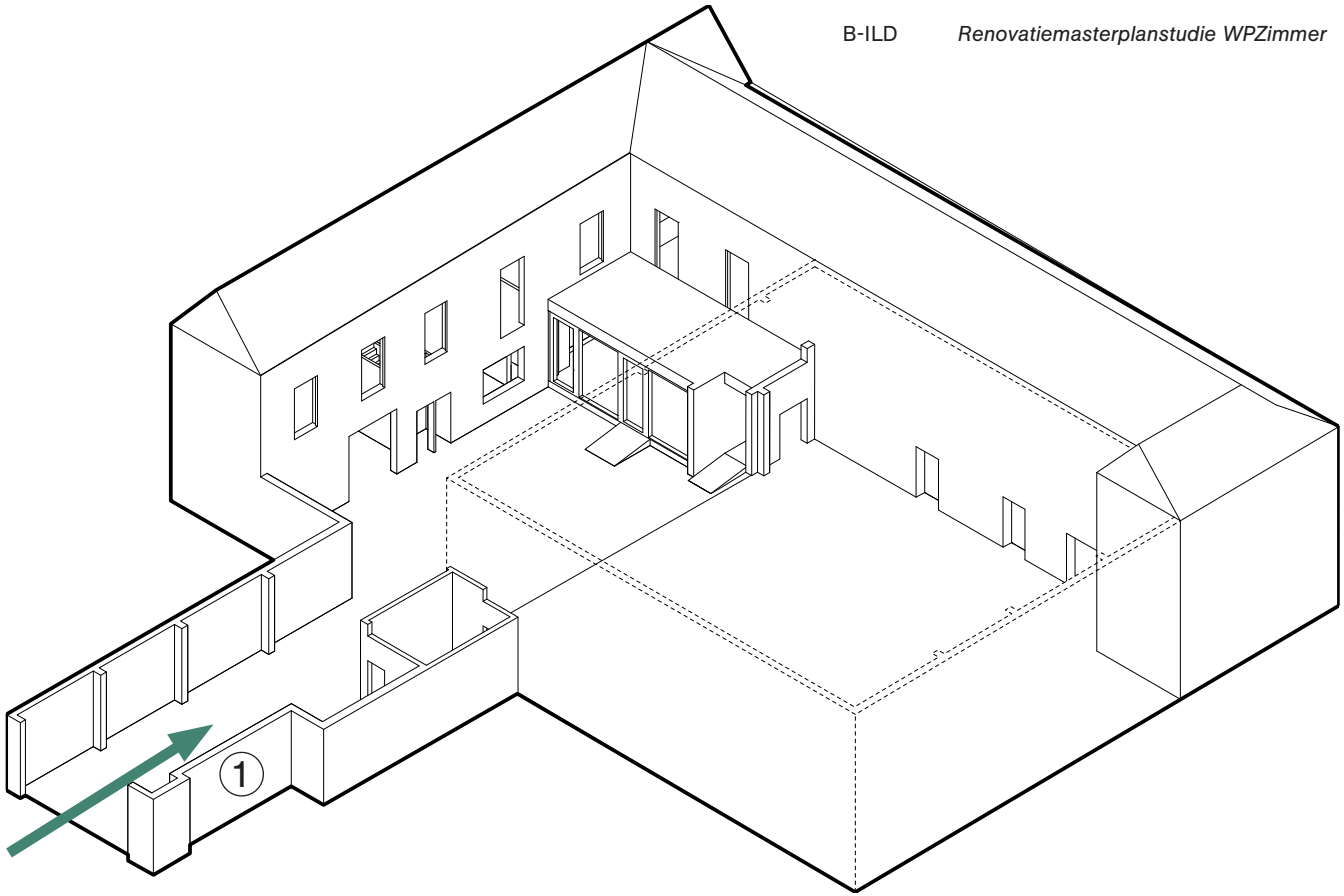
• De zichten en lichtopeningen van 1 kavel op de andere

• De doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook.

• De doorgang van de eigenaars van de appartementen naar de ondergrondse mazouttank (in de kelder van het appartementsgebouw en **toegankelijk via hun binnentrap**).

• De doorgang van de eigenaars van de appartementen naar de tussenteller van de watermeter die zich in de overdekte onderdoorgang bevindt. Er werd tijdens de verschillende sitebezoeken **niet vastgesteld waar deze tussenmeter zich bevindt.**

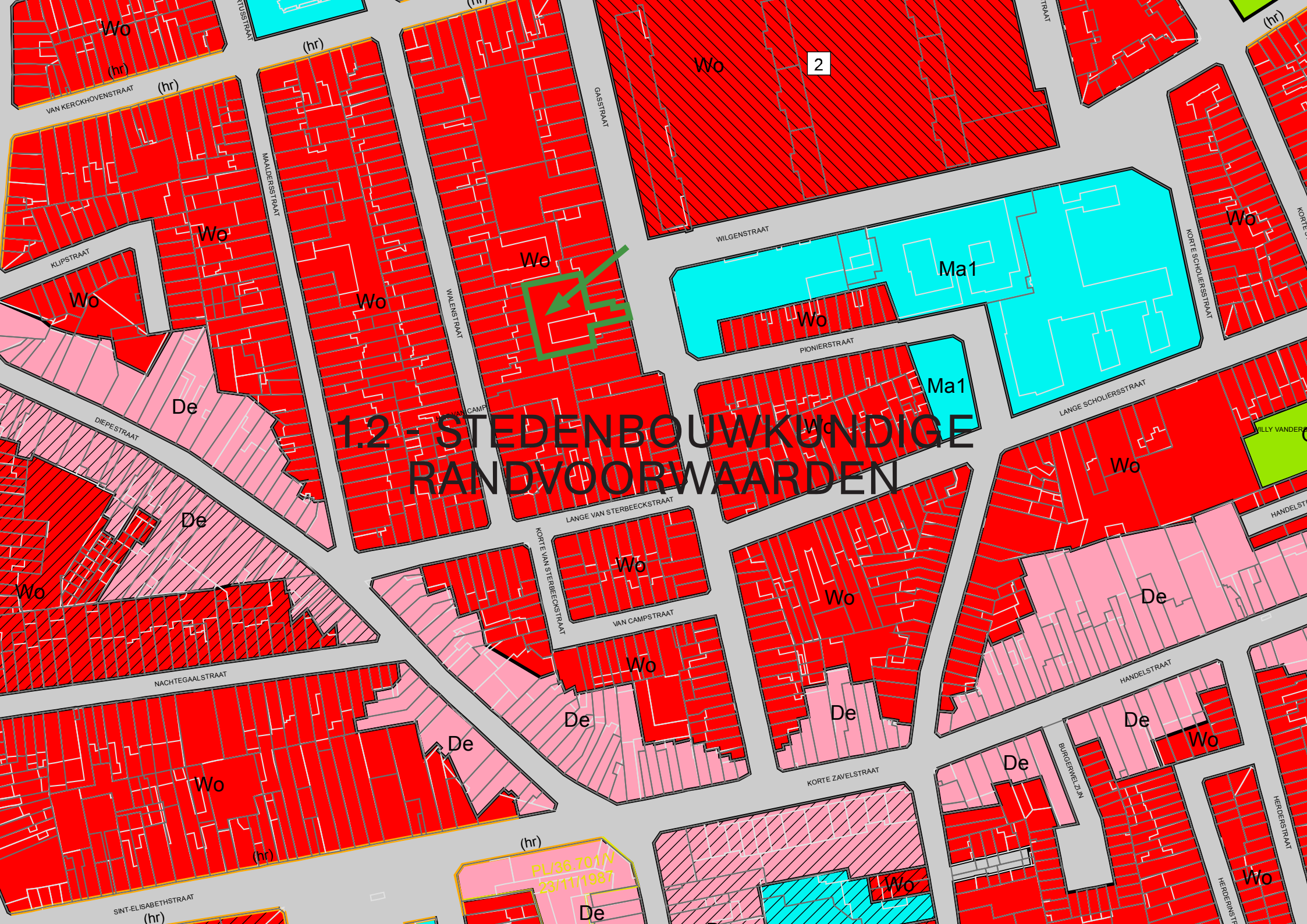
De doorrit onder het appartementsgebouw behoort Kavel 1 toe. Als aan bovenstaande voorwaarden voldaan is, mag WP Zimmer dus **vrij beschikken over de overdekte inrit**.



① Erfdienstbaarheid van doorgang van de 3 appartementen om tussenteller watermeter te bereiken



De overdekte inrit behoort Kavel 1 toe.


1.2 - STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN
Wo
2
Ma1
De
(hr)
VAN KERCKHOVENSTRAAT
KLIPSTRAAT
MAALDERSSTRAAT
WALENSTRAAT
GASSTRAAT
WILGENSTRAAT
PIONIERSTRAAT
KORTE SCHOLIERSSTRAAT
LANGE SCHOLIERSSTRAAT
DIEPESTRAAT
LANGE VAN STERBEECKSTRAAT
KORTE VAN STERBEECKSTRAAT
VAN CAMPSTRAAT
NACHTEGAALSTRAAT
KORTE ZAVELSTRAAT
HANDELSTRAAT
BURGERVELZIJN
HERDERSTRAAT
SINT-ELISABETHSTRAAT
PL/36.701/V
23/11/1987

RUP 2060

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2060 werd in 2012 opgemaakt na een aantal grote investeringen in de wijk, zoals de aanleg van Park Spoor Noord, de Permekebibliotheek,... Het RUP had als doel het opgestarte revitalisatieproces te versterken. Het identificeert de wijk als een aankomstgebied waar veel nieuwkomers doorstromen en waar de woonkwaliteit beschermd moet worden door een evenwicht te zoeken tussen *“voorzieningen voor nieuwkomers”* en *“woongebied voor gezinnen die zich willen vestigen”*. Het richt zich dan ook heel sterk op het beschermen/creëren van woonkwaliteit.

Magazijnen in binnengebied

Het RUP stelt zich daarom **streng op tegenover gebouwen in binnengebieden**. Hoofdstuk 3.4 stelt dat de beslissing om magazijnen in het binnengebied te behouden onder andere *“afhangt van de woonkwaliteit van de omliggende bebouwing (overlast en gebrek aan groen)”*. Zo is *“wonen in magazijnen, gelegen in binnengebied, niet toegelaten”*, onder ander omwille van conflicten ifv zichten.

Het RUP stelt enkele basisvoorwaarden voor renovatie van bestaande vergunde activiteiten in het binnengebied (Art 1.9):

“•verweefbaar zijn met de omgeving in het algemeen en de woonfunctie in het bijzonder
•de hinder die zij veroorzaken door het nemen van maatregelen kan volledig beperkt blijven tot de eigen site
• beschikken over de nodige milieu- en/of exploitatievergunningen
• geen extra mobiliteitsdruk genereren in de woonstraten
• laden en lossen op eigen terrein opvangen”

Daarbij komt dat als men een magazijn wil herbestemmen tot kantoren, maatschappelijke functie of parkeren dat bijkomende voorwaarden worden opgelegd (Art 1.9.2):

“• wonen is niet toegelaten.
• handel is niet toegelaten.
• 50% van de grondoppervlakte van het gebouw wordt verwijderd
• de functie autonoom wordt ontsloten wordt vanaf het openbaar domein
• bebouwing wordt beperkt tot 1 bouwlaag, met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
• parkeerbehoefte wordt afgewikkeld op eigen perceel.

• Afwijkingen op deze regel zijn mogelijk indien het een maatschappelijke functie betreft.”

Daarbovenop geeft het RUP de stad ook tot en met 2027 een voorkooprecht om panden te kunnen aankopen om bouwblokken te “ontpitten” (het verwijderen van gebouwen in binnengebied ten voordele van meer groen).

Dit strenge standpunt van het RUP ten opzichte van bebouwing in het binnengebied maakt dat er **risico’s verbonden zijn aan het aanvragen van nieuwe vergunningen.**

Een voordeel is dat de bestemming als danstheater en kantoren al sinds 1995 verkregen werd, in die zin is niet duidelijk in welke mate de bijkomende voorwaarden spelen als er geen herbestemming wordt aangevraagd, maar binnen de bestaande bestemming verdergewerkt wordt. **Voorwaarde daarbij is dat de nodige milieuvergunningen (Vlarem) in orde zijn.**

Bijkomend kan ook opgemerkt worden dat het RUP ook specifieke bouwblokken aanduidt die “maximaal ontpit” moeten worden (art. 9). Het bouwblok van WPZimmer valt hier niet onder, wat kan betekenen dat er volgens de stad minder nood is aan afbraak in dit binnengebied.

Zone woongebied

Het grootste deel van het RUP is aangeduid als **zone voor wonen**. Het perceel van WP Zimmer valt hier ook binnen.

"Door de hoge densiteit worden daarom verschillende beperkingen opgelegd naar mogelijke nevenactiviteiten in de woonzone. ***Enkel gemeenschaps-voorzieningen worden zonder oppervlaktebeperkingen toegelaten*** *maar moeten uiteraard wel verweefbaar zijn met de omgeving en voldoen aan dezelfde algemene voorschriften als deze van toepassing voor het wonen."*

Het RUP uit in verschillende passages bezorgdheid over de hoge densiteit (aantal huishoudens op kleine oppervlaktes) van de wijk en stelt daarom limieten op het onderverdelen van gebouwen in kleine units.

"Niet alle woningtypes zijn overal even wenselijk. Het is daarom belangrijk dat de stad individueel op niveau van de bouwaanvraag kan oordelen over de wenselijkheid van bepaalde woningtypes. Deze aftoetsing gebeurt op basis van harmonie en draagkracht van het perceel, het bouwblok en de wijk zoals hierboven beschreven."

Bestemming	wonen	gemeenschapsvoorzieningen	detailhandel	horeca	vrije beroepen	kantoren en diensten	kleinschalige verblijfsaccommodatie	hotels	vrijetijdsvoorzieningen	groothandel en bedrijvigheid	industrie en logistiek
Zone voor wonen	T	T	enkel op de hoeken	200 enkel op de hoeken	200 onbeperkt op de hoeken	200 onbeperkt op de hoeken	3K + W	0	0	0	0
voorwaarde: naast wonen of gemeenschapsfunctie is slechts 1 functie per gebouw toegelaten											

T: toegelaten functie

0: niet toegelaten functie

G: toegelaten functie op het gelijkvloers

V: toegelaten functie op de verdiepingen, verschillend van het gelijkvloers

1: toegelaten functie op 1 bouwlaag

3: toegelaten functie op de gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping en kelderverdieping

250G: toegelaten functie op het gelijkvloers met een maximum van 250 m² bruto handelsoppervlakte.

200: maximum 200m² bruto vloeroppervlakte toegelaten

3K+W: maximum 3 kamers verplicht gekoppeld aan de woonfuntie

Gemeenschapsvoorziening

Bovenstaande tabel duidt aan welke functies toegestaan zijn in zone woongebied. Naast woningen zijn ook gemeenschapsvoorzieningen toegestaan, zonder oppervlaktebeperking. **De activiteiten van WP Zimmer vallen duidelijk binnen gemeenschapsvoorziening.**

Echter zijn de nevenactiviteiten beperkt in oppervlakte.

- Kantoren zijn beperkt tot 200 m²
- Kleinschalige accomodaties zijn beperkt tot 3 kamers per functie en verplicht gekoppeld aan het wonen.

Vooral **wat betreft de accomodaties zal in gesprek gegaan moeten worden met de stad over wat mogelijk is**. De wenselijkheid wordt op niveau van elke bouwaanvraag specifiek beoordeeld, het lijkt dus noodzakelijk af te toetsen wat het standpunt van de stad is over het huidige en toekomstige gebruik.

Een sleutel tot gesprek kan liggen in het **precies definiëren van de maatschappelijk meerwaarde** van de gemeenschapsvoorziening (o.a. voor de buurt) en welke componenten inherent zijn aan de gemeenschapsfunctie (zoals de residenties), en welke nevenfuncties zijn.

BOUWCODE versie 2024

De Bouwcode van Stad Antwerpen verzamelt de stedelijke regels over hoe er gebouwd of verbouwd mag worden in de stad. **Bij vergunningsaanvragen moeten projecten aan deze regels voldoen.**

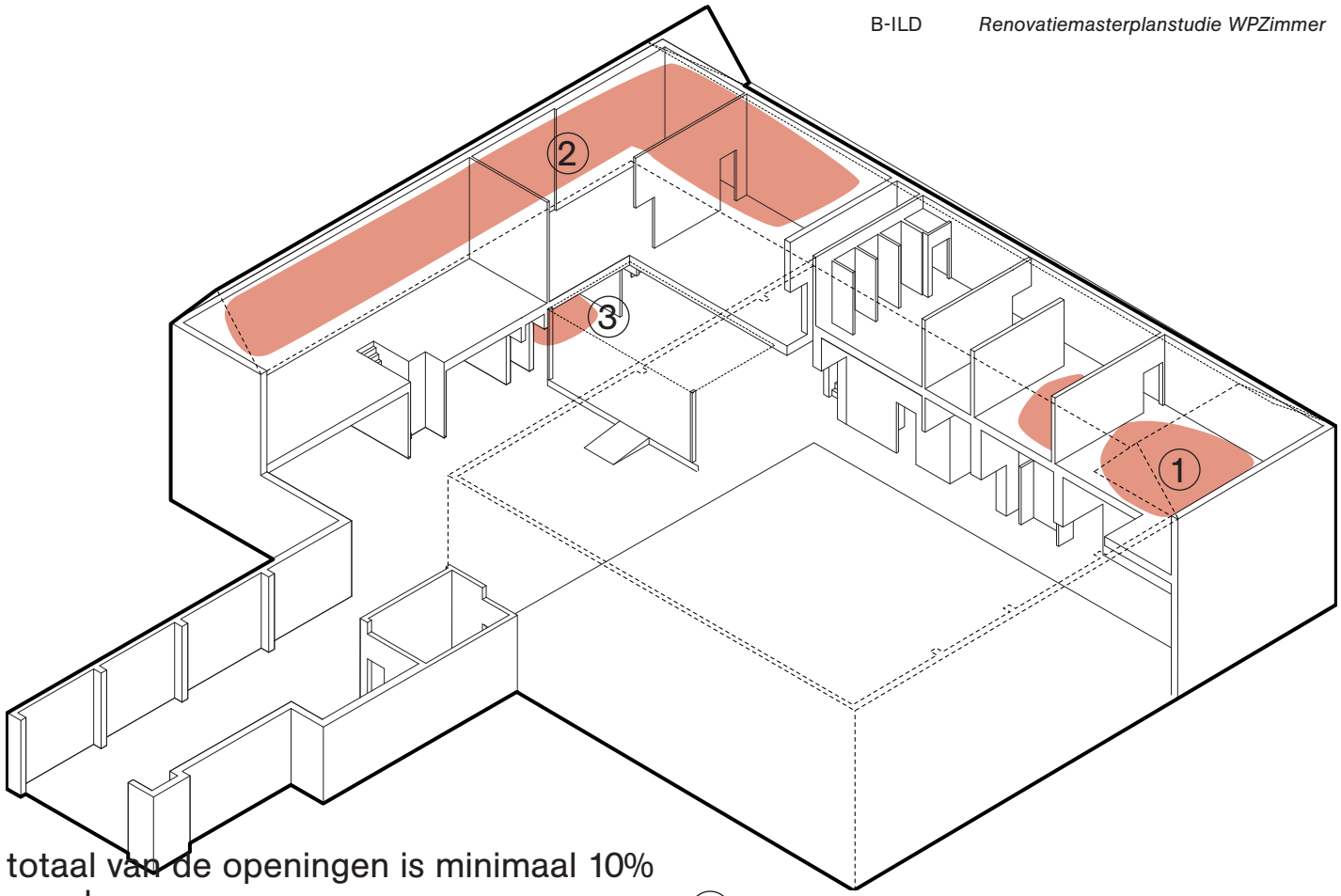
Een nazicht van elk artikel uit de bouwcode gaat hier te ver en is ook erg projectafhankelijk. Een eerste check werd wel gedaan op basis van de bestaande toestand.

De bouwcode focust op bewoonbaarheidsvoorwaarden van **“verblijfsruimtes”**, dit zijn ruimtes waar mensen langdurig verblijven. Hieronder vallen slaapkamers, kantoren, keukens,... Een aantal soorten ruimtes vallen hier niet onder zoals ruimten voor ambacht, bergplaatsen, badkamers,...

Aan verblijfsruimtes worden bepaalde eisen gesteld:

•Verblijfsruimten moeten een **minimale vrije hoogte van 2m60** hebben, met beperkte uitzonderingen voor verbouwingen en ruimtes onder hellende daken (Art.9).
• Elke verblijfsruimte moet openingen hebben voor de toetreding van daglichten en het bieden van uitzicht. De oppervlakte van het totaal van de openingen is minimaal 10% van de nettovloeroppervlakte (...)
•Minimum 1 m^2 van de openingen biedt een **horizontaal uitzicht** (...).
•Elke verblijfsruimte moet minimaal één opening hebben in één gevel- of dakdeel zodat de ruimte op **natuurlijke wijze geventileerd** kan worden.

Een aantal **ruimtes die vandaag in gebruik zijn als verblijfsruimtes kunnen hier niet aan voldoen**. Dit zijn ook ruimtes die momenteel niet vergund zijn voor het huidige gebruik.



① Eerste verdieping (nachtverblijf) voldoet niet als verblijfsruimte (onvoldoende lichten en zichten)

② Tweede verdieping (atelier) voldoet niet als verblijfsruimte (onvoldoende vrije hoogte)

③ Gelijkvloers slaapkamer voldoet niet als verblijfsruimte (geen natuurlijke ventilatie)



1 Eerste verdieping (nachtverblijf) voldoet niet als verblijfsruimte (onvoldoende lichten en zichten)



2 Tweede verdieping (atelier) voldoet niet als verblijfsruimte (onvoldoende vrije hoogte)



3 Gelijkvloers slaapkamer voldoet niet als verblijfsruimte (geen natuurlijke ventilatie)

AUTOPARKEERPLAATSEN:

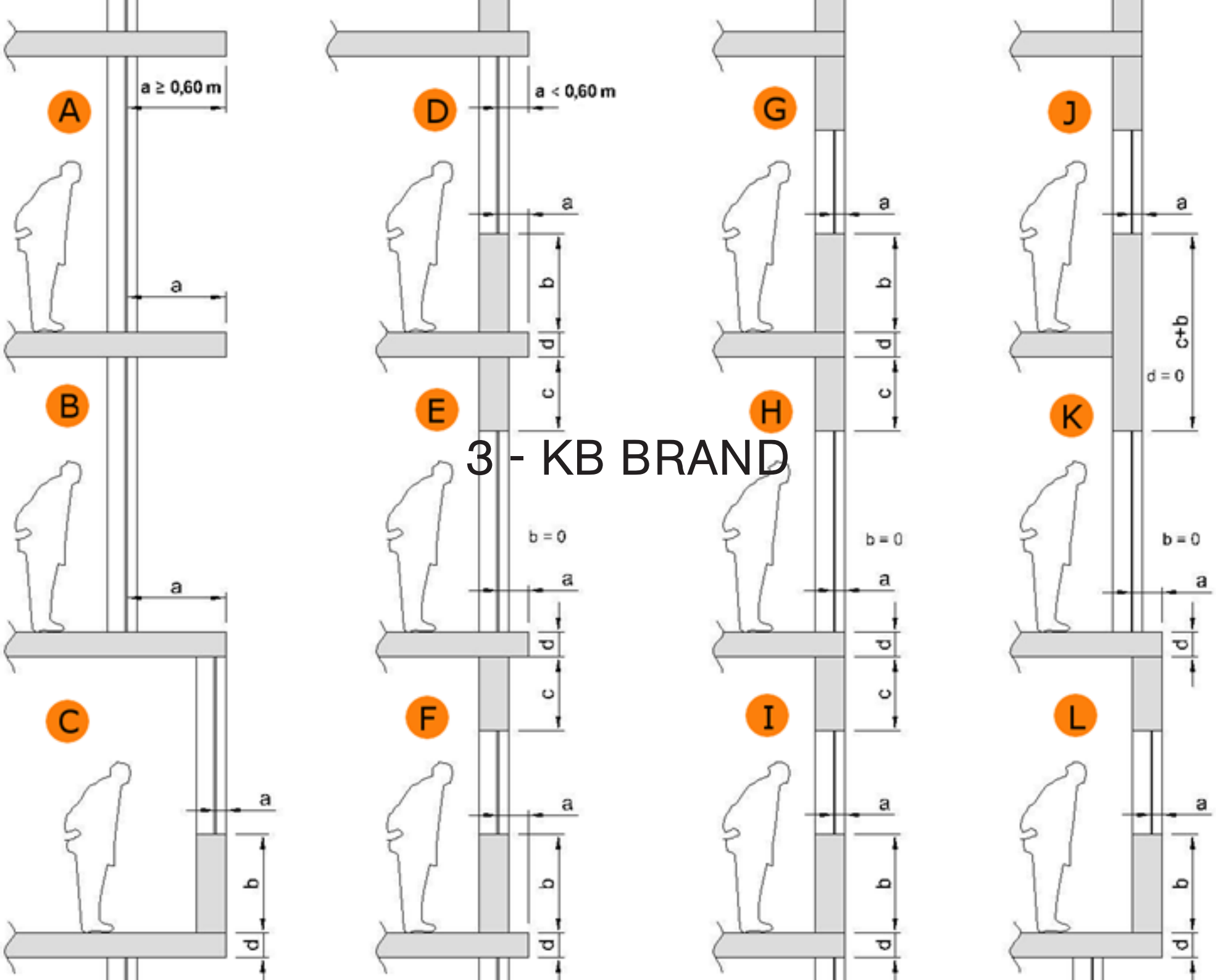
De bouwcode stelt volgende eisen op aan het aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien het grootste deel van het programma valt onder “andere functie”, zou hiervoor in overleg met de stad een parkeerbehoefte bepaald moeten worden.

