



2024_CBS_08734 OMV_2023110987 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en samenvoegen van het pand Graaf van Vlaanderenplein nr 6-9 (Café du Sud en ING) bij het Capitole + het renoveren van de voorgevel en voorzien van publiciteit + exploitatie - met openbaar onderzoek - Graaf van Vlaanderenplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Be-At Venues NV met als contactadres Schijnpoortweg 119, 2170 Antwerpen en CAPITOLE NV met als contactadres Graaf van Vlaanderenplein 5, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023110987) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en samenvoegen van het pand Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9 (Café du Sud en ING) bij het Capitole + het renoveren van de voorgevel en voorzien van publiciteit + exploitatie
- Adres: Graaf van Vlaanderenplein 3-9, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2538E2 en 2538F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

1.1. Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in de Gentse binnenstad, langsheen de Graaf van Vlaanderenstraat en bijgevolg in het stadsregionaal knooppunt Zuid. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van administratieve functies (administratieve centra van de Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen), culturele functies (Capitole en VIERNULVIER), handel en horeca (bvb. in het shoppingcenter Gent Zuid), kantoren (bvb. boven het shoppingcenter) en stedelijke functies (De Krook met de stadsbibliotheek en kantoren van de UGent).

1.2. Beschrijving van de bestaande toestand

Alle hoogtes worden uitgedrukt t.a.v. het nulpeil, wat gelijk is aan het trottoirpeil t.h.v. de toegang van het voormalige Café du Sud (linkse travee van het gebouw).

Graaf van Vlaanderenplein nr. 3-4-5

Het perceel Graaf van Vlaanderenplein nr. 3-4-5 is integraal bebouwd en ingenomen door de huidige Capitole, een theater met 1.700 zitplaatsen. Het gebouw bevat aan de straatzijde op het gelijkvloers een inkomhal met loketten, in de kelder het sanitair en de vestiaire en op de 1^e verdieping een foyer. Centraal op het perceel bevindt zich een zaal met orkestbak, onderpodium, podium, een ruim balkon op de 1^e en 2^e verdieping en een toneeltoren. Achteraan bevindt zich in de kelder en op het gelijkvloers een backstage. In de linkse flank van het gebouw zit de laad- en loskade.

Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9

Het perceel Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9 paalt aan de rechterzijde van de Capitole en is ook integraal bebouwd.

Het hoofdvolume aan de straatzijde is ca. 13,20m diep, 4 traveeën breed, is onderkelderd en kent 3,5 volle bouwlagen plus een hellend dak. In het hellend dak zit 1 verdieping opgenomen. Het hoofdvolume heeft aldus een gelijkvloers en 4 verdiepingen. De kroonlijst is 16,28m hoog boven het nulpeil, de nok is 21,49m hoog.

De aanbouw t.h.v. de linkse travee, en dus tegenaan de Capitole, komt ca. 32,70m diep. De scheidingmuur op de achterste perceelsgrens is hier 3,15m hoog. Vanaf het hoofdvolume tot

een bouwdiepte van ca. 17,90m heeft deze aanbouw enkel een gelijkvloerse laag van 5,25m hoog. Hier voorbij tot een diepte van ca. 28,90m is er ook een 1^e verdieping met een lessenaarsdak dat afhelt vanaf de Capitole (ca. 10,85m tot 7,40m). Het achterste deel omvat een verlaagd gelijkvloers met een hoogte van 2,65m.

T.h.v. de 3 rechtse traveeën bedraagt de bouwdiepte ca. 27,60m. De hoogte van de scheidingmuur op de achterste perceelsgrens varieert tussen de 6,82m en 6,99m hoog. De aanbouw heeft een L-vormige eerste verdieping welke zich situeert tegenaan de linkse aanbouw, de achterste perceelsgrens en het achterste deel van de rechtse perceelsgrens. Deze verdieping is bereikbaar via het tussenbord van de centrale traphal in het hoofdvolume. Deze eerste verdieping is ca. 6,90m hoog. Het deel van deze aanbouw met slechts een gelijkvloerse laag is ca. 3,30m hoog.

Het integrale pand is thans in eigendom van Capitole nv. Het pand is momenteel leegstaand.

1.3. Beschrijving van de vergunde toestand

In dit punt wordt bijkomende toelichting gegeven m.b.t. de vergunde toestand. Deze is niet allesomvattend maar gescreend i.f.v. de gevraagde werken.

Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9: verbouwingswerken en functie

Op 5 juni 2008 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van de linker travee van het gebouw (het voormalige Café Du Sud) naar de eigenlijke inkom voor de Capitole en als ticketverkoopruimte. De verdiepingen van de achterbouw werden voorzien als bergruimte.

Op 19 juni 2009 werd een vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het theater Capitole (fase 4) met onder meer het koppelen van de inkom en ticketverkoopruimte in Café du Sud met de eigenlijke Capitole door het plaatsen van 3 nieuwe deuropeningen: 2 ter hoogte van de inkomhal van de Capitole en 1 dubbele deur ter hoogte van de zaal (= nooddeur).

Op 6 november 2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het gelijkvloers van de 3 rechtse traveeën naar bankkantoor.