FIETSPARKEERPLAATSEN:

De bouwcode stelt volgende eisen op aan het aantal fietsparkeerplaatsen op eigen terrein:

- Per kamer: 1 plaats = 4 plaatsen
- Kantoor: 1,25 plaats / 100 m^2= 1 plaats (80 m^2)
- Diensten: 1 plaats / 100 m^2 = 7 plaatsen (650-720 m^2)

In totaal zijn er 12 fietsparkeerplaatsen te voorzien. Dit is in het voorgestelde wensscenario nog onderschat. In het minimale scenario kan hiervoor de overdekte doorgang gebruikt worden.


A
a ≥ 0,60 m
a
B
a
C
a
b
d
D
a < 0,60 m
a
b
d
c
E
b = 0
a
d
c
F
a
b
d
G
a
b
d
c
H
b = 0
a
d
c
I
a
b
d
J
a
c+b
d = 0
K
b = 0
a
d
L
a
b
d

3 - KB BRAND

KB BRAND versie 2022

Het *“KB van 7.7.1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen”* legt de basisnormen vast voor brandpreventie.

Opmerkelijk is dat de bouwaanvraag van De Beweeging ingediend werd in december 1993, enkele maanden voordat deze regelgeving in juli 1994 in voege kwam. Dit betekent dat de huidige **vergunde toestand niet hoefde te voldoen aan normen die tegenwoordig standaard toegepast worden.**
Dit maakt het ambigu om adviezen te geven betreffende de brandnormering, omdat sommige zaken in principe veiligheidsrisico’s met zich meebrengen, maar wel voldoen aan een vergunde toestand.

In deze fase deden we een snelle scan van het bestaande gebouw aan de hand van de huidige norm. De normering is complex en is dus ook steeds projectafhankelijk te beoordelen. Bij het verder uitwerken van concrete projectvoorstellen en in gesprek met de brandweer kan het zijn dat strengere randvoorwaarden aan het licht komen.

Een eerste belangrijk principe uit de brandnorm is **compartimentering**.

Het gebouw wordt daarbij verdeeld in verschillende brandcompartimenten om te vermijden dat de brand kan overslaan naar aanliggende gebouwdelen.
In principe vormt elk verdiep een compartiment maar de norm maakt het ook mogelijk om duplexcompartimenten en triplexcompartimenten te maken onder bepaalde voorwaarden.
De zone van het gebouw waar 3 bouwlagen zijn is te groot om als triplexcompartiment te kunnen gelden. In deze zone zal dus nood zijn aan het horizontaal compartimenteren van de houten vloeren (bijv. aan de hand van brandwerende valse plafonds) tussen 2 verdiepen en het evacueren van het bovenste compartiment via een gecompartimenteerde evacuatietrap. **Als de zolder niet meer gebruikt zou worden zou dit de brandcompartimentering aanzienlijk vereenvoudigen.**

Een tweede principe is dat van **evacuatie**. In geval van brand moeten de gebruikers van het gebouw het gebouw veilig kunnen verlaten. Een aspect hiervan is de structuur zo dimensioneren dat deze niet zal bezwijken binnen een bepaalde tijd. Een tweede aspect is het creëren van aparte gecompartimenteerde trappen en gangen die toelaten veilig te evacueren zonder door mogelijke brandhaarden te moeten passeren.

Een aantal punten vragen extra aandacht:

• In 2021 voerde firma FPC risk een audit door omtrent de brandveiligheid. De aanbevelingen in dit rapport dienen **strikt nageleefd** te worden. Dit is op heden nog niet het geval. Oa de stookinstallatie staat ongecompartimenteerd opgesteld in de traphal.

• De **structuur van de grote zaal** is nog de originele onbeklede stalen structuur. Bij hoge temperaturen kan deze bezwijken. In de huidige norm wordt vooropgesteld dat een dergelijke structuur minimaal 30 minuten weerstand kan bieden aan brand (bijvoorbeeld door een brandwerende coating).

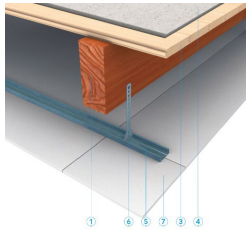
• De principes van compartimentering en evacuatie zijn op heden niet of slechts gedeeltelijk toegepast. Dit betekent dat bij elk nieuwe vergunningsaanvraag maatregelen gevraagd zullen worden om de compartimentering van het gebouw te verbeteren. Dit betekent ook compartimentering van **technische leidingen** (water, verwarming, ventilatie, elektriciteit,...) op het punt waar ze door een compartimentswand gaan. Dit kan inhouden dat een deel van een bestaande leiding vervangen moet worden om bijvoorbeeld een brandmof te voorzien.



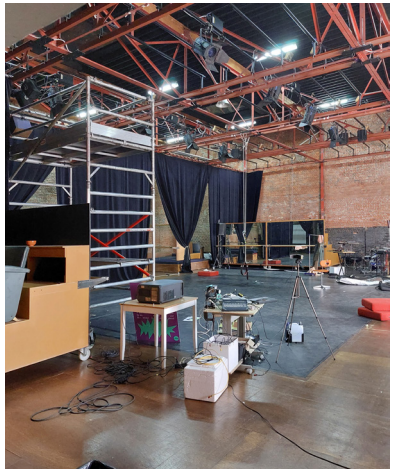
1



4



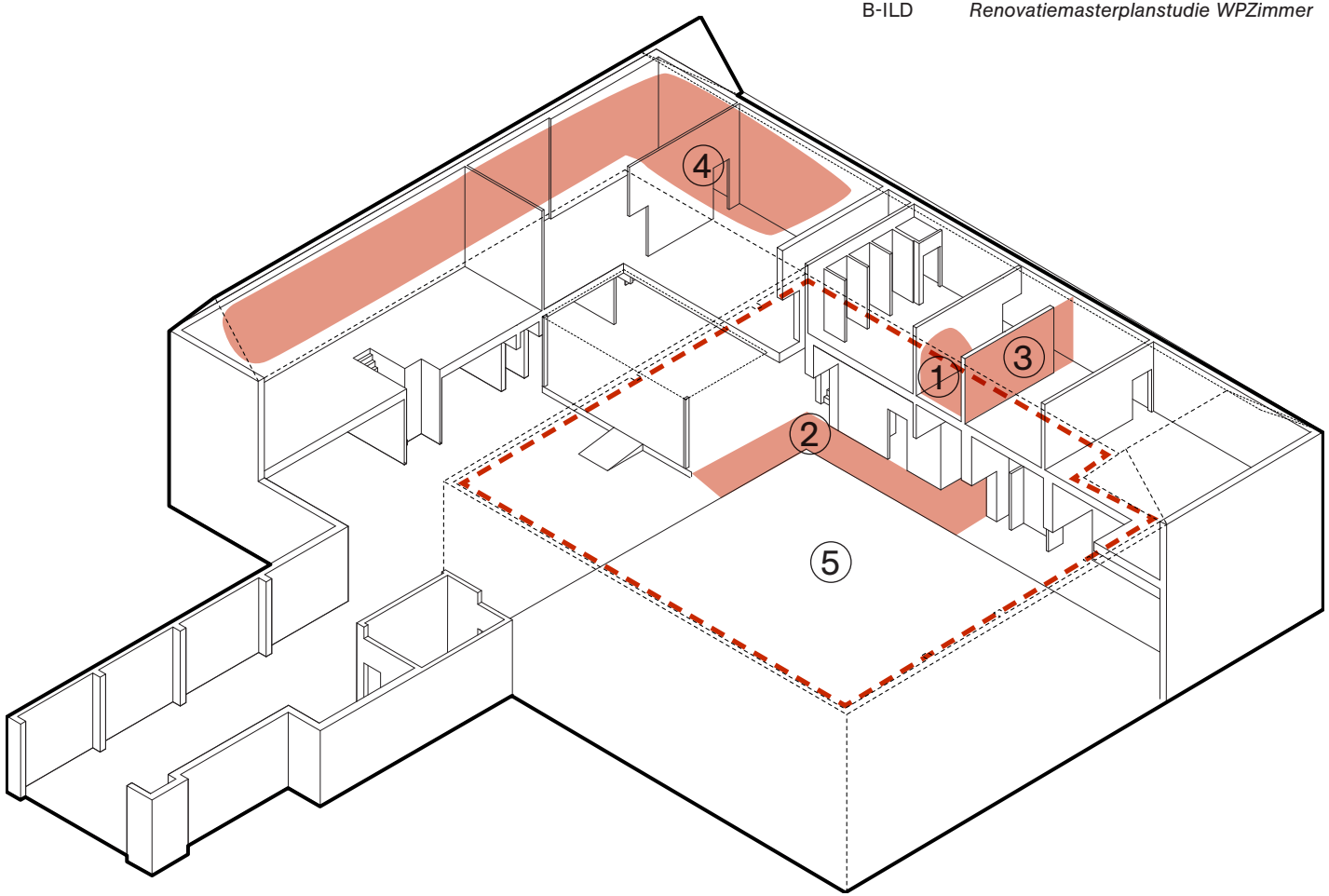
Voorbeeld
brandwerende beplating
houten structuur



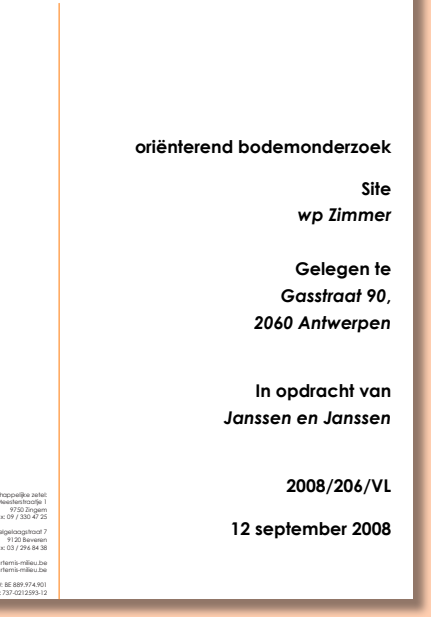
5



Voorbeeld
brandwerende coating
op stalen structuur



1. Stookinstallatie niet gecompartimenteerd tov de traphal
2. Traphal en evacuatieweg niet gecompartimenteerd, steiltegraad trap is ok
3. Nachtverblijf op eerste verdieping niet gecompartimenteerd
4. 2e verdieping heeft geen connectie met evacuatietrap, niet gecompartimenteerd tov onderliggende verdiepen
5. Dak studio heeft geen brandstabiliteit



oriënterend bodemonderzoek

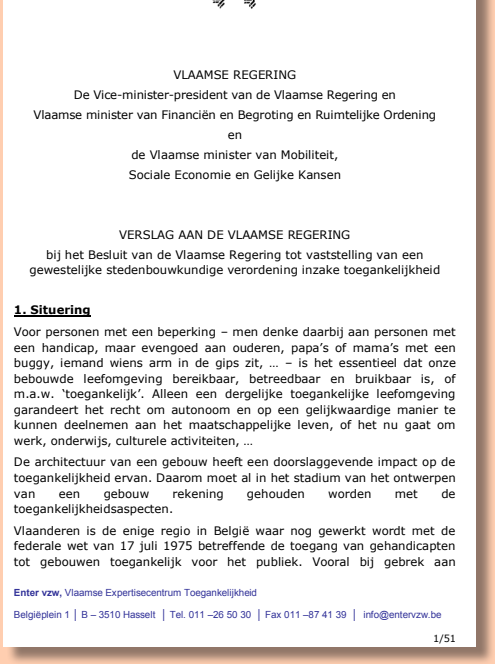
Site
wp Zimmer

Gelegen te
Gasstraat 90,
2060 Antwerpen

In opdracht van
Janssen en Janssen

2008/206/VL

12 september 2008



VLAAMSE REGERING
De Vice-minister-president van de Vlaamse Regering en
Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
en
de Vlaamse minister van Mobiliteit,
Sociale Economie en Gelijke Kansen

VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING
bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

1. Situering

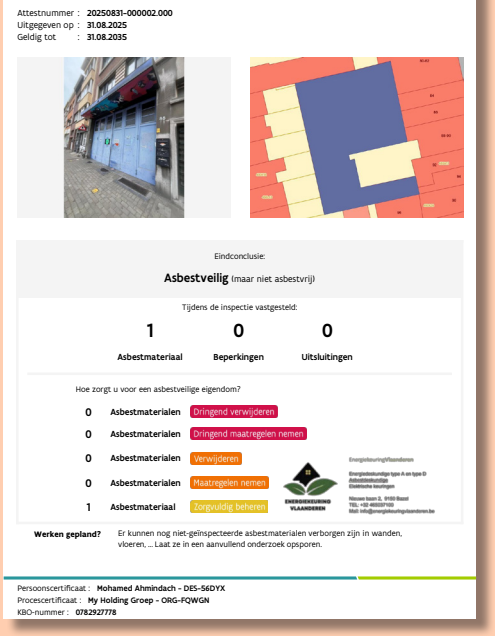
Voor personen met een beperking – men denke daarbij aan personen met een handicap, maar evengoed aan ouderen, papa's of mama's met een buggy, iemand wiens arm in de gips zit, … – is het essentieel dat onze bebouwde leefomgeving bereikbaar, betreedbaar en bruikbaar is, of m.a.w. 'toegankelijk'. Alleen een dergelijke toegankelijke leefomgeving garandeert het recht om autonoom en op een gelijkwaardige manier te kunnen deelnemen aan het maatschappelijke leven, of het nu gaat om werk, onderwijs, culturele activiteiten, …

De architectuur van een gebouw heeft een doorslaggevende impact op de toegankelijkheid ervan. Daarom moet al in het stadium van het ontwerpen van een gebouw rekening gehouden worden met de toegankelijkheidsaspecten.

Vlaanderen is de enige regio in België waar nog gewerkt wordt met de federale wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek. Vooral bij gebrek aan

Enter vzw, Vlaamse Expertisecentrum Toegankelijkheid
Belgiëplein 1 | B – 3510 Hasselt | Tel. 011 –26 50 30 | Fax 011 –87 41 39 | info@entervzw.be

1/51



Attestnummer : **20250831-000002.000**
Uitgegeven op : **31.08.2025**
Geldig tot : **31.08.2035**

Eindconclusie:

Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1	0	0
Asbestmateriaal	Beperkingen	Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
1	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren

Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, … Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : **Mohamed Ahmindach - DES-S6DYX**
Procescertificaat : **My Holding Groep - ORG-FQWGN**
KBO-nummer : **0782927778**

1.4 - ANDERE NORMERING + BOUWTECHNISCHE CONDITIE



Coördinatiezone voor Integraal Waterbeleid

TECHNISCH ACHTERGRONDDOCUMENT BIJ DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING HEMELWATER

DOCUMENTBESCHRIJVING

Een handige gids die toelicht hoe je de GSV Hemelwater kan toepassen in de praktijk. Met praktische voorbeelden en verduidelijkingen voor architecten, vergunningverleners en -aanvragers.

20/03/2024



Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid

Maatschappelijke dienstverlening - Overige (765 m²)

Gasstraat 88 bus 90, 2060 Antwerpen

Certificaatnummer:

Gebouweenheid ID: 31710131 (bijkomende eenheden zie p. 7)

Energielabel

Op basis van hernieuwbare energie en restwarmtegebruik

X G F E D C B A

Onbepaald 5 10 25 50 100

Het energielabel voor niet-residentiële eenheden is gebaseerd op de gemeten hoeveelheid hernieuwbaar energiegebruik en restwarmtegebruik ten opzichte van het totale energiegebruik. Voor deze eenheid werd geen gebruik van hernieuwbare energie of restwarmte opgemeten. het label kan dus niet bepaald worden. Om in de toekomst een minimaal label te halen, zal u moeten investeren in hernieuwbare technieken of recuperatie van restwarmte of het opmeten van deze installaties. Uw energiedeskundige kan u hierover adviseren. In afwachting van het energielabel geeft de energiescore (p. 3) een indicatie van de theoretische prestatie van de eenheid (schil en installaties).

Verklaring van de energiedeskundige

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmeting, materialen, installaties) en met de richtlijnen in het inspectieprotocol.

Datum:
Handtekening:



Verslag

VINÇOTTE a kiwa company

VERSLAG NR GEN/15/61545119/00/NL/000
Origineel

Uw klantnummer: 100233972
Contractnummer: 2270600/26000

Verslag van controle van elektrische installaties op laagspanning zeer lage spanning

Gasstraat 90, 2060 Antwerpen

Uitgevoerd op: 08/08/2025 13:30 - 15:04
Uitgevoerd door: TOM CRITS (5900)

Conform

IDENTIFICATIE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Vinçotte ID	100 390 420
Adres	Gasstraat 90, 2060 Antwerpen
EAN-code	Niet meegedeeld
Netbeheerder naam	Fluvius
Nr Teller	8 6.3 4 5 2/3
Teller index dag	56848
Toelichting installatie	Theatergezelschap WP ZIMMER
Gecontroleerde installatie	- LS / ZLS installatie
Type installatie	Niet-huishoudelijke installatie

VINÇOTTE nv
Erkend controleorganiserne - Externe Dienst voor Technische Controles op de werkplaats (EDTC)

BODEM

In 2008 werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd door firma Artemis. Het verslag geeft op meetlocatie B3 verhoogde concentraties zware metalen aan (zie verslag p. 17).

“*Na analyse van de stalen zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor zware metalen (kwik, lood en zink) en PAK’s (benzo(b) fluorantheen, benzo(k)fluorantheen, indeno(123- cd)pyreen en benzo(a) pyreen) in het vaste deel van de aarde ter hoogte van het staal B3. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door het aanwezige kolengruis en baksteenpuin in de ondiepe ondergrond, wellicht als onderverharding voor de betonlaag, ten tijde van voor 1993 (en vermoedelijk veel ouder). Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens of milieu. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.*”

Dit vormt een aandachtspunt bij eventuele verwerking en afvoer van deze grond.



ASBEST

In 2025 werd een asbestinventarisattest opgemaakt. Er werden geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

• Er werd een mengstaal genomen van de pleisters doorheen het gebouw, deze bevatten geen asbest.

• De gevelbeplating op de gevel van de studio werd aangeduid als mogelijks asbesthoudend (geen staal genomen want hoger dan 3m).

Deze beplating zou echter in 2014 geinstalleerd zijn en is dus hoogstwaarschijnlijk niet asbesthoudend.

• We wijzen er op dat het onderzoek geen uitspraak kan doen over onderliggende lagen die momenteel niet zichtbaar of bereikbaar zijn. Bij verdere renovatiewerken dient steeds omzichtig omgegaan bij afbraak.

• We wijzen er op dat het appartementsgebouw niet opgenomen is in het attest, maar ongetwijfeld wel asbesttoepassingen bevat. In de onderdoorgang zijn mogelijks asbesthoudende (isolatie van) leidingen aanwezig.

Fiche 1: Platen

Asbestmateriaal



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Zorgvuldig beheren

Deze getoonde beplating is niet getest.

EPC

Het bestek verwijst naar de doelstellingen van het VEKA, welke opleggen dat niet-residentiële gebouwen op lange termijn koolstofneutraal worden adhv EPC certificering.

Deze certificering legt op dat niet-residentiële gebouweenheden **tegen 2030 minstens een label E** moeten behalen. Deze eis zal stelselmatig verhogen tot in principe label A in 2050. Een belangrijk aandachtspunt is dat de overheid zelf aangeeft dat **label A voor EPC NR momenteel zelfs in nieuwbouw als (nog) niet haalbaar wordt beschouwd.**

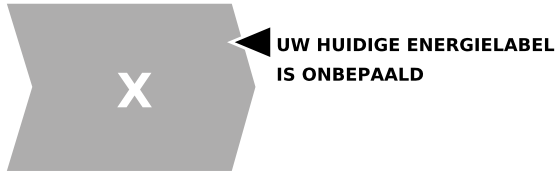
Binnen deze context lijkt het ons gepast om naar **realistische ingrepen** te zoeken en strategische prioriteiten te identificeren. Binnen de context van een verbouwproject zal de EPB wetgeving specifieke bijkomende eisen opleggen aan de energie-efficiëntie van het gebouw.

In 2025 werd een EPC-NR attest opgemaakt (attest voor niet-residentiële gebouwen). Dit attest lijkt onvolledig en levert label X op (onbepaald energielabel).

Het attest wordt best nog eens bijgewerkt met bijkomende informatie:

Energieprestatiecertificaat Gasstraat 88 bus 90, 2060 Antwerpen |

Huidige staat van de eenheid



Hoe wordt uw energielabel berekend?

Het label wordt bepaald door het gemeten gebruik van restwarmte en hernieuwbare energie te delen door het totale energiegebruik.

$$\frac{\text{uw gebruik van restwarmte en hernieuwbare energie (2)}}{\text{uw totale energiegebruik (1)}} = X$$

A

De doelstelling is 100% koolstofneutraal
Dit wil zeggen dat 100% van het energiegebruik wordt gedekt door hernieuwbare energie en restwarmte.

1/1 2030

Minimaal Label E voor elke grote niet-residentiële gebouweenheid

Vanaf **1 januari 2030** moet **elke grote niet-residentiële gebouweenheid** over een geldig EPC NR beschikken, waaruit blijkt dat minimaal een **label E** behaald wordt.

• De hellende daken zijn geïsoleerd rond 2014, hiervan zijn mogelijks nog facturen die de dikte en samenstelling beschrijven terug te vinden.

• Het platte dak van de studio is waarschijnlijk geïsoleerd ten tijde van de werken voor de Beweeging rond 1995. Op de vergunningsplannen staat een vermelding van sandwichpanelen, de dikte op de doorsnede meet ongeveer 25 cm. Mogelijks zijn hiervan facturen terug te vinden.

• In 2023 werd een warmtepomp geïnstalleerd voor het sanitair warm water. De gegevens hiervan zijn bekend en kunnen toegevoegd worden aan het attest.

• Aan sommige buurpercelen (bijvoorbeeld zuidelijke buur) raakt het gebouw aan buurgebouwen. Het is belangrijk dat deze verliesoppervlakken op de juiste manier worden ingegeven en niet gewoon als grenzend aan de buitenruimte.

Verder verbeteren van de energieprestaties:

Op basis van onze ervaring met andere renovatieprojecten lijkt het ons aannemelijk dat volgende ingrepen vereist zullen worden door de EPB wetgeving.