De verdiepingen van deze traveeën (zowel van het hoofdgebouw als de aangebouwde bijgebouwen) hoorden toen reeds bij de Capitole en waren bestemd als appartementen (hoofdgebouw) en vergaderruimte (aانبouw). Op 13 januari 2011 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van de verdiepingen naar bureau- en bergruimte bij de Capitole.

Op 18 september 2013 werd een vergunning afgeleverd voor de integrale verbouwing van het pand, excl. het ING-gedeelte. Samenvatting:

- De gelijkvloerse bouwlaag van de linkertravee wordt verbouwd als nooduitgang voor de Capitole. In de linker gemene muur worden een aantal nieuwe doorgangen met de Capitole gemaakt. Aansluitend bij de nieuwe evacuatiweg worden 2 nieuwe liftkokers voorzien. Eén ervan bevindt zich ter hoogte van de bestaande trappenhal van de linkertravee en verbindt enkel het gelijkvloers met de kelderverdieping, de andere bevindt zich in het aangrenzende Capitole (= bezoekerslift).
- De verdiepingen van het hoofdvolume en de aanbouwen worden verbouwd tot lounge. De verbinding met de Capitole gebeurt enerzijds via een nieuwe

passerelle en anderzijds via de bezoekerslift (zijde Capitole). In de linker gemene muur worden hiervoor openingen gemaakt. De vloer van de 4^e verdieping van het hoofdvolume wordt verwijderd. Ook het mansardedak van de aanbouw links wordt vervangen door een lessenaarsdak.

Archiefonderzoek en een vergelijk met de plannen 'bestaande toestand' in dit dossier laten toe het volgende te besluiten:

- De verbouwing van de linker travee naar inkom en ticketsverkoopsruimte voor de Capitole cfr. de vergunning uit 2008 en 2009 werd niet uitgevoerd.
- De vergunning uit 2009 (ING) en 2011 (functiewijziging verdiepingen) werd uitgevoerd. Het pand is bijgevolg deels vergund als kantoorruimte, en deels als bureau- en bergruimte bij de Capitole.
- De vergunning uit 2013 werd slechts zeer beperkt uitgevoerd: op het gelijkvloers werd enkel de nooduitgang en de dubbele nooddeur achteraan de linkse travee gerealiseerd. Op de verdiepingen werd enkel het mansardedak op de linkse aanbouw verwijderd en vervangen door een lessenaarsdak, maar lager en niet afgewerkt zoals vergund.

Graaf van Vlaanderenplein nr. 3-4-5 en 6-9: gevelpubliciteit

Archiefonderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de raamopeningen op de gelijkvloerse verdieping van de Capitole en de los- en laadkade (aan de linkerkant) zijn vergund met instemming vanuit erfgoedpunt. Uit het onderzoek blijkt ook dat er vanaf de jaren '60 aanpassingen worden gevraagd aan het gebouw en de straatgevel van nr. 6-9. Op dat moment bevond de gevel zich al niet meer in de originele toestand. Het huidige uitzicht is een reconstructie die uit de jaren 1990 dateert.

Heel wat ingrepen die in de huidige toestand aanwezig zijn op vlak van gevelpubliciteit, schrijnwerk en verlichting blijken niet vergund of zonder toelating geplaatst te zijn. Het gaat meer bepaald om het spandoek en frame boven de laad- en loskade, en de affichekaders op de kolommen.

1.4. Beschrijving van de erfgoedcontext

Het huidige Capitole heeft als adres Graaf van Vlaanderenplein nr. 3-4-5 en is beschermd als monument bij besluit van 18 maart 1988: Neoclassistisch huizenblok: cinema Capitole (gevel en dak).

Het gebouw rechts ervan, met onder meer het vroegere Café du Sud en ING-bankkantoor, heeft als adres Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9 en is tevens beschermd als monument bij besluit van 18 maart 1988: Neoclassistisch huizenblok: burgerhuis (gevel en dak). De bescherming van beide gebouwen omvat de gevels en bedaking van de burgerhuizen van het neoclassicistisch huizenblok aan het Graaf van Vlaanderenplein.

Om dezelfde reden werden de gebouwen op 18 maart 1988 ook beschermd als stadsgezicht: Neoclassicistisch huizenblok met omgeving.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische waarde als volgt werd gemotiveerd: *'prestige-architectuur' ten opzichte van het (nu verdwenen) Zuidstation, opgevat in laatclassicistische stijl en gerealiseerd omstreeks het midden van de 19^{de} eeuw, het geheel gekenmerkt door bepleisterde en geschilderde*

lijstgevels van drie bouwlagen met symmetrisch ingeplante ordonnanties met driezijdig fronton op Ionische zuilen en begane grond met rondbogen en imitatiebanden.