• Buitenschrijnwerk vervangen door beter **isolerend schrijnwerk**

• Gevels van de **binnenkoer isoleren.** Het isoleren van de **buitengevels naar de buren vergt** een overeenkomst met elk van de 13 buren apart. Dit lijkt moeilijk te verwezenlijken. De wand aan de binnenzijde isoleren is ook mogelijk, maar technisch veel moeilijker (meer risico op koudebruggen, meer risico op vochtproblemen in het metselwerk dat niet meer naar binnen toe kan uitdrogen, vorstschade,...) en brengt ook een plaatsverlies in de ruimte zelf met zich mee. In deze studie wordt daarom strategisch gekozen dit **niet te voorzien**, maar prioritair te focussen op daken, vloeren en gevels van de koer. Indien overeenkomsten met de buren mogelijk zijn om langs de buitenzijde te isoleren is dit natuurlijk wel aangeraden. Deze isolatie langs buiten wordt in de raming opgenomen als optie.

• Het **isoleren van de vloer van het gelijkvloers**

• Inzetten op led verlichting

• **Dak studio isoleren** (indien geen isolatie aanwezig).

• Het inzetten op **lage temperatuurverwarming** (via warmtepomp), eens de gebouwen beter geïsoleerd zijn. Dit vergt een aanpassing van de hele verwarmingsinstallatie.

• Het voorzien van **PV panelen** is sterk aangeraden, het dak van de studio vangt veel zon. In onze raming wordt hiervoor een post voorzien.

• Het verbeteren van de ventilatie. De keuze voor een **ventilatiesysteem** in een dergelijk gebouw is ook erg projectafhankelijk. Een volledig gecentraliseerd systeem met warmteterugwinning is kostelijk en neemt veel plaats in. Er dient na keuze van een voorkeursscenario een studie uitgevoerd te worden naar haalbaarheid systeem C of systeem D en opdeling residentieel/studio/kantoren. We voorzien in dit project een systeem C ventilatiesysteem (natuurlijke toevoer en mechanische afvoer, zonder warmteterugwinning).

Een **studie door een EPB-verslaggever** op basis van een concreet verbouwingsproject dient deze aannames verder te valideren.

Ondergetekende;
Familie VAN HAELEWIJCK-MOERMAN, Paul Henricus Eduard,

eigenaar van eigendom, gelegen te
Gasstraat 88,
B-2060 ANTWERPEN
kadastrale sektie E nr 493 p10

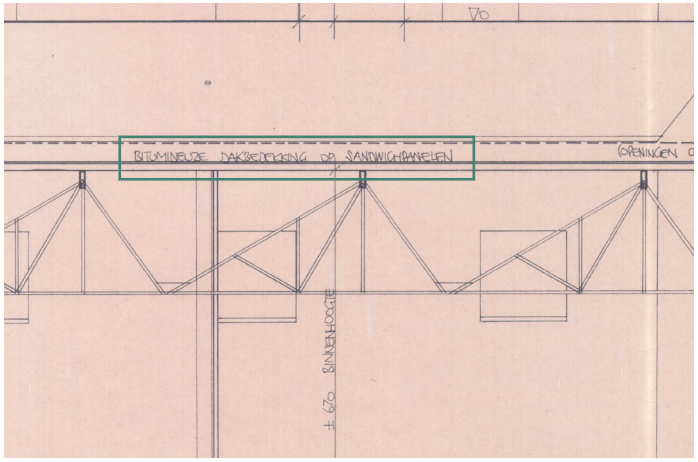
op de plannen aangeduid door middel van het adres,
verklaren kennis genomen te hebben van de plannen ter verbouwing van het pand, gelegen teGasstraat 90
B-2060 ANTWERPEN,
kadastrale sektie E nr 493 f10

waarbij het bestaande shed-dak vervangen wordt door een nieuw, geïsoleerd, niet betreedbaar plat dak

en verklaren akkoord te gaan met deze verbouwwingswerken zoals getekend en ondertekend door architekt
Kris Mys,
E. Banningstraat 10,
B-2000 Antwerpen.

Ondergetekenden werden erop gewezen dat metselwerken van de repeteer-dans-zalen niet voldoen aan de geldende wetgeving inzake uitzichten (Burgerlijk Wetboek art.679).

Gelezen en goedgekeurd,
handtekening
de ondergetekende
P. VAN HALEWYCK. L. MOERMAN.



Vermelding van dakisolatie in vergunningsdocumenten 1995

HEMELWATERVERORDENING versie 2023

De hemelwaterverordening legt **zeer strenge eisen** op aan het opvangen van hemelwater en het **infiltreren op eigen perceel.** Als door verbouwingen het project binnen het toepassingsgebied van de verordening valt zal het zeer complex worden om hieraan te kunnen voldoen. Afwijkingen kunnen aangevraagd worden, maar zijn vaak moeilijk te verkrijgen.
De exacte berekening van de hemelwaterverordening is ook erg projectafhankelijk, waardoor het onmogelijk is hier een volledig overzicht te geven van alle opties, maar er zijn wel een aantal aandachtspunten die meegegeven kunnen worden.

• Algemeen zou de strategie moeten zijn om de **in rekening te brengen afwaterende (dak) oppervlakte zo klein mogelijk te houden**, zodat de opgelegde volumes van hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen ook beperkt blijven. Zo telt bijvoorbeeld de oppervlakte van groendaken maar voor de helft mee in de berekening van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening.

• Een belangrijk aandachtspunt is dat de vergunning van 1995 wijst op een gemengd rioleringsstelsel (afvalwater en hemelwater komen samen op 1 buis die alles naar de straat voert). Gezien de ouderdom van dit huidige stelsel is dit **waarschijnlijk aan vervanging/ herstelling toe** en in geval een vergunning wordt aangevraagd met werken aan deze riolering zal mogelijks een gescheiden stelsel opgelegd worden door de stad. **Als er geen problemen zijn met het huidige rioleringsstelsel is het aangeraden hier zo weinig mogelijk aanpassingen aan te maken.**
De verordening is echter bij verbouwing (enkel) **van toepassing wanneer werken aan zowel het hemelwaterafvoersysteem als het afvoersysteem van afvalwater** beide ingrijpend wijzigen. In dat geval is de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening verplicht en wordt de dakoppervlakte van het volledige gebouw in rekening gebracht.

Ter referentie: als de volledige gebouwen volgens de verordening ingerekend moeten worden betekent dit dat minstens een derde (ong. 60m^2) van de oppervlakte van de koer als infiltratievoorziening ingericht moet worden en een hemelwaterput van zo'n 73.000 liter voorzien moet worden. Dit is **zeer impactvol gezien de kleine maat van de koer**.

•Indien uitbreidingen aan het gebouw gebeuren of verhardingen heraangelegd worden vallen deze niet onder de verordening als deze **rechtstreeks afvoeren op eigen terrein in een onverharde zone**. Die onverharde zone moet een minimale oppervlakte hebben van één vierde van de afwaterende oppervlakte. Dit betekent dat bij heraanleg van de koer, **minimaal 20% van de koer onverhard** moet worden. Het lijkt strategischer het water te proberen recupereren dat van eventuele nieuwe daken en van de koer komt eerder dan aanpassingen te maken aan de bestaande riolering.

• Het plaatsen van een hemelwaterput en infiltratievoorziening moet op deze site steeds in samenspraak met een **stabiliteitsingenieur** gebeuren ifv van het bepalen van minimale afstanden tov funderingen bij graafwerken.

AREI

De elektrische installatie is aangepast en in 2025 **conform** verklaard aan de voorschriften van het AREI.

INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID versie2011

De toegankelijkheidsnorm is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of een meldingsplicht geldt.

De toepassing van de norm is erg projectafhankelijk en het vermelden van alle punten waarop het huidige of toekomstige gebouw aanpassingen zou zou te ver leiden. We geven hier enkele algemene aandachtspunten mee:

• Het gelijkvloers van het gebouw bevindt zich op een gelijkmatig peil en kan eenvoudig integraal toegankelijk gemaakt worden. Het lijkt aangewezen de publieke functies hier te concentreren zodat geen lift nodig is. De koer bevindt zich echter 25 cm lager waardoor **aan de toegangen van het gebouw een niveauverschil** ontstaat. het lijkt wenselijk bij eventuele heraanleg van de koer het niveau zo te verhogen dat dit aansluit op het vloerpeil van het gelijkvloers. Dit houdt in dat vanuit het straatniveau de aanleg in helling wordt voorzien met een helling van 3,8% (minstens 3 meter lengte).

• Het gebouw bevat minder dan 10 accomodaties dus de norm stelt geen eisen aan het integraal toegankelijk maken van de accommodaties.

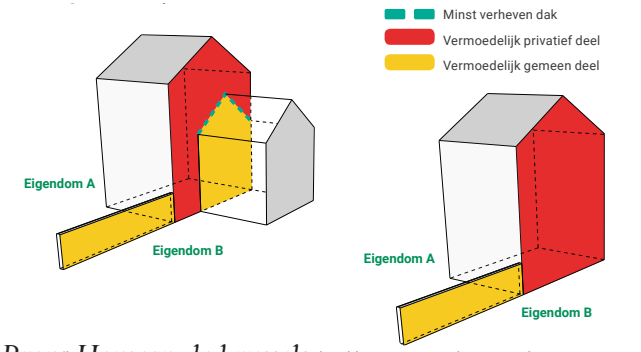
• In elk sanitair blok moet **minstens 1 aangepast toilet** aanwezig zijn.

• Publiek toegankelijke circulatieruimtes moeten een breedte van minimaal 150 cm hebben. De **huidige gang naar de wc's voldoet hier momenteel niet aan**.

•Hoewel niet letterlijk vermeld in de toegankelijkheidsnormering dient vermeld dat een **aantal trappen in het gebouw te steil** zijn om comfortabel gebruikt te worden.

GEMENE MUREN

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat er enkel een vermoeden is van gemeenheid van de muur waar het een scheidingsmuur tussen 2 gebouwen of tussen 2 tuinen betreft. Met andere woorden een wand tussen een gebouw en een tuin wordt vermoed als privatief eigendom van het gebouw dat hij ondersteunt. In dit geval is er dus vermoeden dat **de buitenwanden van het perceel WP Zimmer privatief toebehoren.**



Bron: Homegrade.brussels

•Als een van de buren wil ingrijpen op de muur (schilderen, klimop planten,...) moet hij eerst toestemming vragen en mag er ook geen schade toegebracht worden.

•Als jullie willen ingrijpen op de wanden (bijv schilderen) dienen de buren jullie toegang te geven.

•Het isoleren van deze wanden langs de buitenzijde mag enkel mits toestemming van de buren (houdt immers een grensoverschrijding in). Hiervoor wordt best een erfdienstbaarheid van overschrijding overeengekomen.

•Het nieuwe Burgerlijk wetboek laat het maken van openingen tussen 2 percelen in principe niet toe, maar laat mogelijkheden voor partijen om **in onderling overleg** hiervan af te stappen (artikel 3.1).

TECHNISCHE VRAAGSTUKKEN

Een aantal elementen in de bestaande gebouwen zijn technisch aan te pakken tijdens renovatiewerken.

1. Beschermen structuur kelderzone.
Het plafond van de kelder bestaat uit metselwerk gewelven op stalen liggers. Door de hoge vochtigheid in de ruimte zijn de liggers aan het doorroesten. Een **roestwerende behandeling** is te voorzien en in bepaalde zones zullen **bijkomende ondersteuningen** nodig zijn waar de liggers al zwaar beschadigd zijn. Dit gebeurt best **in samenspraak met een stabiliteitsingenieur**.



2. Hervoegen wanden studio.
De voegen van het metselwerk van de studio komen los. Een mortelanalyse kan uitsluitsel geven over de samenstelling van de bestaande mortel zodat een **geschikte, compatibele herstelmortel** geselecteerd kan worden (als bijvoorbeeld de bestaande mortel een kalkmortel is mag niet hersteld worden met cementmortel). De nieuwe mortel moet “opofferend” zijn, ttz ondergeschikt aan de duurzaamheid van het metselwerk. De verweerde mortel moet eerst verwijderd worden. Daarna moet een herstelmortel toegepast worden waarbij best de muur voldoende nat gemaakt wordt om te vermijden dat de stenen vocht aan de onttrekken aan de herstelmortel. Dit laten **uitvoeren door een ervaren metser**.



3. Klimop.
De klimop die door de muur groeit is afkomstig van het buurperceel. Zoals hierboven vermeld is de **eigenaar van dat perceel verantwoordelijk voor het snoeien** van de klimop en het herstellen van eventuele schade aangericht door de klimop, gezien het een privatieve muur behorend aan WP Zimmer betreft.





4. Vochtplek
Deze schijnbare vochtplek in de technische berging lijkt een oude lekschade te zijn die **niet meer actief** is (geen sporen thv verwijderde lichtarmatuur). Mocht dit verergeren dan is het mogelijks te wijten aan een actief lek in de gemene muur en dient deze aan de buitenzijde opgespoord te worden. Ofwel is dit condens. In dat geval dient de ventilatie en verwarming van de ruimte verbeterd te worden.




1.5 - PROGRAMMA VAN EISEN EN FINANCIEEL KADER

PROGRAMMA VAN EISEN

Het bestek voor de studieopdracht beschrijft een gewenst programma van eisen. Doorheen 2 workshops werd dit programma van eisen verder verfijnd.

• 1 grote polyvalente studio met een theatertechnische uitrusting, “black box” 320m2, eventueel opsplitsbaar
• 1 klein polyvalent atelier min. 50 m^2
• Technisch atelier, min. 60m^2
• Opslagplaats min. 25 m^2
• Kantoor 6 werkplekken op het gelijkvloers
• Een open keuken en foyer, 100 m^2. Groot genoeg voor 30 personen
• 4 slaapkamers voor residenten met eigen sanitair (of 1 gedeeld sanitair). Minstens 1 kamer rolstoeltoegankelijk.
• Kleedkamer en douche voor niet-residenten
• Centrale poetsberging

Het dient opgemerkt dat deze oplijsting niet erg verschilt van het huidige gebruik van de gebouwen. De nood aan transformatie is vooral bepaald door de staat van de gebouwen en de aangehaalde normeringstechnische problemen.

WENSEN EN NODEN

Doorheen het ontwikkelen van dit dossier werden 2 workshops georganiseerd waarin de noden en wensen voor de site werden verscherpt.

Een aantal ambities kwamen daarbij duidelijk naar voor:

• De **co-habitatie** tussen de verschillende gebruikers (werknemers, residenten, bezoekers) is erg belangrijk. Er dienen voldoende gedeelde plekken en gelegenheden zijn om convivialiteit te genereren. De keuken werd geïdentificeerd als een belangrijke gemeenschappelijke ruimte. In zelfde lijn was de vraag om de **kantoorruimtes op het gelijkvloers** te plaatsen, in dichtere relatie tot de studio en de gemeenschappelijke ruimte.

• De **relatie van de site met de buurt** is erg beperkt, doordat de poort meestal gesloten is.

• Integrale toegankelijkheid is een prioriteit, niet enkel naar bezoekers toe, maar ook naar residerende kunstenaars. Daarom is de wens **minstens 1 integraal toegankelijke kamer** te voorzien.

• Het gebouw biedt veel ruimte, maar het **verblijfscomfort** wordt niet altijd als kwalitatief ervaren.

• Er is een wens om de **koer te vergroenen** en meer hemelwater op te vangen

• De studio wordt soms als te ruim ervaren, indien de **studio opgesplitst** zou kunnen worden kan dit de flexibiliteit van de werking verhogen. Deze dient niet voor regelmatige voorstellingen aan een groot publiek, maar als werkruimte. Occasionele toonmomenten voor het grotere publiek.

• De ateliers dienen een horizontaal **uitzicht** te hebben.

• Op heden wordt de zolder gebruikt als klein atelier, **de Attic**. Deze wordt gebruikt/gehuurd door lokale kunstenaars, onafhankelijk van het residentieprogramma. Deze ruimte staat echter **niet vermeld in het programma van eisen**. Uit gesprekken blijkt deze echter erg geapreccieerd te worden en deze is ook recent gerenoveerd. Zoals hierboven gesteld verhoogt het gebruik van de tweede verdieping aanzienlijk de complexiteit op vlak van brandnormering. In deze studie wordt **voorzien deze ruimte in gebruik te laten,** maar dit is af te toetsen bij de dienst stedenbouw.

FINANCIEEL KADER

De verbouwing zal bekostigd worden met subsidies van de Vlaamse Overheid:

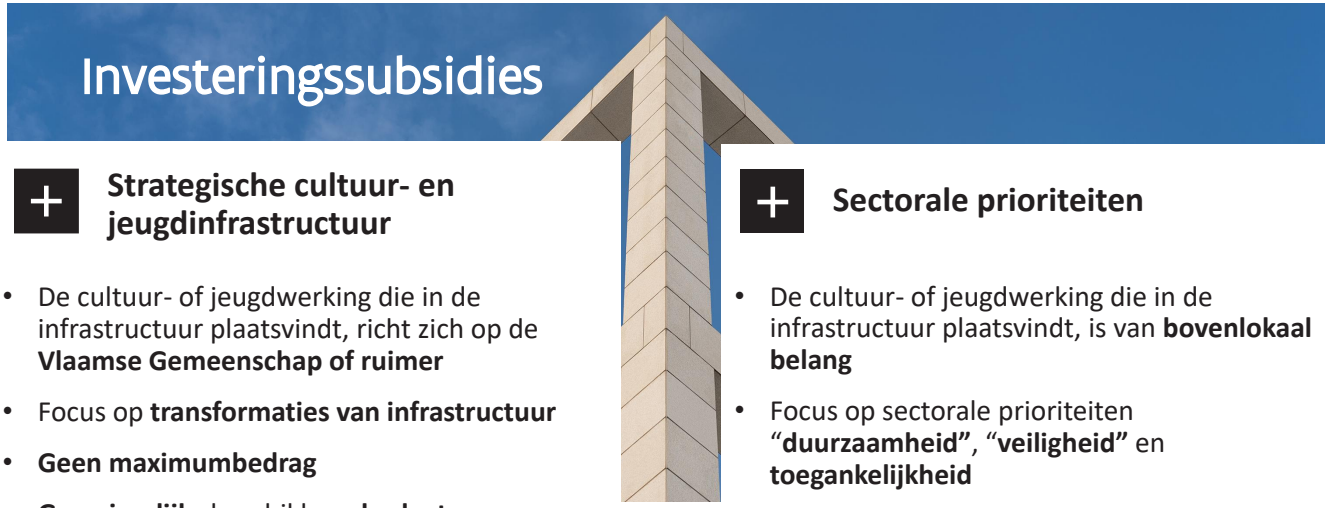
• **Subsidie Sectorale Prioriteiten** voor “kleine” ingrepen die inzetten op duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid.
• **Subsidie Strategische cultuur en jeugdinfrastructuur** voor grotere projecten zonder vastgelegd maximumbudget.

Beide subsidieprocedures vereisen een **inleg van eigen middelen van 40%** van het totaalbedrag (niet alle kosten kunnen gesubsidieerd worden).

Daarnaast bevindt WP Zimmer bevindt zich financieel op een schakelpunt. Tegen 2030 zouden 2 grote leningen afbetaald moeten zijn en komt er dus financiële capaciteit vrij om nieuwe investeringen te maken. Het betreft leningen voor volgende bedragen:

• Aankooplening van 235.000 euro die afloopt in 2030
• Renovatielening 167.000 euro die afloopt in 2029

• Op korte termijn is ook een **budget van 65.000 euro beschikbaar**.



Overzicht subsidies

Binnen dit kader lijkt het dat een project in 3 fases mogelijk is:

1) zeer dringende werken kunnen nu al aangepakt worden met het beschikbare budget

2) de rest van dat budget kan als inleg gebruikt kunnen worden om tegen 2030 het EPC label E te behalen, gefinancierd via de procedure sectorale prioriteiten. Het zou dan gaan om maximaal 162.500 euro (waarvan max. 65.000 euro eigen inleg). Bijvoorbeeld isolatie van de gevels van de koer.

3) een volledig verbouwingsdossier zou na 2030 gefinancierd kunnen worden via een subsidie Strategische Cultuur- en Infrastructuurwerken, wanneer een nieuwe lening aangevraagd kan worden om een eigen inleg te kunnen voorzien. Naast deze subisidies kan ook op zoek gegaan worden naar **andere partners**. In juni 2025 aangekondigd dat Antwerpen Noord de eerste **“aandachtswijk”** van Antwerpen zou worden, waarbij ingezet wordt op verhoging van de leefbaarheid in de wijk. Mogelijks zijn in het kader hiervan ook partnerschappen en steun voor het project van WP Zimmer te vinden (https://pers.antwerpen.be/antwerpen-noord-wordt-eerste-aandachtswijk).

DEEL 2 - ONTWERPEND ONDERZOEK



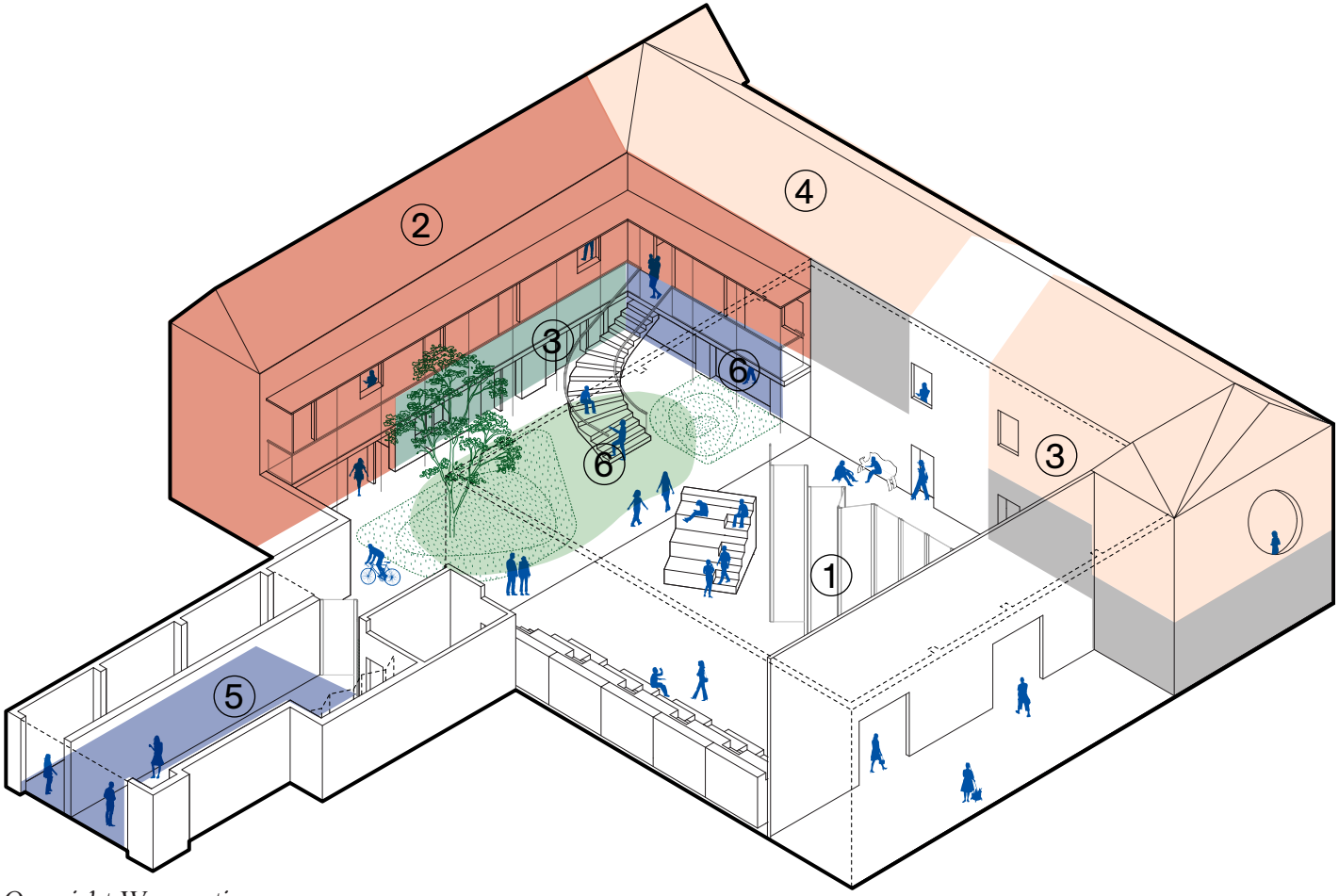
INTRO ONTWERP

Gezien een aantal onbekendes vanuit de stedenbouwkundige dienst en vanuit de brandweer nog te bevestigen werkt het ontwerpend onderzoek in de richting van een ideale visie waarop variaties mogelijk zijn.

Dit hoofdstuk wordt opgebouw rond **6 “deelontwerpen”**.
Elk deelontwerp wordt apart toegelicht en behandelt andere technische en programmatorische kwesties. Voor elk deelvoorstel worden 2 verschillende opties uitgewerkt, om financiële en stedenbouwkundige flexibiliteit in te bouwen. Deze opties kunnen in verschillende combinaties toegepast worden naargelang de feedback van de verschillende overheden.

• Een **minimale optie**, waarbij zo dicht mogelijk bij de vergunde toestand gebleven wordt en de focus ligt op interventies die geen vergunning vereisen. In de minimale optie is **niet altijd mogelijk om aan alle wensen uit het programma van eisen te voldoen.**

• Een **“wens” optie** die de wensen van WP Zimmer vooropstelt, maar mogelijks een complexer vergunningsproces met zich mee brengt.

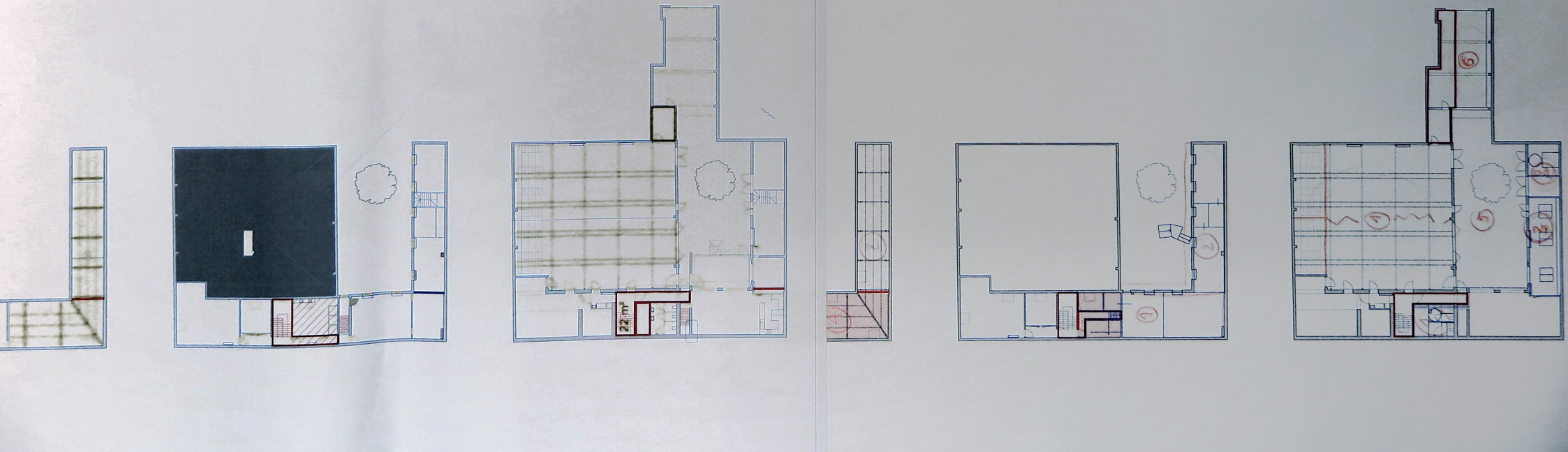


Overzicht Wens optie

1. Grote zaal
2. Slaapkamers en kantoor
3. Atelier
4. Trap en zolder
5. Foyer en keuken
6. Koer



2.1 - DEELONTWERPEN



1. GROTE ZAAL

De Grote zaal blijft zijn huidige functie behouden.

Het grootste vraagstuk voor de studio is hoe om te gaan met de dakstructuur. Hiervoor zijn een aantal elementen in acht te nemen:

• Stabiliteit: Het dak draagt op een **stalen vakwerkstructuur** die afdraagt op stalen kolommen (dak draagt niet op de baksteenwanden). De staalstructuur is nog de originele staalstructuur van toen de loods gebouwd werd (vermoedelijk voor 1930). Deze was **ontworpen om een licht shed-dak te dragen**. Ondertussen is hierop een nieuw licht dak geplaatst dat waarschijnlijk meer weegt dan het originele en hangt er ook een trekkeninstallatie waarbij de trekken elk op 150 kg berekend zijn. Het is onduidelijk of en hoeveel het dak geïsoleerd is. Indien bijkomende isolatie nodig is, betekent dit ook bijkomend gewicht. Een meer gedetailleerde studie door een stabiliteitsingenieur kan uitwijzen of het dak nog marge heeft om al deze belastingen te dragen.

• Brand: De huidige structuur is **niet brandstabiel**, bij brand zal het onbehandeld staal waarschijnlijk snel bezwijken. Gezien de grote aanwezigheid technische installaties (electra, lampen), bestaat de kans op brandontwikkeling bij een technisch defect. Het brandwerend coaten van de gehele structuur is gezien de geometrie ervan een complexe en kostelijke operatie die wij niet adviseren.

• De ruimte is als danstheater vergund, zonder vermelding van maximale bezetting of van brandwerendheidseisen aan de structuur. In principe kan deze situatie dus behouden blijven, dit is naar veiligheid toe echter minder wenselijk.

<u>Minimale optie:</u>
We stellen voor de **decorberging in de grote zaal zelf te voorzien**. Op deze manier is er een logische verbinding met de zaal zelf en met het technisch atelier. De oude metselwerkwanden dienen hervoegd te worden en de vloer dient vervangen en geïsoleerd. Ook voor vernieuwing van de verwarming wordt een stelpost voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen en er worden 2 daklichten voorzien (met verduistering). De kost van het eventueel vervangen van de trekkeninstallatie en de theaterverlichting door LED-verlichting zit niet in dit dossier.
Aan de technische ateliers worden geen werken voorzien, behalve het herstellen van de structuur van de kelder.

De structuur blijft behouden zoals ze vandaag is (vergunde toestand). Het (bijkomend) isoleren van het dak is zonder vergunning toegestaan tot 26 cm dikte (inclusief de afwerking). Een stabiliteitsingenieur dient aan te geven of dit stabiliteitstechnisch mogelijk is, het EPC rapport zal aangeven of bijkomend isoleren nog nodig is. Het voorzien van een scheidingswand is in dit scenario minder evident: de vakwerkstructuur is bovenaan open waardoor het complex kan zijn om 2 akoestisch afgesloten ruimtes te creëren. Ook de trekken zullen aangepast moeten worden ifv deze wand. Daarom wordt deze in het minimale scenario niet voorzien.

In de hoek van de zaal wordt een brandwerend gecompartimenteerde **technische ruimte** voorzien voor een ventilatiegroep. Er wordt in de raming een basis hygiënische ventilatie voorzien. Als het de bedoeling is in de toekomst meer intensief voorstellingen te programmeren voor groot publiek kan het zijn dat het voorzien van een grotere ventilatie-installatie aangewezen wordt.

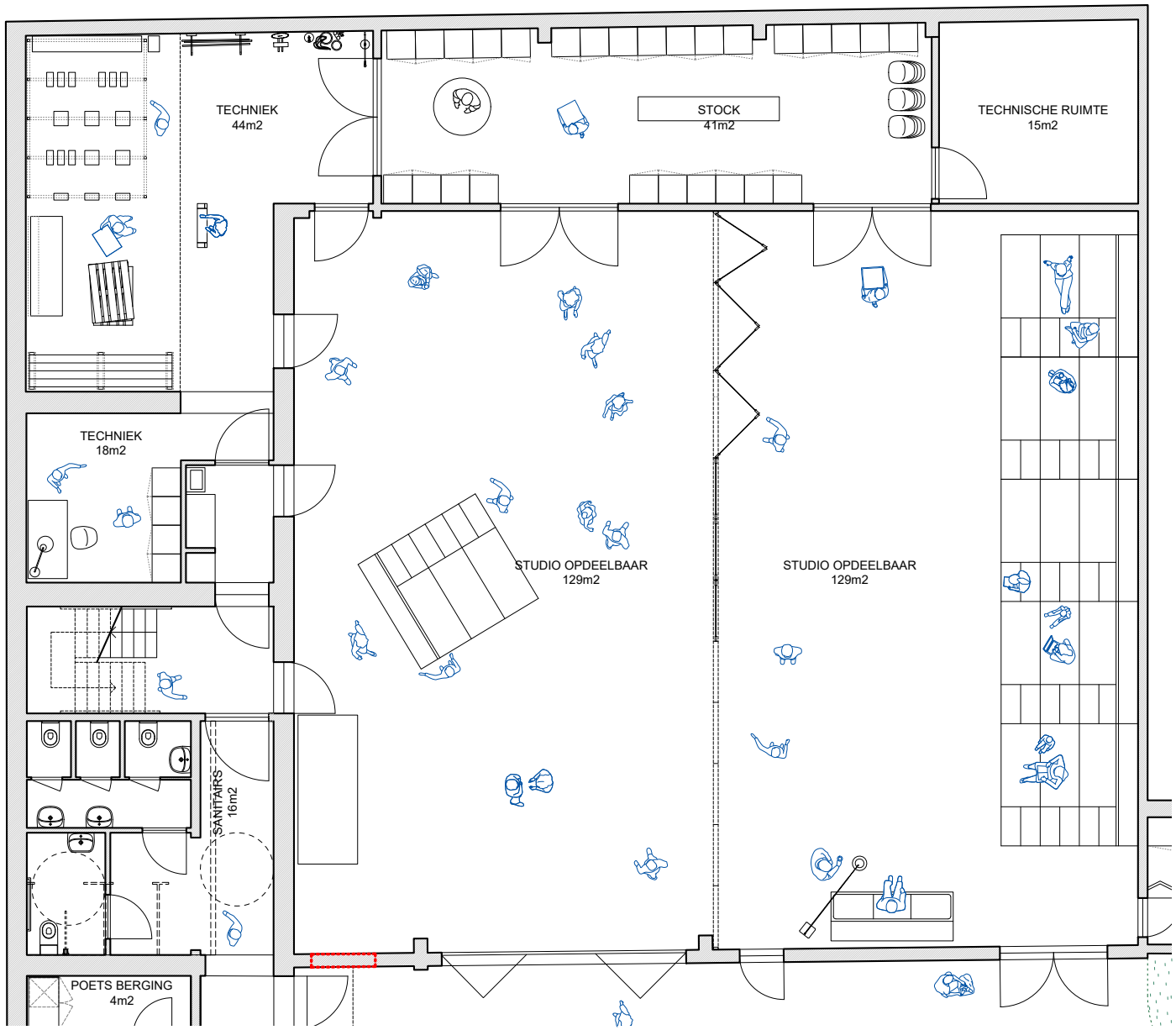
Deze werken vereisen in principe geen vergunning.

Wens optie:

De wens optie bevat de werken uit de minimale optie. Echter wordt het dak volledig vervangen door een **nieuwe, brandwerende dakstructuur met groendak**. Vermoedelijk moet hiervoor ook de bestaande fundering aangepast worden. De vervanging stelt ook in staat om centraal in de ruimte een **plooiwand** te voorzien, haaks op de koer die de ruimte opdeelbaar maakt in 2 ruimtes met elk een eigen toegang tot de koer.

Deze werken zijn vergunningsplichtig.

Ter info: Een variante is mogelijk waarbij wordt voorzien in een (droge) blusinstallatie en versterking van de fijne staalstructuur met extra staal. De haalbaarheid hiervan is een studie op zich, door zowel brandveiligheids- als stabiliteitsingenieur. Hierbij zou mogelijks budget en materiaal bespaard kunnen worden. Dit werd momenteel niet geraamd.



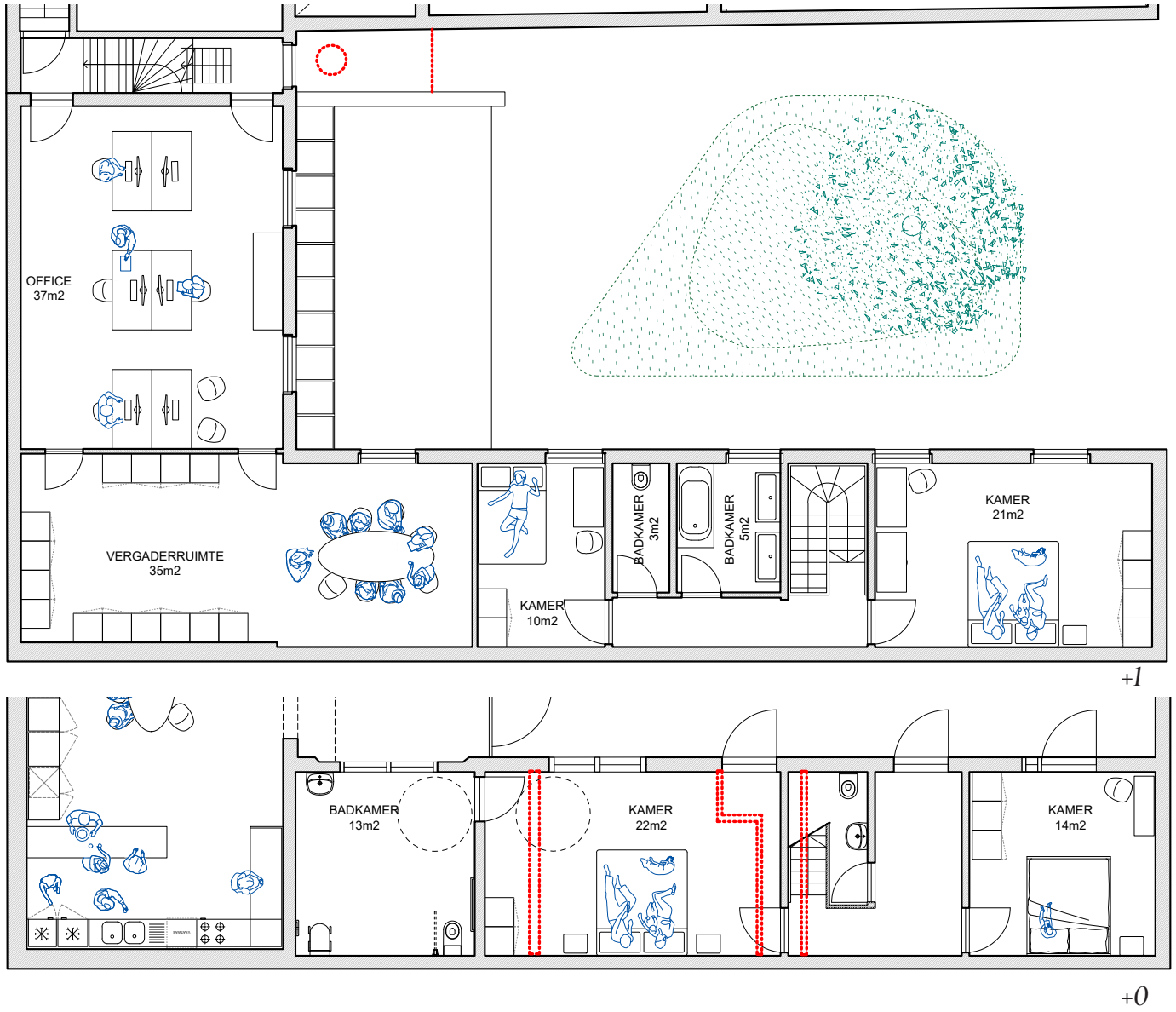
Wens optie-Grote zaal gelijkvloers

2. SLAAPKAMERS EN KANTOOR

De inrichting van de huidige slaapkamers is op termijn niet houdbaar. Niet enkel is slechts 1 gastenkamer vergund, maar de kamers op de verdieping hebben **geen rechtstreeks uitzicht, zijn doorgangsruimtes of zijn niet gecompartimenteerd** ten opzichte van de evacuatietraphal.
De vergunning vermeldt momenteel enkel dat er op de verdiepen van het zuidelijke gebouw “voorlopig geen functie” is.

Het is in dit stadium onduidelijk of een vergunning kan verkregen worden voor het uitbreiden van het aantal kamers van 1 naar 4, gelet op de voorschriften uit het RUP. Het RUP spreekt ook van een maximum van 3 accomodaties, mogelijks moet na overleg met stedenbouw het programma van eisen worden bijgesteld.
In ieder geval moeten de kamers en het kantoor in ingericht worden in zones met **horizontaal uitzicht**.

Minimale optie:
Op gelijkvloers en de verdieping zouden telkens 2 kamers kunnen komen met een compact gedeeld sanitair. Het trapgat wordt ietsje vergroot om een nieuwe binnentrap te voorzien die minder steil is dan de huidige.
In de minimale optie **blijft het kantoor**

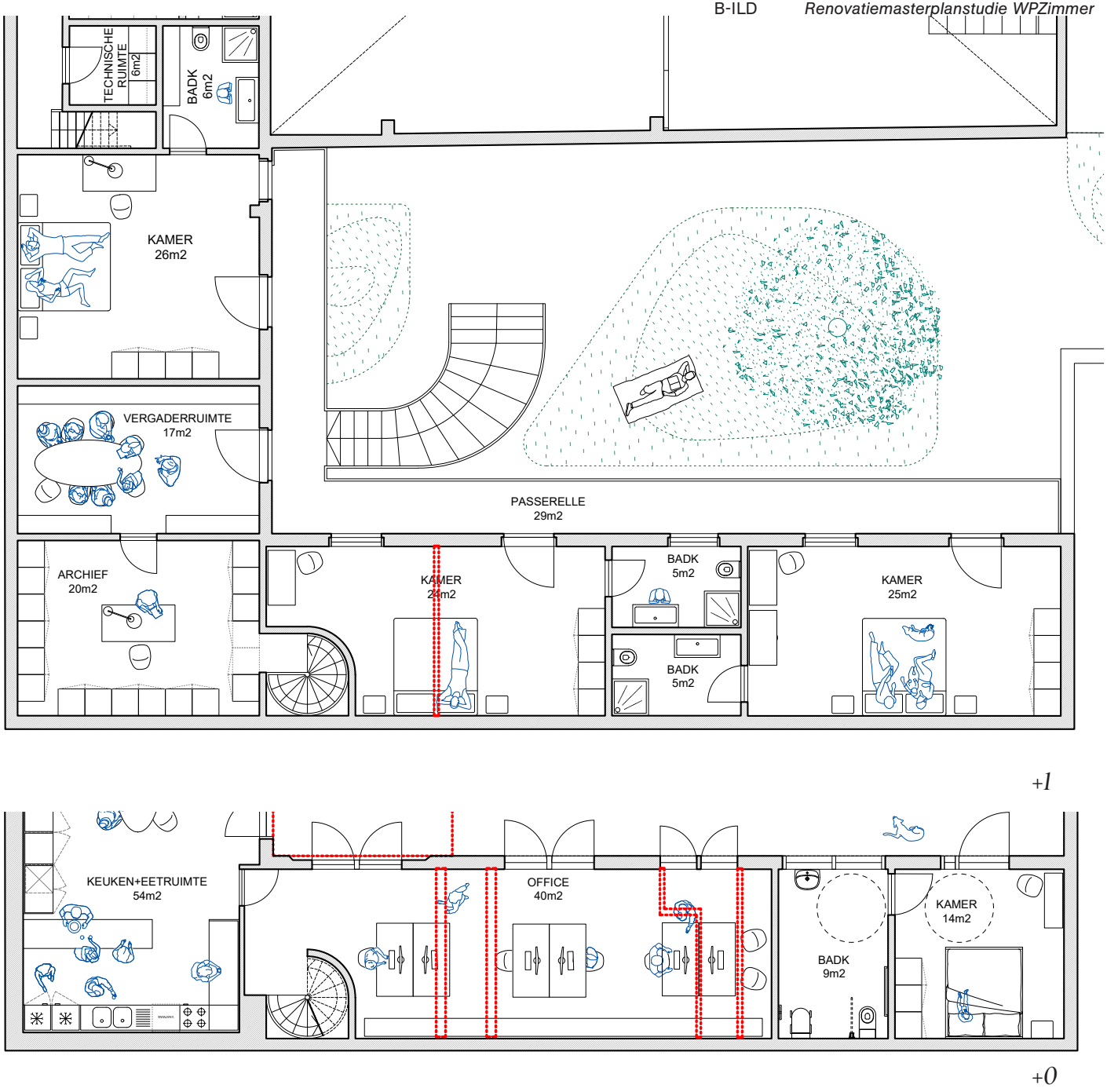


Minimale optie kamers en kantoor - gelijkvloers en eerste verdieping

waar het momenteel gevestigd is.
In de zuidelijk vleugel wordt de gemene muur langs binnen hervoegd. Verwarming kan waar mogelijk hergebruikt worden. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen en waar nodig uitgebreid (bijvoorbeeld raamopening vergroten voor toegangsdeur). De koergevels en de vloer van het gelijkvloers worden geïsoleerd.

<u>Door de wijziging van bestemming is waarschijnlijk een vergunning vereist voor deze werken.</u>

<u>Wens optie:</u>
De Wens optie stelt een andere schikking voor. De kamers worden bereikbaar gemaakt via een buitenpasserelle met buitentrap. Zo kunnen op de verdieping 3 kamers ontsloten worden met elk een eigen sanitair.
Er komt plaats vrij op het gelijkvloers voor een nieuwe kantoorruimte. Via een interne spiraaltrap is er toegang tot de archiefruimte en een kleine vergaderruimte op de eerste verdieping die ook op de passerelle uitgeeft.
<u>Deze werken vereisen een vergunning.</u>
<u>In dit scenario is het onduidelijk of stedenbouw zou instemmen met een “uitbreiding” in de vorm van een passerelle, in functie van het beschermen van buren tov zichten.</u>



Wens optie kamers en kantoor - gelijkvloers en eerste verdieping

3. ATELIER

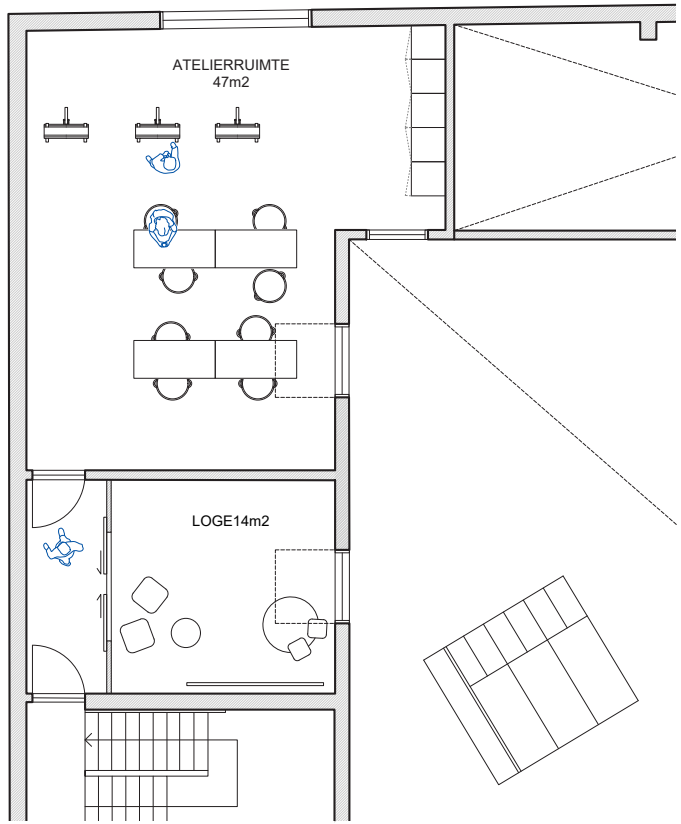
Het atelier komt op de eerste verdieping van de oostvleugel. Deze ruimte biedt onvoldoende zicht om volgens de bouwcode als verblijfsruimte te gelden en kan dus niet ingezet worden als slaapkamer of kantoor. Het is echter wel de wens van WP Zimmer om **vanuit het atelier een uitzicht te hebben**.

Minimale optie:
De afwerkingen in deze ruimte zijn nog in orde. Er wordt een nieuwe brandwerende deur voorzien ter hoogte van de traphal.
In de minimale optie wordt een uitzicht gecreëerd door **oude raamopeningen naar de grote zaal** terug open te maken en nieuw binnenschrijnwerk te voorzien.

Dit vereist geen vergunning.

Wens optie:
Indien een akkoord gevonden kan worden met de eigenaar van de naburige garageboxen kan een **raam op het noorden** voorzien worden (ipv naar de studio).

Dit vereist een vergunning.

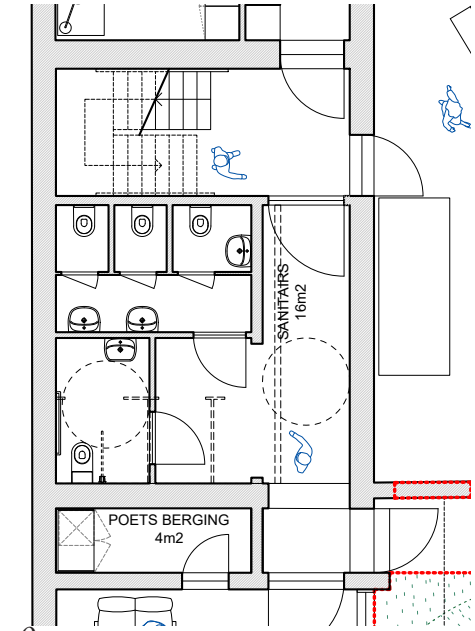


Atelier met openingen naar zaal (minimale optie) en naar binnengebied (wens optie)

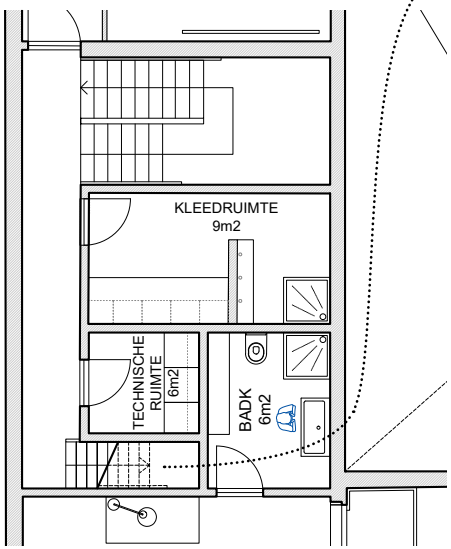


Een opening vanuit het atelier naar het binnengebied

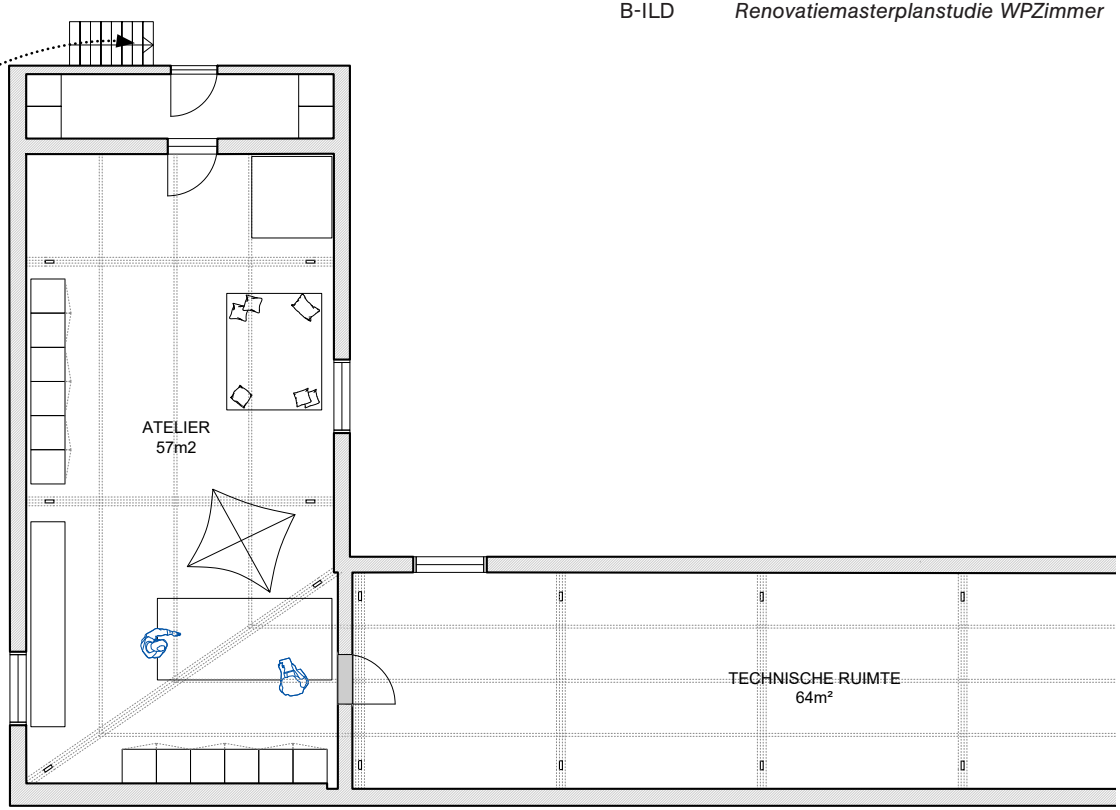
4. TRAP EN ZOLDER



+0



+1



+2 *Wensoptie - De zone rond de traphal*

Deze zone is normtechnisch het meest complex omdat meerdere normen op elkaar inspelen.

• De zolder staat niet vermeld op de vergunningsplannen maar is vandaag ingericht als een atelierruimte (de "**Attic**"). Voor de bouwcode kan dit geen verblijfsruimte zijn omdat ze **te weinig vrije hoogte biedt**. Of het gebruik van deze ruimte vergunningsplichtig is, is een vraag voor stedenbouw.

• De technische installaties in de stalen traphal en omliggende circulatie zijn op heden niet correct gecompartimenteerd.

• Ook al is de positie van de ketel in 1995 vergund lijkt het sowieso aangewezen deze uit de traphal te verwijderen.

• De toegang tot de wc's naast de foyer voldoet niet aan de nodige breedtes voorzien in de toegankelijkheidsnormering.

Minimale optie:

• De ketels worden voorzien in een aparte **gecompartimenteerde technische ruimte** op +1. Zo kan een groot deel van het bestaande leidingnet

hergebruikt worden.

• De stalen traphal wordt voorzien als een evacuatietrap (brandwerende wanden, brandwerende deuren, verluchtingsopening bovenaan). Een gecompartimenteerde verbindingsgang van deze traphal door de huidige kleedruimte op +1 maakt de zolder bereikbaar via een klein nieuw trapje. Op gelijkvloers wordt de **evacuatieweg** van deze traphal naar de koer gecompartimenteerd ten opzichte van de grote zaal, de foyer en het technisch atelier.

• Het achterste deel van de zolder ruimte (zuidvleugel) is zeer smal en kan niet gelden als verblijfsruimte. We stellen voor hier ruimte te voorzien voor de ventilatiegroep die de zuid- en oostvleugels zou bedienen.

• De zone van de sanitairs worden aangepast zodat een **integraal toegankelijk toilet** voorzien kan worden.

•Op de verdieping wordt de kleedruimte verkleind zodat er plaats is voor een evacuatiegang en voor een technische ruimte voor de stookketels. Zo moeten de bestaande verwarmingstracés in eerste instantie minimaal aangepast worden.

•In de zolder zijn de afwerkingen te behouden. Alle andere afwerkingen in deze zone rond de trap worden vervangen (nieuwe valse plafonds, nieuwe vloerafwerking, wanden schilderen, nieuwe deuren, nieuw sanitair).

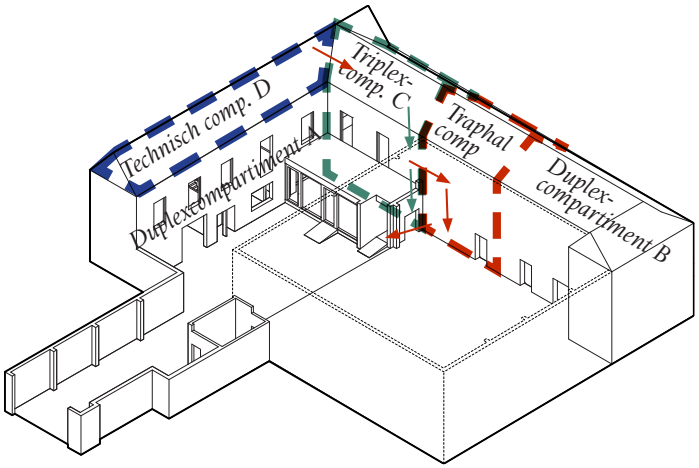
Brandtechnisch is het mogelijk om de huidige foyer, kantoor en zolderruimte als een **triplexcompartiment** te beschouwen met een (bestaande) interne trap. Dit vergt het brandwerend maken van een deel van de vloer van de vergaderruimte. Een verbinding moet voorzien worden op de eerste verdieping naar de evacuatietraphal (vanuit het kantoor).

<u>Door aanpassingen aan de evacuatietraphal en wijziging bestemming zolder zijn deze werken vergunningsplichtig</u>

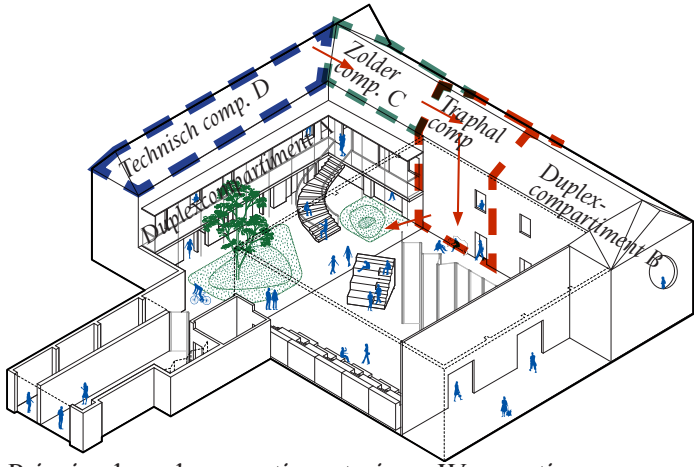
<u>Wens optie:</u>

In plaats van een triplex compartiment vormt de zolder een **apart compartiment, rechstreeks toegankelijk vanuit de traphal**, waardoor de vloer ervan verticaal brandwerend gecompartimenteerd moet worden van de onderliggende lokalen.

<u>Deze werken vereisen een vergunning.</u>



Principe brandcompartimentering - Minimale optie. Traphal te compartimenteren en brandwerende wand te voorzien tussen compartimenten A en C en een brandwerende vloer tussen A en D



Principe brandcompartimentering - Wens optie Traphal te compartimenteren en brandwerende vloer te voorzien tussen compartimenten A en C&D

5. FOYER EN POORT

De foyer is de ruimte die de grootste connectie met het publiek zou moeten hebben, deze bevindt zich vandaag echter **helemaal achteraan op de site**.

De huidige uitbouw van de foyer lijkt ook niet vergund te zijn. Een regularisatie van dit volume kan overwogen worden, maar is waarschijnlijk in strijd met de voorschriften van het RUP. Binnen een vergunningstraject kan het zijn dat de brandweer eisen zal stellen aan de compartimentering van de keuken.

De **gesloten poort** aan de straatzijde zorgt voor een grote barrière om het achtergelegen binnengebied zichtbaar te maken en WP Zimmer een aanwezigheid te geven in de wijk.

Er ligt een kans om het perceel beter bij de buurt te betrekken door de ruimte onder de **onderdoorgang actiever te gaan inzetten**. Mits behoud van een evacuatieweg in open lucht naar de straat zou een deel van de ruimte als foyer kunnen dienstdoen, in connectie met zowel de straat als de binnenkoer. Dit zou de werking en het gezicht van WP Zimmer aanzienlijk kunnen versterken.

<u>Minimale optie:</u>

Indien door een regularisatie de foyer kan behouden blijven. Binnenafwerkingen worden vervangen en er wordt een nieuwe keuken geïnstalleerd. Het buitenschrijnwerk aan de koer wordt vervangen en het dak van de foyer en gevels geïsoleerd. De poort naar de straatzijde wordt vervangen door een nieuwe, beglaasde poort, waardoor vanuit de straat zicht mogelijk is naar het binnengebied en de overdekte buitenruimte kan ingezet als vitrine voor de activiteiten van WP Zimmer.

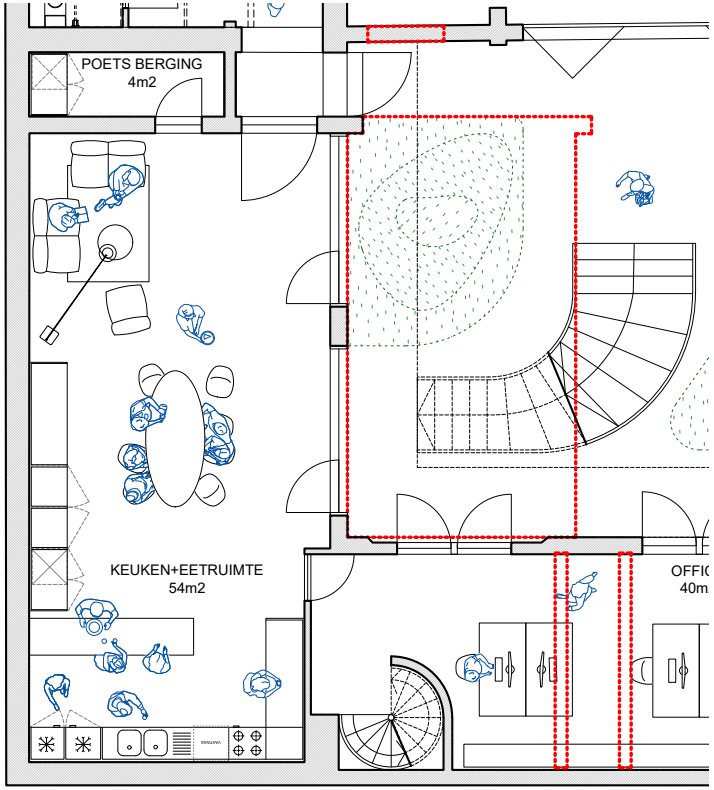
<u>Regularisatie en aanpassing poort vergen een vergunning.</u>

<u>Wens optie:</u>

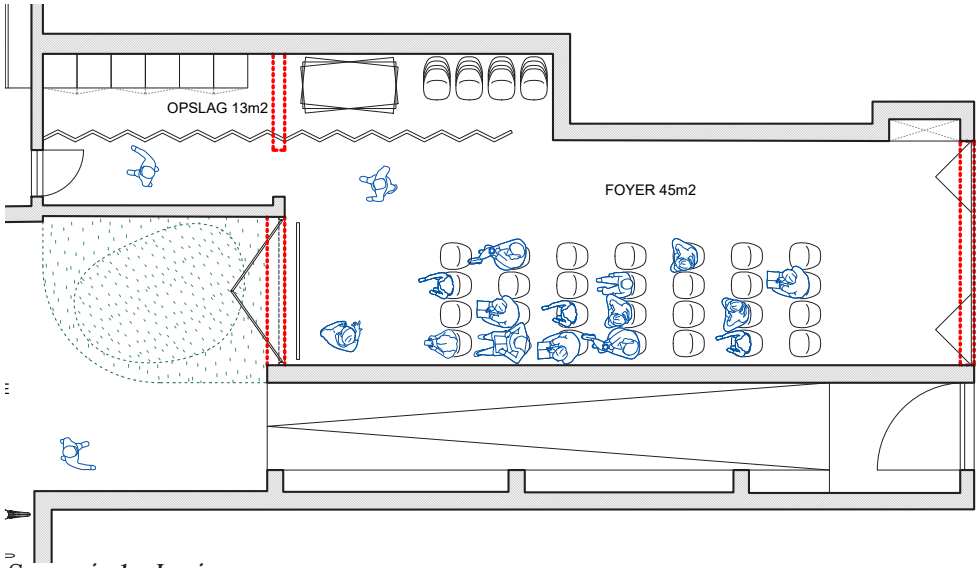
Er wordt een **nieuwe foyer voorzien in de onderdoorgang**, met een eigen toegang naar de straat. Deze ruimte wordt opgevat als een flexibel casco, met zowel aan straatzijde als aan koerzijde **grote accordeondeuren** die het mogelijk maken de ruimte volledig open te zetten. Een berging met flexibel meubilair maakt het mogelijk om de ruimte op verschillende manieren te programmeren, maar ook leeg te maken.

Een rechtstreekse doorgang naar de zaal maakt het mogelijk de foyer en zaal onafhankelijk van de rest van de werking te gebruiken door derden.

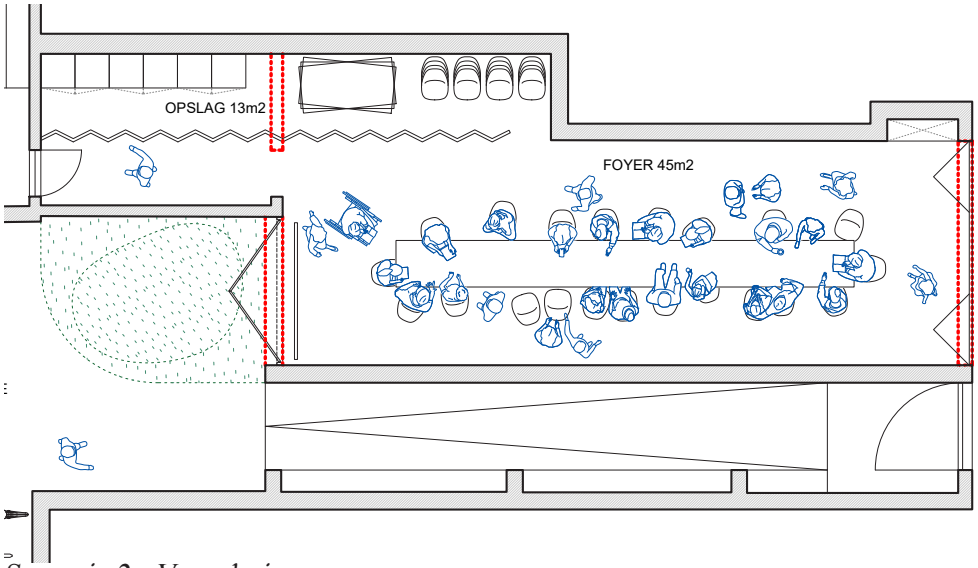
De onvergunde uitbreiding aan de **foyer wordt afgebroken** om de koer weer te maximaliseren en meer plaats te geven voor buitenactiviteiten.



Wens optie - De keuken



Scenario 1 - Lezing



Scenario 2 - Vergadering



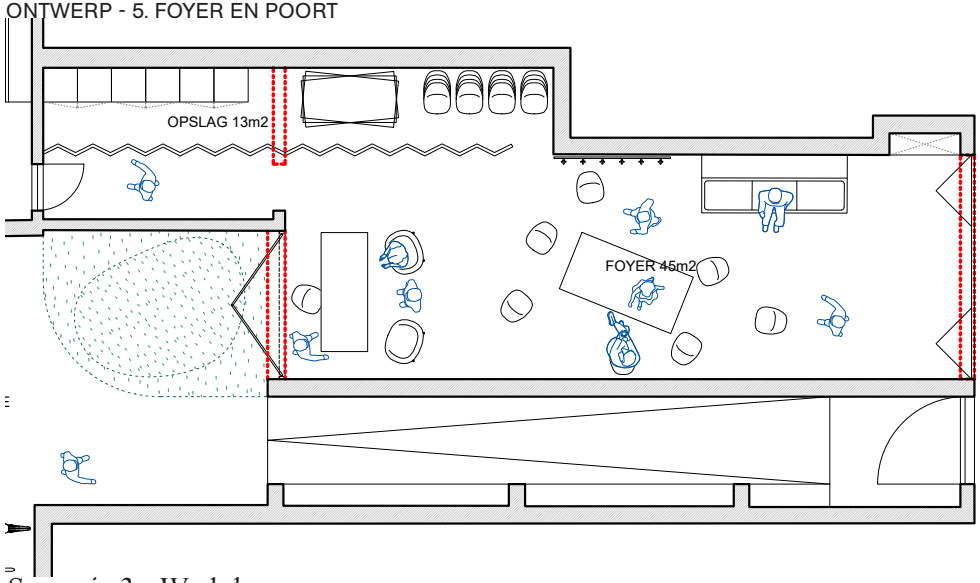
WP Zimmer met beglaasde poort



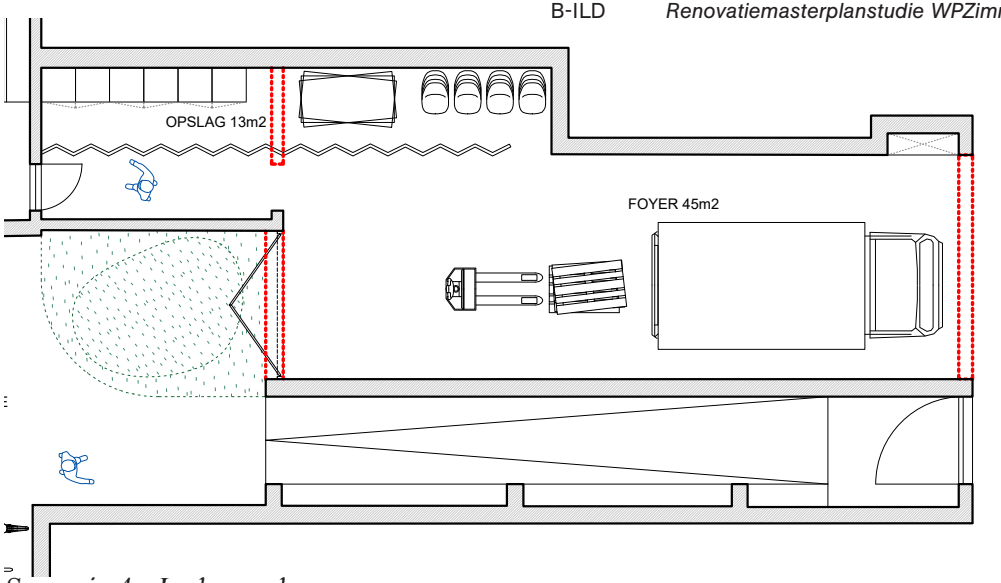
Beglaasde garagepoort theater Le Rideau, Brussel, Ouest architecten



Studio met accordeondeuren All, Toulouse, BAST



Scenario 3 - Workshop



Scenario 4 - Laden en lossen



Polyvalente exporuimte, open naar de straat, Muharraq, Leopold Banchini architect



Flexibel casco, Het Bos, Antwerpen, BEL architecten

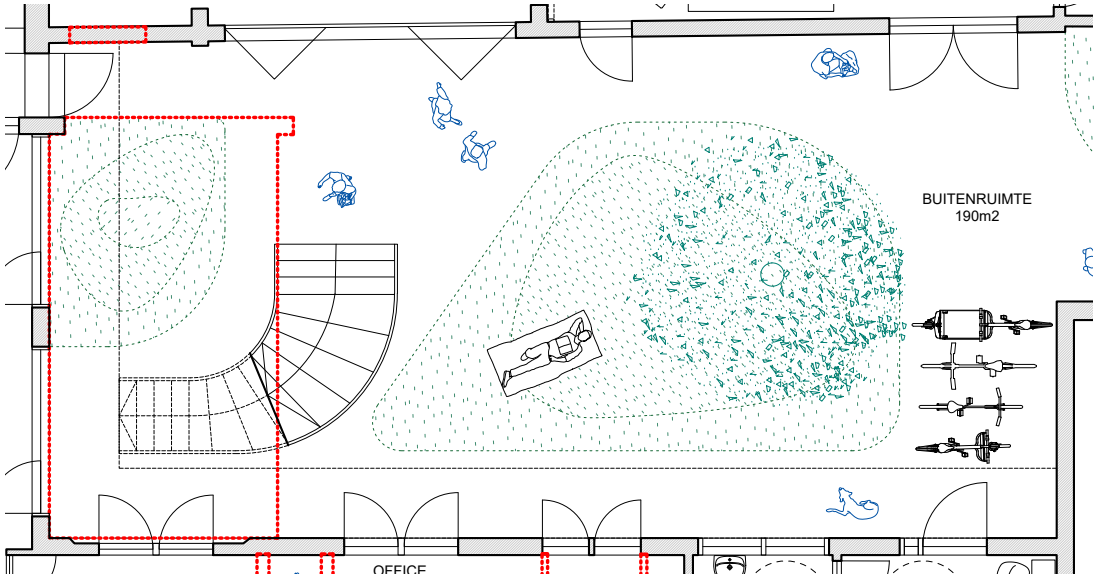


Modulaire opslag met compact meubilair, Bibliotheek Kanal, Brussel, Central architecten

6. DE KOER

Minimale optie:
De koer wordt met **25 cm verhoogd** in functie van toegankelijkheid. Er wordt ook voor **minstens 20% onthard** om natuurlijke infiltratie mogelijk te maken. Er is een budget voorzien voor het in stand houden van de boom tijdens de werken.

Wens optie:
Er wordt bijkomend een **hemelwaterput** of bovengronds waterelement geplaatst voor het opvangen van water van de koer en eventuele nieuwe daken. De nieuwe trap en passerelle doet dienst als tribune bij evenementen.



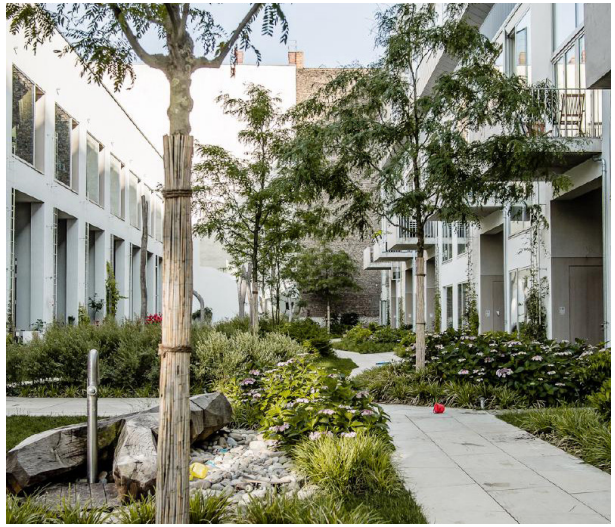
Wens optie - Koer



Times Art Center, Berlijn, Architecten Brandlhuber+



South London Gallery Orozco Garden, 6A architects



ZE05 compacte ontharde binnentuin, Berlijn, ZanderRoth



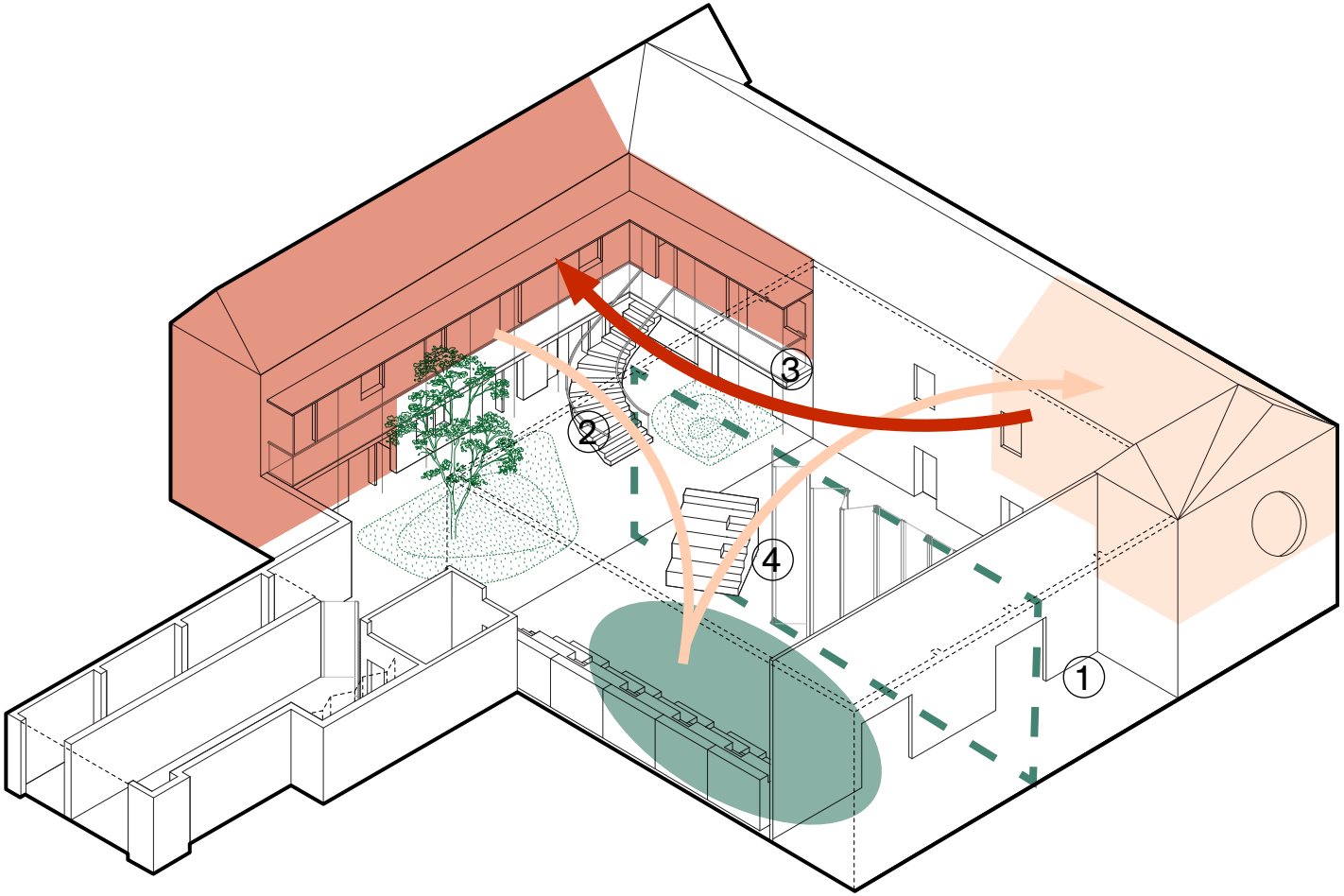
2.2 - Raming en fasering

STAPPENPLAN

Het masterplan gaat uit van een renovatie per gebouwdeel.

De deelontwerpen werden getoond in de volgorde van een mogelijke fasering. De fasering is opgevat rond het creëren van een extra ruimte in de studio die multifunctioneel kan ingezet worden, waardoor de continue werking zo goed als mogelijk verzekerd kan worden tijdens de werken.

Door in fase 1 de grote zaal opdeelbaar te maken ontstaat er een extra ruimte, die als marge kan dienen tijdens de werf. Zo kan het atelier hier gehuisvest worden, waardoor er plaats vrijkomt om de kamers in te richten in de zuidelijke vleugel. Na inrichten van de kamers kan het atelier ingericht worden in de zuidvleugel. Als de foyer of het kantoor moet aangepakt worden kunnen deze eveneens tijdelijk in de extra ruimte in de studio gehuisvest worden.



Voorbeeld gebruik opgedeelde studio als marge om atelierruimte te herbergen tijdens de werken.

1. Opdeling grote zaal
2. Verhuis atelier naar halve grote zaal
3. Verbouwing zuidvleugel en verhuis kamers
4. Verbouwing oostvleugel en verhuis atelier
5. Enz...

RAMING

De raming is als volgt opgebouwd:

Eerst worden een aantal algemene **basisingrepen** geraamd (benoemd als A,B,C,...) zoals isolatie, vervanging buitenschrijnwerk, vervanging technische installaties etc.. Deze zijn hetzelfde in minimaal of wens scenario.

Daarna worden de **deelontwerpen** geraamd, (benoemd als 1,2,3 etc...) met telkens een verschil tussen minimaal en wens scenario. Dit laat toe om afhankelijk van de combinaties van verschillende deelontwerpen tot verschillende eindtotalen te komen.

Enkele belangrijke aandachtspunten bij deze raming:

• De raming gaat uit van zeer beperkte afwerking. Ze bevat geen pleisterwerken, of schilderwerken. Waar afwerkingen voorzien zijn gaat het om functionele uitvoering (vloerafwerkingen, betegelingen etc).

• Er wordt geen isolatie voorzien op de buitenste wanden(gemene muren).

• Qua ventilatie wordt een systeem C voorzien (mechanische afvoer, natuurlijke toevoer).

• Er is voor 10.000 euro aan PV panelen voorzien (optioneel).

12/11/'26 Volgende voorstudies en erelonen zijn opgenomen:

• EPB adviseur
• Veiligheidscoordinator
• Sloopopvolgingsplan
• Opmeting
• Sonderingen





Referentiebeelden ruwe afwerking
Het Bos, Antwerpen, BEL architecten

RAMING SAMENVATTING

Bouwkost, excl btw		**1.152.925,43 €**	**1.751.396,90 €**
Reserve 20%, excl btw		**230.585,09 €**	**350.279,38 €**
Faseringskost 5%, excl btw		**11.529,25 €**	**17.513,97 €**
	Bouwkost+ fasering+marge btw 21%	**292.958,35 €**	**445.029,95 €**
Bouwkost + fasering + reserve, incl btw		**1.687.998,12 €**	**2.564.220,20 €**
	Inschatting ereloon AR + IRS + IRT 13%	**181.355,17 €**	**275.494,73 €**
	Inschatting ereloon EPB-adviseur	**10.000,00 €**	**12.000,00 €**
	Inschatting ereloon Veiligheidscoordinator	**3.000,00 €**	**3.000,00 €**
	Ereloon btw 21%	**40.814,59 €**	**61.003,89 €**
Totaal incl erelonen en btw		**1.923.167,88 €**	**2.915.718,82 €**

OMSCHRIJVING	EENHEID	OPP. / VOLUME	EP	SUBTOTAAL	TOTAAL	OPP. / VOLUME	EP	SUBTOTAAL	TOTAAL
Alle bedragen zijn excl. BTW en excl. erelonen									
Belangrijk: geen afwerkingen (pleisteren,schilderen,plinten etc..) ingerekend, geen isolatie van buitenste gevels (gemene muren), ventilatie systeem C									
0. VOORBEREIDENDE STUDIES					**5.500,00 €**				**5.500,00 €**
A. ISOLATIE VLOEREN GELIJKVLOERS (EXCL FOYER)					**103.675,00 €**				**103.675,00 €**
B. VERVANGING BUITENSCHRIJNWERK (EXCL FOYER)					**98.268,50 €**				**112.628,78 €**
C. ISOLATIE GEVELS KOER (ETICS OP PIR) (EXCL FOYER)					**41.341,69 €**				**39.831,25 €**
D. ELEKTRICITEIT - BEPERKTE AANPASSINGEN					**48.950,00 €**				**48.950,00 €**
E. BRANDVEILIGHEID					**11.990,00 €**				**17.490,00 €**
F. HERNIEUWBARE ENERGIE PV Panelen					**11.000,00 €**				**11.000,00 €**
G. VERVANGING HVAC					**132.165,00 €**				**132.165,00 €**
H. VENTILATIE SYSTEEM C					**107.690,00 €**				**107.690,00 €**
I. FLUÏDA - BEPERKTE AANPASSINGEN					**41.765,00 €**				**41.765,00 €**
J. HERSTELLING STRUCTUUR KELDER					**16.500,00 €**				**16.500,00 €**
1. GROTE ZAAL					**207.655,79 €**				**617.664,29 €**
2. SLAAPKAMER EN KANTOOR					**88.895,69 €**				**155.167,72 €**
3. ATELIER					**3.811,50 €**				**6.875,00 €**
4. TRAPHAL EN ZOLDER					**98.041,49 €**				**117.638,21 €**
5. FOYER EN POORT					**117.635,78 €**				**186.991,64 €**
6. HERAANLEG KOER					**18.040,00 €**				**29.865,00 €**
X.OPTIE ISOLATIE GEVELS BUITENPERIMETER (ETICS OP PIR)	**niet meegeteld in totaalbedrag**				**116.865,98 €**	**niet meegeteld in totaalbedrag**			**116.865,98 €**

ADDENDUM

Overleg met
Stad en Brandweer

Conclusie feedback instanties:

Als we de standpunten van Stad en Brandweer tegenover de uitgewerkte scenario's leggen blijken beide scenario's nog niet haalbaar:

• Het minimale scenario blijkt niet haalbaar omdat de brandweer zeer strenge eisen stelt aan de compartimentering van nachtverblijf. Binnen die eisen lijkt het niet efficiënt om kamers op de eerste verdieping te voorzien.

• Het wens scenario is niet haalbaar omdat de stad geen bijkomende buitentrappen en passerelles toelaat.

Vooral de aanwezigheid van nachtverblijf op de site blijkt veel complexiteiten met zich mee te brengen. Een aantal pistes zouden verder onderzocht kunnen worden:

• Het nachtverblijf volledig op het gelijkvloers organiseren, met andere functies erboven.

• Een andere perceel zoeken om het nachtverblijf te organiseren en de site enkel gebruiken als ateliers.

Overleg Brandweer 03/09/'26

De voertuigen van de brandweer kunnen het binnengebied niet bereiken, daarom stellen zij strengere eisen aan het nachtverblijf. Verslag van het overleg in bijlage.

• Dak zaal: bestaande structuur kan behouden blijven zonder aanpassingen.

• Nachtbezetting: De kamers moeten als aparte brandcompartimenten opgevat worden en moeten ze via een gecompartimenteerde evacuatieweg 2 onafhankelijke uitgangen kunnen bereiken. Daarbij komt dat een van de trappen minimaal 1,2m breed moet zijn. Het compartiment mag niet als duplexcompartiment beschouwd worden. Hiervoor lijkt onvoldoende gebouwdiepte om kamers + een evacuatieweg op de verdiepen te kunnen organiseren.

• Maximale bezetting: te bepalen volgens de politiecodex. Tot 99 personen volstaat 1 uitgang. Tot 49 personen hoeven deuren niet in de vluchtzin open te gaan (belangrijk ter hoogte van de straat).

• Brandweerstand vloeren enkel van onder naar boven te voorzien.

Overleg Stad Antwerpen 06/10/'26

• Het bestaande volume mag niet uitbreiden.
De bestaande veranda kan daarom niet geregulariseerd worden als deze oorspronkelijk niet vergund was.
Het toevoegen van buitenpasserelles of evacuatietrappen in het binnengebied is om dezelfde reden niet mogelijk.

• Het uitbreiden van de ene vergunde kamer naar meer kamers is niet adviseerbaar in functie van de leefbaarheid van het binnengebied.

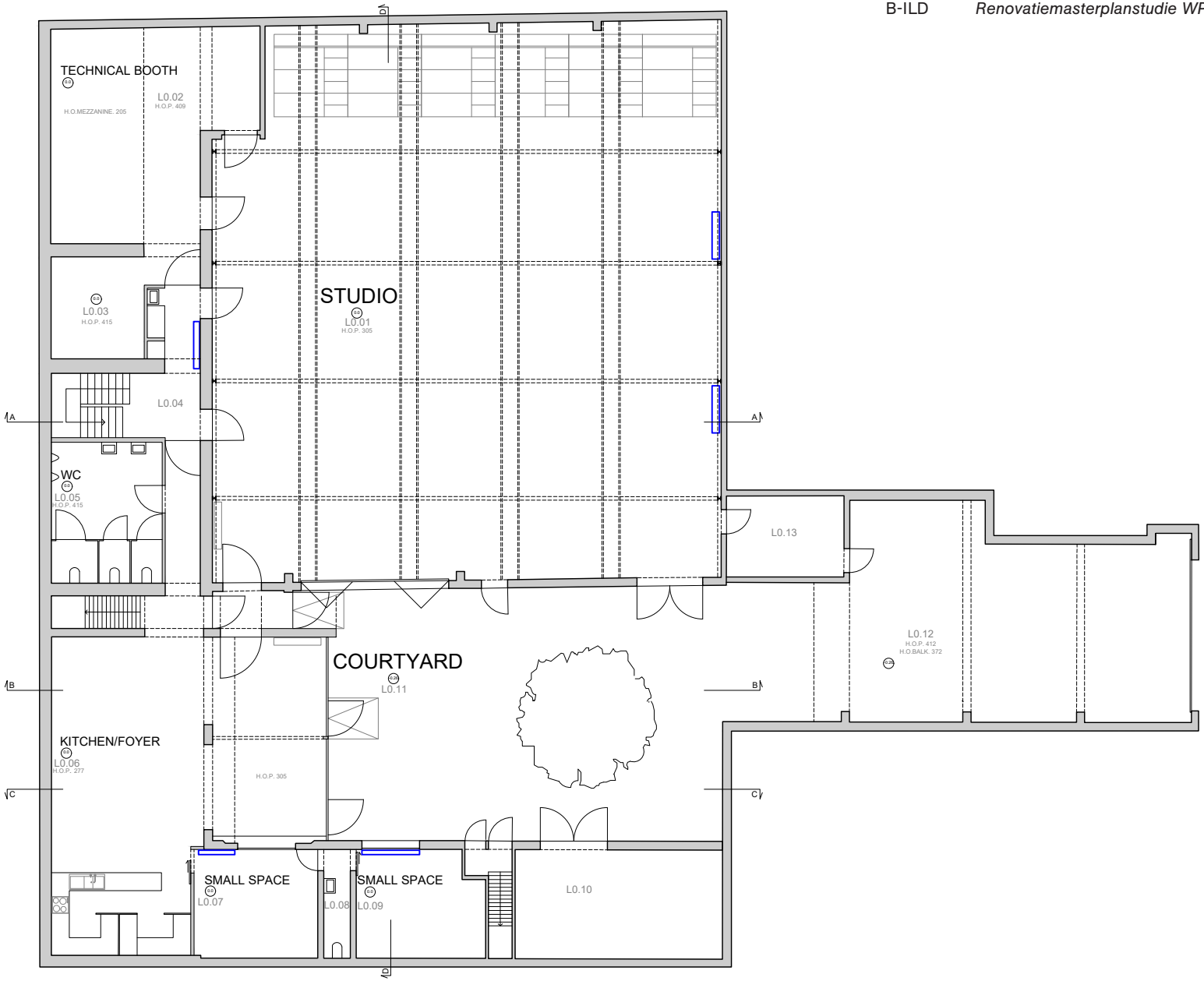
• Vlarem: Zimmer dient contact op te nemen met de milieudienst van de Stad.

• Foyer aan de straatzijde plaatsen: er zou waarschijnlijk gevraagd worden een mobiliteitsstudie te doen omdat formeel gezien de oppervlakte uitbreidt. Het kan zijn dat de stad dan vraagt om meer parking op eigen perceel te voorzien.
Het leek wel mogelijk om deze zone in te richten met aan beide zijden een grote beglaasde poort (als "garage"), zonder dat dit echt als een volwaardige binnenruimte vergund zou moeten worden.
Aanpassingen aan de poort zijn mogelijk, maar vergunningsplichtig.

BIJLAGEN

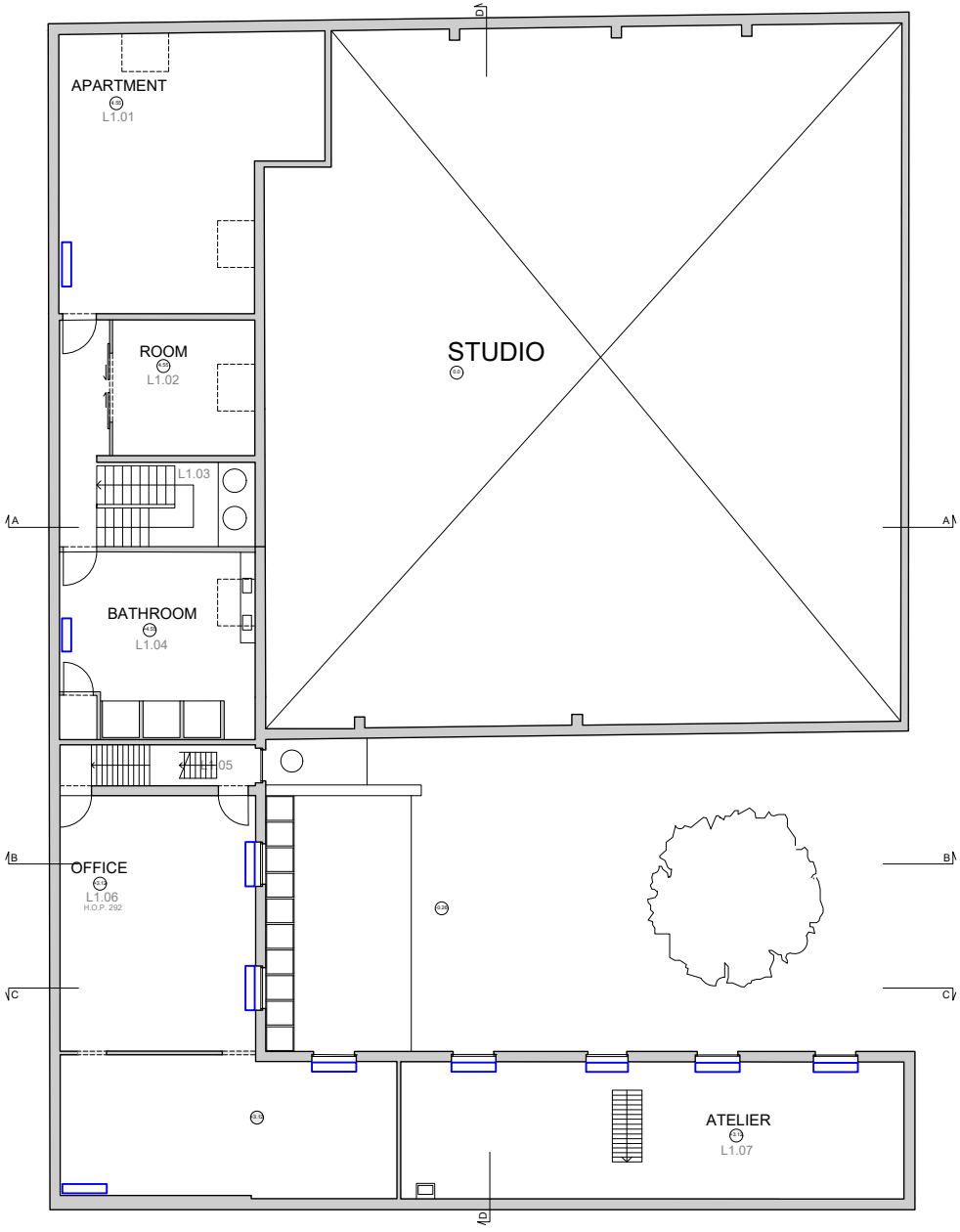


1 - PLANNENSET
BESTAANDE TOESTAND



project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Bestaande toestand - Plan +0
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx

Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.



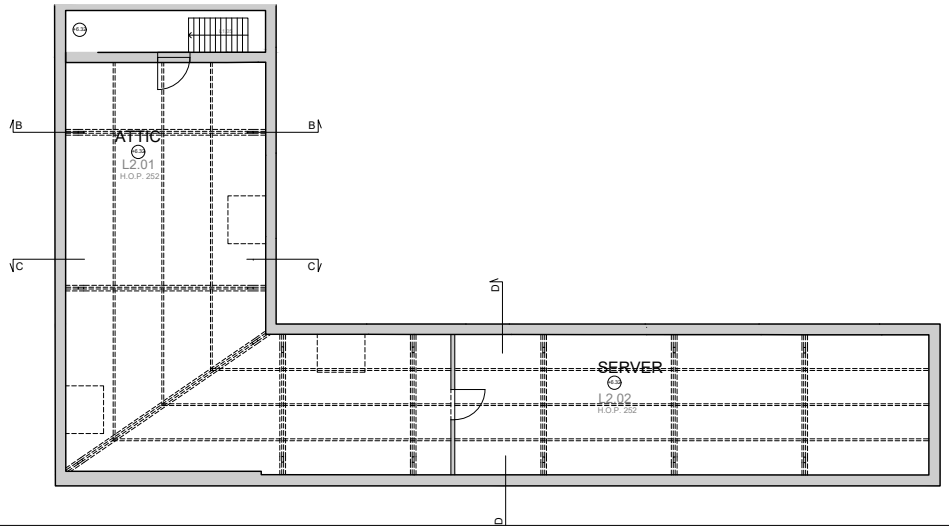
project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Bestaande toestand - Plan +1
				Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx

Gasstraat 90
2060 Antwerpen

Gasstraat 90
2060 Antwerpen

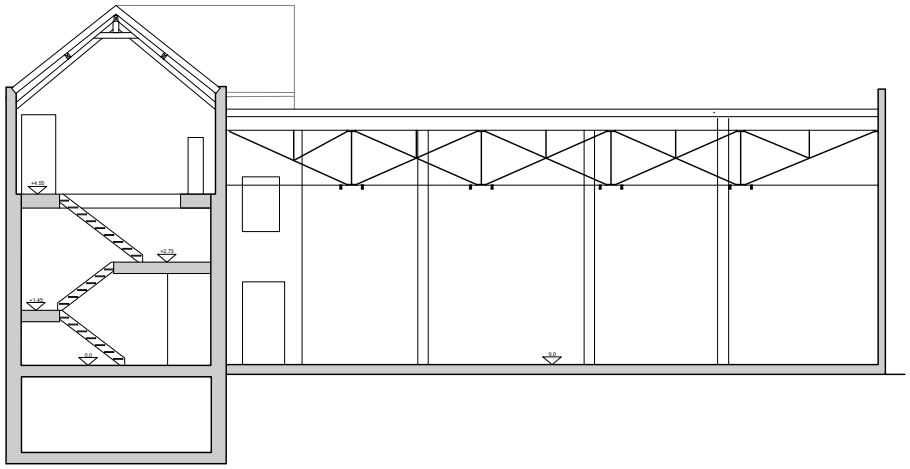
02 350 42 77
info@b-ild.com

Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.

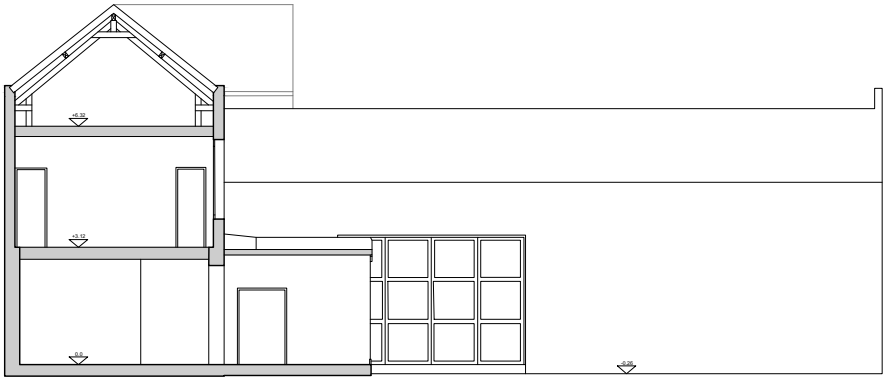


project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Bestaande toestand - Doorsnedes
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx

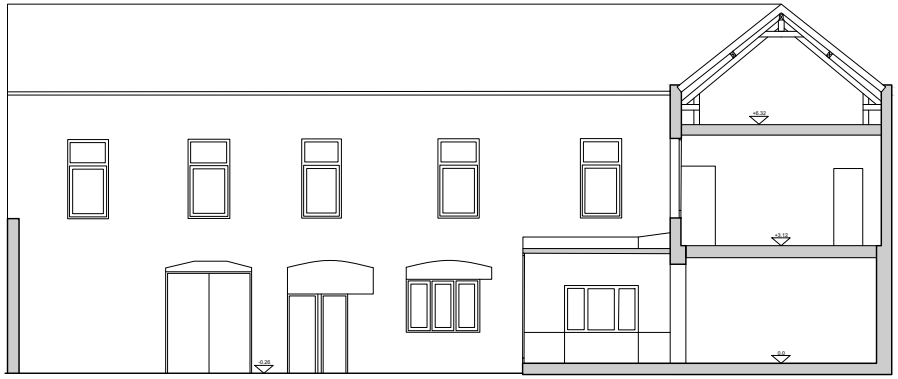
Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.



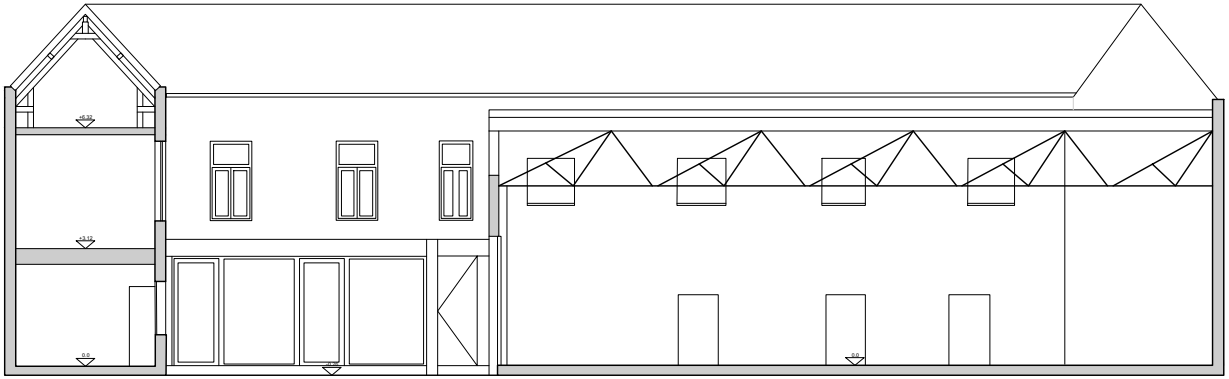
AA



BB



CC

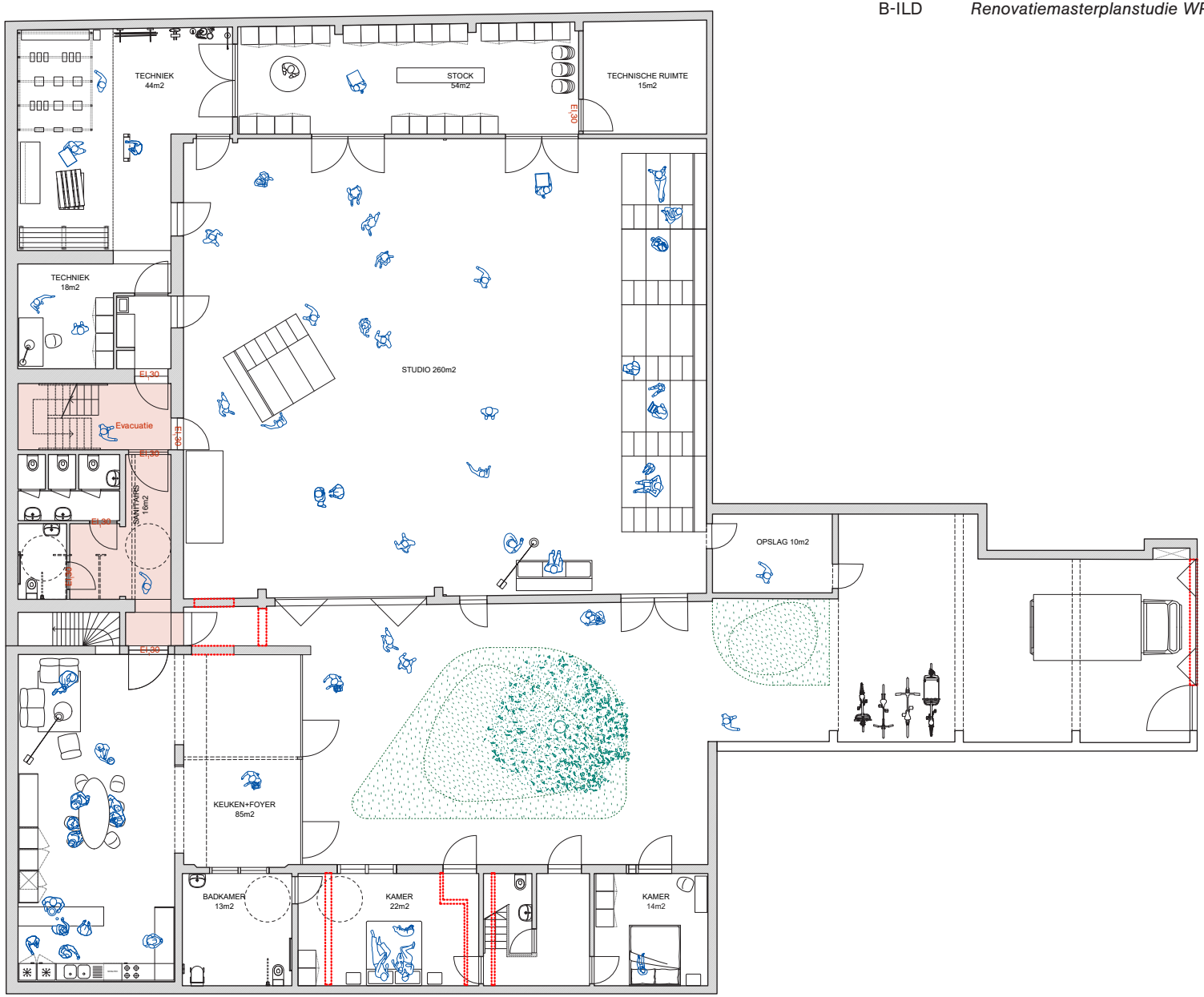


DD

project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Bestaande toestand - Doorsnedes
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx

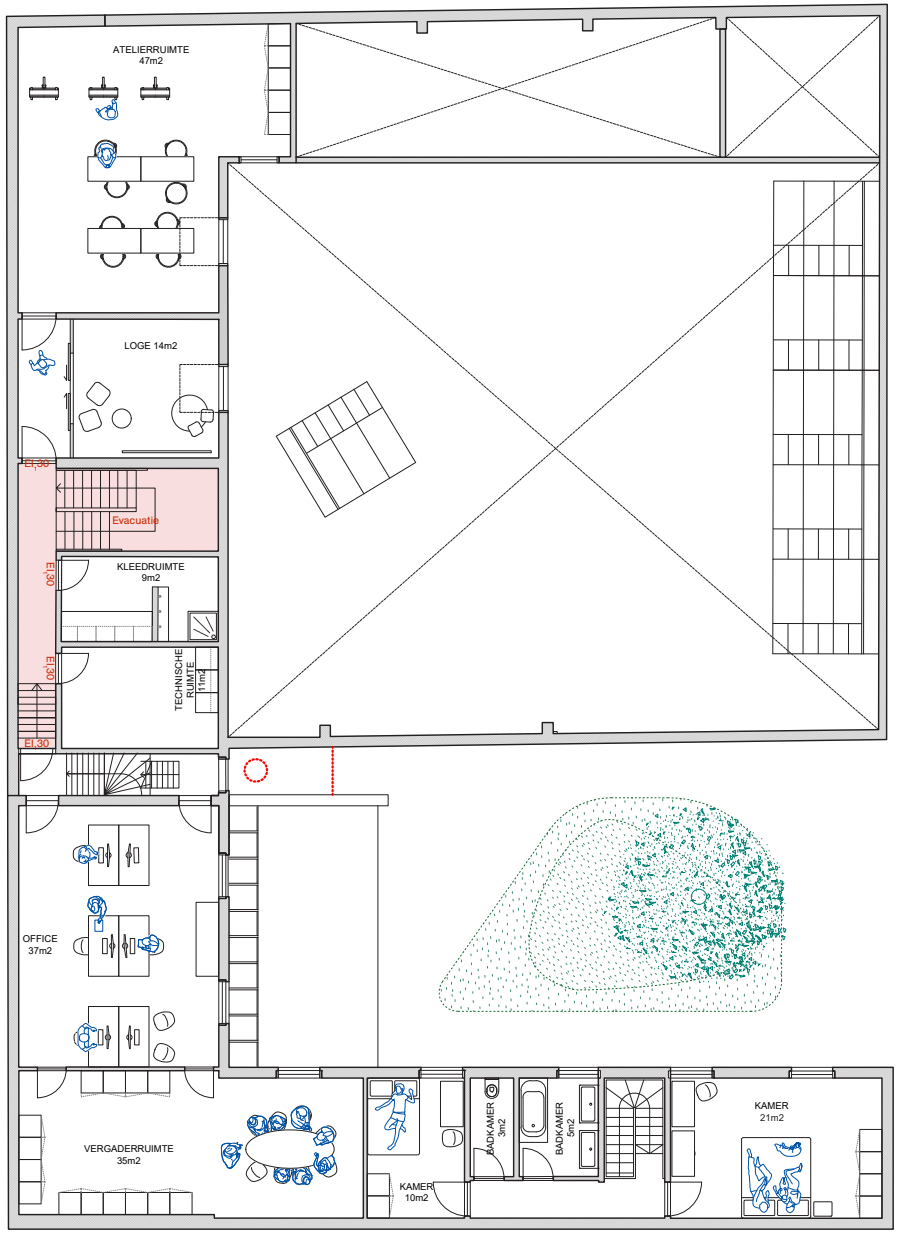
Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.

2 - PLANNENSET
MINIMALE OPTIE



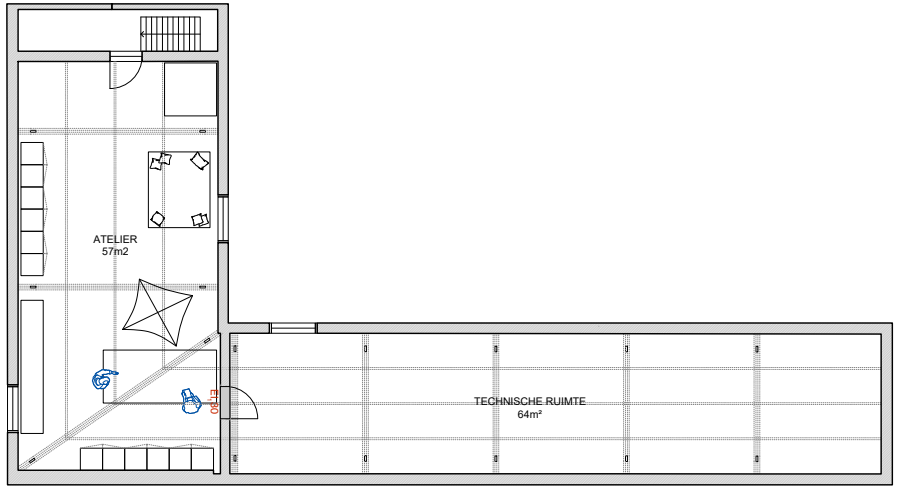
project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Minimale toestand - Plan +0
				Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		

Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.



project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Minimale optie - Plan +1
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx

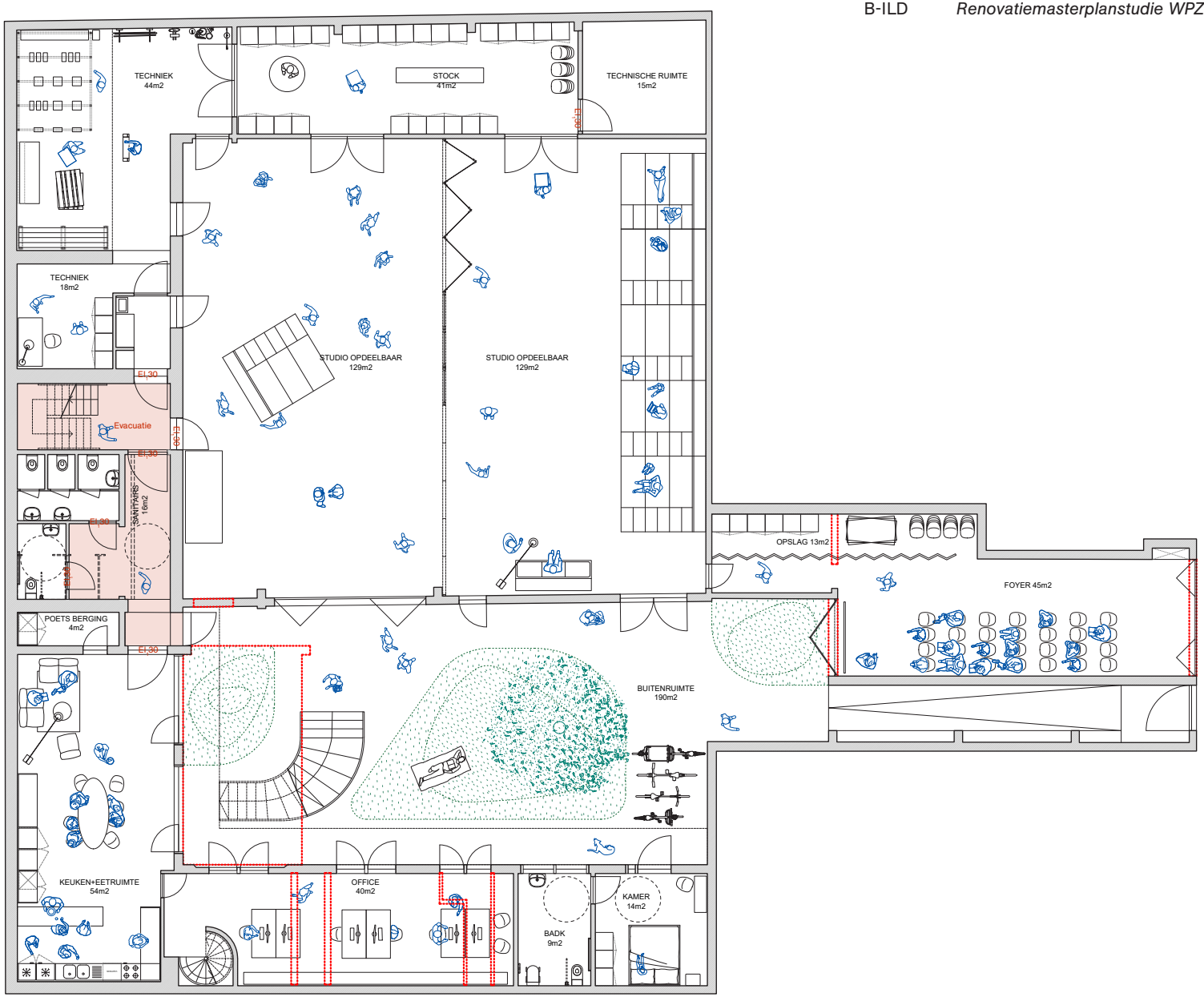
Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.



project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Minimale optie - Plan +2
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		Formaat: A4 — Tekeningnr.: xxx

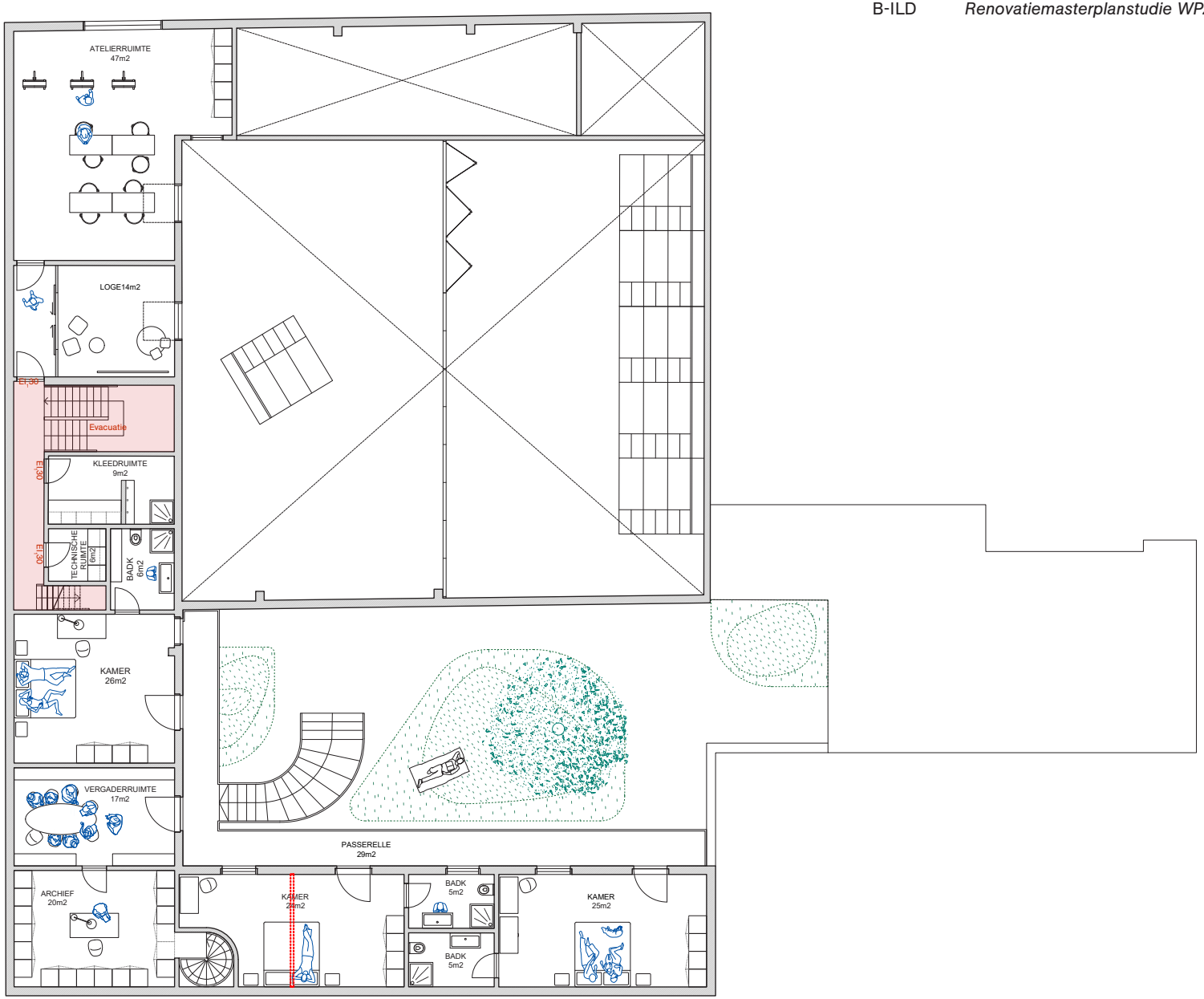
Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.

3 - PLANNENSET
WENS OPTIE



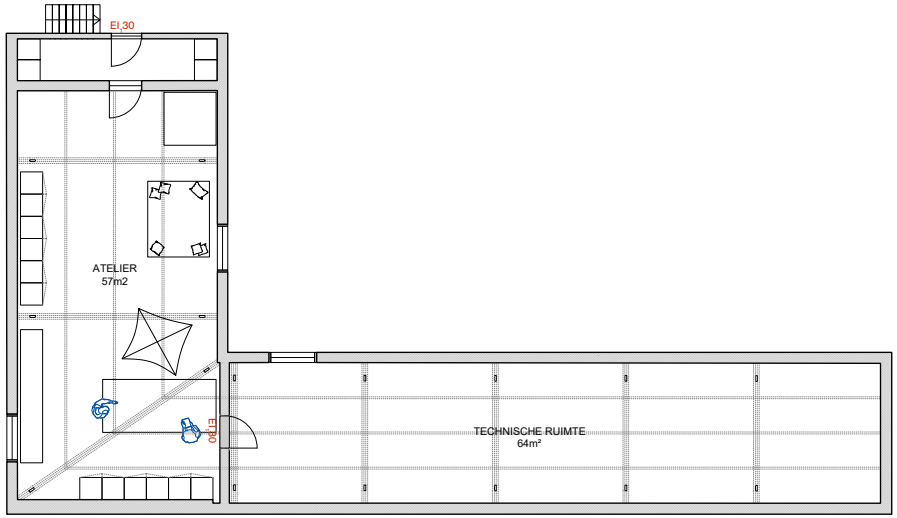
project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Wens optie - Plan +0
				Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		

Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.



project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_142_WPZimmer	WP Zimmer		1 / 200	Tekening: Wens optie - Plan +1
Gasstraat 90 2060 Antwerpen	Gasstraat 90 2060 Antwerpen	02 350 42 77 info@b-ild.com		Formaat: A4 / Tekeningnr.: xxx

Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.



project	opdrachtgever	architect	schaal datum	index
P_XXX_XXXX	XXX XXX		1 / xx	Tekening XXXX
XXXX xx xxxx XXXX	XXXX xx xxxx XXXX	02 350 42 77 info@b-ild.com	xx / xx / xxxx	Formaat A4 / Tekeningnr. xxx

Dit zijn geen opmetingsplannen, alle maten in situ na te meten.

4 - RAMING DETAIL

RAMING RENOVATIEMASTERPLAN		MINIMALE OPTIE	WENS OPTIE
Bouwkost, excl btw		**1.152.925,43 €**	**1.751.396,90 €**
Reserve 20%, excl btw		**230.585,09 €**	**350.279,38 €**
Faseringskost 5%, excl btw		**11.529,25 €**	**17.513,97 €**
	Bouwkost+ fasering+marge btw 21%	**292.958,35 €**	**445.029,95 €**
Bouwkost + fasering + reserve, incl btw		**1.687.998,12 €**	**2.564.220,20 €**
	Inschatting ereloon AR + IRS + IRT 13%	**181.355,17 €**	**275.494,73 €**
	Inschatting ereloon EPB-adviseur	**10.000,00 €**	**12.000,00 €**
	Inschatting ereloon Veiligheidscoordinator	**3.000,00 €**	**3.000,00 €**
	Ereloon btw 21%	**40.814,59 €**	**61.003,89 €**
Totaal incl erelonen en btw		**1.923.167,88 €**	**2.915.718,82 €**

OMSCHRIJVING	EENHEID	OPP. / VOLUME	EP	SUBTOTAAL	TOTAAL	OPP. / VOLUME	EP	SUBTOTAAL	TOTAAL
Alle bedragen zijn excl. BTW en excl. erelonen									
Belangrijk: geen afwerkingen (pleisteren,schilderen,plinten etc..) ingerekend, geen isolatie van buitenste gevels (gemene muren), ventilatie systeem C									
0. VOORBEREIDENDE STUDIES					**5.500,00 €**				**5.500,00 €**
Opmeting door landmeter		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €	
Sloopopvolgingsplan									
Sonderingen									
Niet gemeten posten		10%		500,00 €		10%		500,00 €	
A. ISOLATIE VLOEREN GELIJKVLOERS (EXCL FOYER)					**103.675,00 €**				**103.675,00 €**
afbraak vloerafwerkingen	m2	450,00	20,00 €	9.000,00 €		450,00	20,00 €	9.000,00 €	
isolatie vloeren	m2	450,00	90,00 €	40.500,00 €		450,00	90,00 €	40.500,00 €	
nieuwe vloerafwerking - basis kwaliteit	m2	450,00	75,00 €	33.750,00 €		450,00	75,00 €	33.750,00 €	
isolatie plafond kelder	m2	110,00	100,00 €	11.000,00 €		110,00	100,00 €	11.000,00 €	
Niet gemeten posten		10%		9.425,00 €		10%		9.425,00 €	
B. VERVANGING BUITENSCHRIJNWERK (EXCL FOYER)					**98.268,50 €**				**112.628,78 €**

oostgevel	m2	9,56	1.100,00 €	35.585,00 €		11,54	1.100,00 €	12.694,00 €	
zuidgevel	m2	32,35	1.100,00 €	8.250,00 €		40,18	1.100,00 €	44.195,80 €	
gevel zaal - niet akoestisch beglaasd	m2	7,50	1.100,00 €	8.250,00 €		7,50	1.100,00 €	8.250,00 €	
poort zaal - niet akoestisch beglaasd	m2	17,00	1.900,00 €	32.300,00 €		17,00	1.900,00 €	32.300,00 €	
deur houtlokaal	m2	2,50	1.100,00 €	2.750,00 €		2,50	1.100,00 €	2.750,00 €	
hoog raam houtlokaal	m2	2,00	1.100,00 €	2.200,00 €		2,00	1.100,00 €	2.200,00 €	
Niet gemeten posten		10%		8.933,50 €		10%		10.238,98 €	
C. ISOLATIE GEVELS KOER (ETICS OP PIR) (EXCL FOYER)					**41.341,69 €**				**39.831,25 €**
Oostgevel (inclusief strookje boven het dak zaal)	m2	68,30	140,00 €	9.562,35 €		66,32	140,00 €	9.285,15 €	
Zuidgevel	m2	82,65	140,00 €	11.571,00 €		74,82	140,00 €	10.475,08 €	
Zaal	m2	97,50	140,00 €	13.650,00 €		97,50	140,00 €	13.650,00 €	
Houtlokaal	m2	20,00	140,00 €	2.800,00 €		20,00	140,00 €	2.800,00 €	
Niet gemeten posten		10%		3.758,34 €		10%		3.621,02 €	
D. ELEKTRICITEIT - BEPERKTE AANPASSINGEN					**48.950,00 €**				**48.950,00 €**
Elec (keuring reeds in orde)	m2	890,00	50,00 €	44.500,00 €		890,00	50,00 €	44.500,00 €	
Niet gemeten posten		10%		4.450,00 €		10%		4.450,00 €	
E. BRANDVEILIGHEID					**11.990,00 €**				**17.490,00 €**
aanpassingswerken bestaande technieken	st	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €		1,00	15.000,00 €	15.000,00 €	
evacuatieverlichting en sirene	st	3,00	300,00 €	900,00 €		3,00	300,00 €	900,00 €	
Niet gemeten posten		10%		1.090,00 €		10%		1.590,00 €	
F. HERNIEUWBARE ENERGIE PV Panelen					**11.000,00 €**				**11.000,00 €**
PV Panelen dak zaal	st	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €		1,00	10.000,00 €	10.000,00 €	
Niet gemeten posten		10%		1.000,00 €		10%		1.000,00 €	
G. VERVANGING HVAC					**132.165,00 €**				**132.165,00 €**
Verwarming incl 'warmtepomp	m²	890,00	135,00 €	120.150,00 €		890,00	135,00 €	120.150,00 €	
Niet gemeten posten		10%		12.015,00 €		10%		12.015,00 €	
H. VENTILATIE SYSTEEM C					**107.690,00 €**				**107.690,00 €**
Ventilatie systeem C	m²	890,00	110,00 €	97.900,00 €		890,00	110,00 €	97.900,00 €	
Niet gemeten posten		10%		9.790,00 €		10%		9.790,00 €	
I. FLUÏDA - BEPERKTE AANPASSINGEN					**41.765,00 €**				**41.765,00 €**
Sanitaire leidingen	m²	890,00	35,00 €	31.150,00 €		890,00	35,00 €	31.150,00 €	
Riolering	st	1,00	7.500,00 €	7.500,00 €		1,00	7.500,00 €	7.500,00 €	
Niet gemeten posten		10%		3.115,00 €		10%		3.115,00 €	
J. HERSTELLING STRUCTUUR KELDER					**16.500,00 €**				**16.500,00 €**
Herstellingen structuur kelder	st	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		1,00	15.000,00 €	15.000,00 €	
Niet gemeten posten		10%		1.500,00 €		10%		1.500,00 €	
1. GROTE ZAAL					**207.655,79 €**				**617.664,29 €**
Hervoegen metselwerk	m²	448,88	50,00 €	22.444,00 €		448,88	50,00 €	22.444,00 €	
Wanden berging	m²	69,56	160,00 €	11.130,24 €		69,56	160,00 €	11.130,24 €	

Brandwerende deuren	st	1,00	1.500,00 €	1.500,00 €		1,00	1.500,00 €	1.500,00 €
Compartimentswand	m2	48,67	125,00 €	6.083,75 €		48,67	125,00 €	6.083,75 €
Dubbele deuren berging	st	2,00	2.500,00 €	5.000,00 €		2,00	2.500,00 €	5.000,00 €
Nieuwe verhoogde vloer	m²	320,00	140,00 €	44.800,00 €		320,00	140,00 €	44.800,00 €
Afbraak dakstructuur	m²					331,00	70,00 €	23.170,00 €
Sonderingen						2,00	1.500,00 €	3.000,00 €
Nieuwe fundering micropalen	st					12,00	2.250,00 €	27.000,00 €
Nieuwe dakstructuur	m²					331,00	650,00 €	215.150,00 €
Isolatie + afwerking dak	m²	331,00	220,00 €	72.820,00 €		331,00	220,00 €	72.820,00 €
Groendak	m²					331,00	100,00 €	33.100,00 €
Daklichten verduisterbaar	m²	10,00	2.000,00 €	20.000,00 €		10,00	2.000,00 €	20.000,00 €
Verduistering groot raam	st	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
Akoestische plooiwand	m²					93,62	750,00 €	70.215,00 €
Verplaatsen deur stock	m²					1,00	1.000,00 €	1.000,00 €
Dichtzetten deuropening naar foyer	m²					1,00	100,00 €	100,00 €
Niet gemeten posten		10%		18.877,80 €		10%		56.151,30 €
2. SLAAPKAMER EN KANTOOR					**88.895,69 €**			**155.167,72 €**
Badkamer	st	2,00	7.500,00 €	15.000,00 €		4,00	7.500,00 €	30.000,00 €
Aparte WC	st	2,00	3.500,00 €	7.000,00 €			3.500,00 €	0,00 €
Afbraak wanden	m2	29,97	50,00 €	1.498,50 €		39,96	50,00 €	1.998,00 €
Nieuwe wanden	m2	78,65	100,00 €	7.865,00 €		140,12	100,00 €	14.012,40 €
Compartimentswand	m2	34,41	125,00 €	4.301,25 €		10,73	125,00 €	1.341,25 €
Binnendeuren	st	8,00	1.200,00 €	9.600,00 €		4,00	1.200,00 €	4.800,00 €
Valse plafonds	m³	64,00	125,00 €	8.000,00 €		134,86	125,00 €	16.857,50 €
Hervoegen metselwerk zuidwand	m2	156,20	50,00 €	7.810,11 €		156,20	50,00 €	7.810,11 €
Binnentrap	st	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
Schilderwerkern nieuwe wanden en plafonds	m2	142,65	12,00 €	1.711,80 €		274,98	12,00 €	3.299,81 €
Vloerafwerking (incl afbraak oude)	m2	50,46	60,00 €	3.027,60 €		135,00	60,00 €	8.100,00 €
Passerelle buiten	m2					29,41	500,00 €	14.705,00 €
Borstwering	m					23,25	350,00 €	8.137,50 €
Trap buiten	st					1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
Niet gemeten posten		10%		8.081,43 €		10%		14.106,16 €
3. ATELIER					**3.811,50 €**			**6.875,00 €**
Brandwerende deur	incl. In deel 4							
erk naar grote zaal (niet-akoestisch, niet- brandwerend)	m²	4,62	750,00 €	3.465,00 €				0,00 €
Buitenschrijnwerk	m²					5,00	1.250,00 €	6.250,00 €
Niet gemeten posten		10%		346,50 €		10%		625,00 €
4. TRAPHAL EN ZOLDER					**98.041,49 €**			**117.638,21 €**
Afbraak binnenafwerking bestaande badkamer	m2	20,00	40,00 €	800,00 €		20,00	40,00 €	800,00 €
Afbraak wanden bestaande sanitair glv	m2	2,48	345,00 €	856,88 €		2,48	345,00 €	856,88 €
Compartimentswanden	m2	116,23	125,00 €	14.528,50 €		116,23	125,00 €	14.528,50 €
Wanden		24,69	100,00 €	2.469,25 €		24,69	100,00 €	2.469,25 €
Extra treden naar kantoor of zolder	st	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
Brandwerende deuren	st	11,00	1.500,00 €	16.500,00 €		11,00	1.500,00 €	16.500,00 €

Verluchtingsopening traphal	st	1,00	1.500,00 €	1.500,00 €		1,00	1.500,00 €	1.500,00 €
Brandwerende vloer + plafond	m²	107,83	200,00 €	21.566,00 €		173,58	200,00 €	34.716,00 €
Vloerafwerking	m²	26,83	40,00 €	1.073,20 €		26,83	40,00 €	1.073,20 €
Verplaatsen technische installaties	sog	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €		1,00	2.500,00 €	2.500,00 €
Aanpassing trap foyer	st	1,00	1.000,00 €	1.000,00 €				0,00 €
Afbraak sas tussen foyer en zaal ifv brandoverslag	m³	12,35	100,00 €	1.234,80 €				0,00 €
en deur tussen foyer en evacuatieweg ifv brandoverslag	st	1,00	100,00 €	100,00 €				0,00 €
Afbraak bestaande trappen foyer en opvullen trapgaten	st					2,00	3.500,00 €	7.000,00 €
Sanitairs gelijkvloers	st	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
Kleedruimte	st	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
Niet gemeten posten		10%		8.912,86 €		10%		10.694,38 €
5. FOYER EN POORT					**117.635,78 €**			**186.991,64 €**
Keuken incl afbraak oude keuken	st	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €		1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
Behoud - Isoleren vloer foyer incl nieuwe afwerking	m²	30,30	185,00 €	5.605,50 €				0,00 €
Behoud- Isoleren dak foyer	m²	31,79	220,00 €	6.993,80 €				0,00 €
Behoud-Isoleren gevel foyer	m²	38,03	140,00 €	5.323,92 €				0,00 €
Behoud-Vervangen buitenschrijnwerk	m²	24,82	1.200,00 €	29.784,00 €				0,00 €
Behoud-Vervangen lichtstraat	m²	5,19	1.200,00 €	6.228,00 €				0,00 €
Poort Gasstraat beglaasd	m²	23,75	1.600,00 €	38.006,40 €				0,00 €
Nieuw-Afbraak volume foyer	m3			0,00 €		114,44	25,00 €	2.861,10 €
Nieuw-Buitenschrijnwerk kantine	m²			0,00 €		20,70	1.400,00 €	28.980,00 €
Nieuw-isolatie gevel kantine	m²			0,00 €		54,36	140,00 €	7.610,40 €
Nieuw-Buitenschrijnwerk accordeon foyer	m²			0,00 €		39,89	1.900,00 €	75.783,40 €
Nieuw-buitenwand foyer	m²			0,00 €		44,03	250,00 €	11.007,50 €
Nieuw-geïsoleerde vloer incl afwerking	m²			0,00 €		62,50	150,00 €	9.375,00 €
Vals plafond	m²			0,00 €		62,50	125,00 €	7.812,50 €
Ingebouwde kast stockageruimte	st			0,00 €		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
Nieuw-extra Elec	m²			0,00 €		62,50	25,00 €	1.562,50 €
de asbestleidingen (te verdelen onder mede-eigendom)	m²			0,00 €		1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
Niet gemeten posten		10%		10.694,16 €		10%		16.999,24 €
6. HERAANLEG KOER					**18.040,00 €**			**29.865,00 €**
Plaatsing peilbuis	m2	1,00	300,00 €	300,00 €		1,00	300,00 €	300,00 €
Afbraak asfalt	m2	160,00	10,00 €	1.600,00 €		190,00	10,00 €	1.900,00 €
Grondafvoer vervuilde grond	m3	20,00	60,00 €	1.200,00 €		20,00	60,00 €	1.200,00 €
Grondaanvoer ophoging	m3	60,00	20,00 €	1.200,00 €		67,50	20,00 €	1.350,00 €
Buitenaanleg onderlaag	m2	160,00	10,00 €	1.600,00 €		190,00	10,00 €	1.900,00 €
Buitenaanleg	m2	160,00	50,00 €	8.000,00 €		190,00	50,00 €	9.500,00 €
Hemelwaterput 10.000 l	st			0,00 €		1,00	7.500,00 €	7.500,00 €
Aanpassing riolering ifv hemelwaterput	st			0,00 €		1,00	1.000,00 €	1.000,00 €
Instandhouding boom tijdens werken	st	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €		1,00	2.500,00 €	2.500,00 €
Niet gemeten posten		10%		1.640,00 €		10%		2.715,00 €
X.OPTIE ISOLATIE GEVELS BUITENPERIMETER (ETICS OP PIR)		**niet meegeteld in totaalbedrag**			**116.865,98 €**	**niet meegeteld in totaalbedrag**		**116.865,98 €**
Buitenperimeter	m2	758,87	140,00 €	106.241,80 €		758,87	140,00 €	106.241,80 €
Niet gemeten posten		10%		10.624,18 €		10%		10.624,18 €

5 - VERSLAG BRANDWEER

Brandweer Zone Antwerpen

Tim Wouters
tim@wpzimmer.be

Loïc De Béthune
loic.debethune@b-ild.com

uw referentienummer	ons kenmerk	datum
ASTAD-2026-6255146	BW/RVDE/2026/G.01434.A6.0011	14.09.2026

vragen naar	telefoon
ing. Raf Van den Eynde preventie@bza.be	033388811

Gebouwen - Brandveiligheid
Gasstraat 90
2060 Antwerpen 6

ADVIES VOORBESPREKING van 03.09.2026

Aanwezigen

▪ Loïc De Béthune	B-ILD architecten
▪ Tim Wouters	wpZimmer (bouwheer)
▪ Raf Van den Eynde	Brandweer Zone Antwerpen (BZA)

Omschrijving

Masterplan renovatie wpZimmer. Betreft bespreking over randvoorwaarden brandweer voor renovatie van het gebouwencomplex. De werken worden uitgevoerd binnen het bestaande vergunde bouwvolume. Er vinden geen uitbreidingen (volume/oppervlakte) plaats.

Van toepassing zijnde wetten, verordeningen en besluiten

- Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen (KB Basisnormen).
  (gewijzigd bij KB van 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009, 12 juli 2012, 7 december 2016 en 20 mei 2022)
  Op basis van de beschikbare informatie werd voor het bestaande gebouw een bouwaanvraag ingediend voor 1 januari 1998 waardoor enkel de wijzigingen aan de structurele elementen en de uitbreidingen moeten voldoen aan het KB. Brandweer Zone Antwerpen acht het niettemin raadzaam om het KB bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 als leidraad te hanteren voor de verbouwingswerken.
- Code van de politiereglementen (politiecodex)
  Titel 5 – Inrichtingen toegankelijk voor het publiek en recreatie
  Hoofdstuk 1 – Inrichtingen toegankelijk voor het publiek: brandveiligheid
  - Afdeling 2 – Maatregelen om brand te voorkomen en te bestrijden
  - Afdeling 3 – Maatregelen van toepassing op inrichtingen toegankelijk voor het publiek waar maximaal 9 personen toegang kunnen hebben.
  - Afdeling 4 – Maatregelen van toepassing op inrichtingen toegankelijk voor het publiek waar minstens 10 en maximaal 49 personen toegang kunnen hebben.
  - Afdeling 5 – Maatregelen van toepassing op inrichtingen toegankelijk voor het publiek waar 50 of meer personen toegang kunnen hebben.
- Code van politiereglementen (politiecodex)
  Titel 6 – Specifieke regelgevingen:
  Hoofdstuk 3 – Maatregelen om brand in studentenhuisvesting en in gebouwen met kamers te voorkomen en te bestrijden.
  - Afdeling 1 – Definities en toepassingsgebied
  - Afdeling 2 – Studentenhuisvesting: registratie en beheer
  - Afdeling 3 – Maatregelen om brand te voorkomen en te bestrijden
  - Afdeling 4 – Controle, afwijkingen en administratieve maatregelen
- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)(in het bijzonder titel II, art. 52) en de Codex over het Welzijn op het Werk (in het bijzonder boek III. Arbeidsplaatsen) zijn bepalingen ten gevolge van het tewerkstellen van personeel. Brandweer merkt op dat de werkgever de verplichtingen moet nakomen en dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.
- VLAREM zijn bepalingen inzake milieuhygiëne bij bepaalde uitbatingen. Brandweer merkt op dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3, Deel 1, §1 stelt dat elke woning uitgerust moet zijn met één of meer rookmelders (NBN EN 14604 en is niet van het ionische type) geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Besproken onderwerpen + aanvullende bemerking

Architect heeft conceptuele plannen voorgelegd, zonder uitwerking van een brandveiligheidsconcept. Brandweer geeft aan dat tijdens een (voor)bespreking enkel concrete vragen worden beantwoord. Er wordt geen toetsing gemaakt van het gehele voorontwerp aan de geldende regelgeving(en). Het blijft de verantwoordelijkheid van de architect om het gebouw te ontwerpen in overeenstemming met de geldende regelgeving(en) en richtlijnen.

Onderstaand advies is onder voorbehoud van de vergunde toestand, de finaal gewenste toestand en de aard en omvang van de uiteindelijke werken.

- Het gebouwencomplex moeten worden uitgerust met een algemene automatische branddetectie-installatie, ontworpen en uitgevoerd volgens regels van goed vakmanschap. De automatische branddetectie installatie dient aangevuld te worden met een manueel systeem (handbrandmelders) om ontruiming te bevelen.
- Bij behoud van de bestaande stalen dakstructuur van de studio zijn er geen aanvullende maatregelen (bv. brandwerende behandeling) vereist.
- De lokalen met nachtbezetting (kamers) moeten worden omsloten met wanden EI 60 en deuren $EI_1$30. De evacuatie van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale wanden EI 60 en de deuren $EI_1$30 hebben. De kamers dienen over twee (onafhankelijke) vluchtmogelijkheden te beschikken, waarvan één trap gelegen is in open lucht en één trap een breedte van minstens 1,2 m heeft.
  Spiltrappen worden niet aanvaard als vluchtmogelijkheid.
- De binnentrappenhuizen worden omsloten met wanden EI 60 en deuren $EI_1$30. De trappenhuizen worden voorzien van een verluchtingsopening (rookluik) van 1 m², met een manuele bediening (openen/sluiten) op de gelijkvloerse bouwlaag in het trappenhuis.
- Het aantal toegelaten personen wordt bepaald op basis van de voorschriften van publiek toegankelijke inrichtingen zoals opgenomen in de politiecodex. Dit is afhankelijk van het aantal uitgangen, breedte van de uitgangen en de oppervlakte. De breedte van de overdekte doorgang (voorbouw) dient minstens gelijk te zijn aan het aantal toegelaten personen. Het aantal toegelaten personen moet bij een aanvraag tot omgevingsvergunning worden vermeld op de plannen.

www.bza.be — info@bza.be — Noorderlaan 69, 2030 Antwerpen — 03 338 88 11

Indien er meer dan 49 personen worden toegelaten, moeten de deuren in de evacuatiewegen en uitgangen in de vluchtzin openen. Hiervoor kan er bijvoorbeeld met een sas worden gewerkt waarbij de buitendeur tijdens de openingsuren in open stand wordt vergrendeld en dat de binnenste sas in de vluchtzin opendraait.
- Lokalen met een verhoogd brandrisico (bv. stooklokaal) worden minstens omsloten met wanden EI 60 en deuren $EI_1$30.
- Nieuwe structurele elementen en scheidingswanden moet voldoen aan de eisen van middelhoge gebouwen.
- Doorvoeringen doorheen wanden mogen de vereiste brandweerstand van de wanden niet nadelig beïnvloeden.
- De bepalingen van de politiecodex (publiek toegankelijke inrichtingen, gebouwen met kamers) zijn onverminderd van toepassing.
- Ter info: *"In welke richting moet de brandweerstand van een vloer gewaarborgd zijn?"* (Buildwise)

BZA beveelt aan een nieuwe bespreking aan te vragen na verdere uitwerking van de plannen.

Dit advies voorbespreking werd opgemaakt aan de hand van de plannen en de gegevens welke aan de brandweer bekend waren op het ogenblik van de voorbespreking, onder alle voorbehoud van vergissing wegens niet medegedeelde of foute informatie of gewijzigde omstandigheden.
Dit advies voorbespreking is een loutere weergave van de voorbespreking tussen de behandelaar en de aanvrager en heeft geen juridisch karakter zoals het brandpreventieverslag en de officiële vergunning. De inhoud van dit document verbindt Brandweer Zone Antwerpen dan ook op geen enkele manier.

De zoneraad van Brandweer Zone Antwerpen keurde het retributiereglement goed dat van toepassing is op brandpreventieopdrachten uitgevoerd door de hulpverleningszone. Voor aanvragen ontvangen vanaf 1 januari 2026 geldt het retributiereglement voor 2026-2031.
De akkoord-verklaarder zal een onkostennota ontvangen a rato van de door Brandweer Zone Antwerpen gepresteerde tijd voor het behandelen van de aanvraag. Om een vlot verloop van de facturatie te kunnen garanderen, gelieve uw bestelbonnummer - indien gewenst en nog niet vermeld op uw aanvraag - binnen de 14 dagen na verzendingsdatum van dit verslag te melden aan preventie@bza.be.

Dit document is een "signed pdf". Dit wil zeggen dat het een elektronische handtekening bevat. De "originele ondertekende versie" is de digitale versie waarin alle nodige gegevens over de handtekening digitaal terug te vinden zijn. U kan deze info enkel zien indien u het document opent met Adobe Acrobat. Bij het afdrukken van een elektronisch ondertekend document verliest de elektronische handtekening zijn waarde volledig.

Hoogachtend,

ing. Raf Van den Eynde
consulent preventie