Op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed worden ze als volgt beschreven: *'Eertijds prestigieuze architectuur tegenover het station. Met uitzondering van enkele winkelpuien gaaf bewaard neoclassicistisch huizenblok tussen Zuidstationstraat en Sint-Annastraat, volgens V. Fris begonnen in 1847 en voltooid in 1852 naar ontwerp van Ch. Leclerc-Restiaux. Bepaalde en beschilderde gevelwand van drie en een halve bouwlaag. Symmetrische gevelordonnantie gemarkeerd door drie klassieke portieken met driehoekig fronton gedragen door zes Ionische zuilen en hoekrisalieten met bekronende attiek. Als sokkel opgevatte begane grond met imitatiebanden en voorzien van rondboogvormige muuropeningen in hoekrisalieten en portieken. Voorts rechthoekige muuropeningen. Bel-etage geaccentueerd door uitgewerkte balkons op consoles, balustrades in risalieten en vensterbekroningen op consoles, zijnde driehoekige frontons op de hoekrisalieten en verder kroonlijsten. Middenste portiek (tussen nummer 24 en 25-26) voorzien van rondboogarcade van drie traveeën met doorgang naar Tweebruggenstraat, gedateerd 1884. Nummer 3-5. Zogenaamde 'Cinema Capitale'. Bioscoopinrichting naar ontwerp van G. Henderick van 1932.'*

1.5. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Alle hoogtes worden uitgedrukt t.a.v. het nulpeil, wat gelijk is aan het trottoirpeil t.h.v. de toegang van het voormalige Café du Sud (linkse travee van het gebouw).

De aanvraag omvat het verbouwen en samenvoegen van het pand Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9 (Café du Sud en ING) bij de Capitale, plus het renoveren van de voorgevel en voorzien van publiciteit.

Programma en relatie met de Capitale

Het pand kent na verbouwing volgende functionele inrichting:

De kelder wordt louter ingericht met bergingen en technieken.

Op het gelijkvloers wordt een foyer/bar voorzien, in verbinding met de Capitale. De foyer/bar wordt de onthaalruimte bij de Capitale voor en na elke voorstelling, of tijdens de pauze. In de foyer/bar wordt sanitair voorzien waaronder 1 toilet voor mindervaliden. Achteraan bevindt zich een niet-toegankelijke onverharde ruimte van ca. 41m² waarin ook een wadi wordt gerealiseerd. Het gelijkvloers omvat ook de nooduitgang voor de schouwspelzaal, en een afgescheiden toegang naar de verdiepingen. In de linkse travee van het gebouw bevindt zich achteraan een berging in duplex.

Op de verdiepingen (1 t.e.m. 3) komt kantoorruimte, met op de 3^e verdieping een bijkomende verbinding met de Capitale. De kantoren zullen dienst doen voor creatieve bedrijven wiens activiteiten gelinkt zijn aan de theatersector: promotoren, productiehuisen, managers en producenten van theaterproducties, HR-uitzendkantoren voor artiesten, audio-, light en videodesigners, kostuum- en decorverhuurbedrijven, ticketingplatforms, rechtenmaatschappijen, advocatenkantoren van artiesten en culturele activiteiten, schrijvers, componisten, etc. De doelstelling is om de verdiepingen als een creatief centrum voor theatergebonden gebruikers in te vullen.

Verbouwwerken

Het bestaande pand wordt verbouwd:

In het hoofdvolume wordt er hoofdzakelijk inpandig verbouwd en beperkt uitgebreid.

- Er worden binnenmuren verwijderd, of nieuwe toegevoegd. Op het gelijkvloers en op de 3^e verdieping wordt het gebouw (bijkomend) verbonden met de Capitole door het maken van openingen/deuren in de scheidingsmuur.
- De vloer op het gelijkvloers wordt in de 3 rechtse traveeën verwijderd en opnieuw gelegd op niveau van het nulpeil (cfr. de linkse travee).
- Tussen de originele 3^e en 4^e verdieping (in het dak) wordt de vloer verwijderd. Er wordt in het dak wel deels een nieuwe vloer voorzien i.f.v. een mezzanine op de 3^e verdieping.
- De originele hoofdtrap wordt bewaard en verlengd om de 2^e met de 3^e verdieping te verbinden.
- Tegenaan de 2 linkse traveeën wordt een uitbouw voorzien op de verdiepingen, o.m. de nieuwe lift i.f.v. de kantoren (verbinding gelijkvloers t.e.m. 3^e verdieping) wordt hierin ondergebracht. De ramen in de achtergevel van het hoofdvolume worden hiervoor gedicht, en het achterste dakvlak wordt doorbroken. De bouwdiepte wordt hier verruimd met ca. 2,60m, de totale bouwdiepte bedraagt daarna ca. 15,75m. De kroonlijst bedraagt 17,79m hoog.
- Tussen de traphal en de rechter zijperceelsgrens wordt op de 2^e en 3^e verdieping een uitpandig terras gerealiseerd. De bouwdiepte wordt hier verruimd met ca. 2,45m, de totale bouwdiepte bedraagt daarna ca. 15,20m. De balustrades bevinden zich op 11,48m en 14,82m hoogte.

De aanbouwen worden zeer grondig verbouwd, deels gesloopt en deels uitgebreid.

- De aanbouw t.h.v. de linkse travee wordt uitgebreid en krijgt een volwaardige 1^e en 2^e verdieping. Het nieuwe platte dak wordt aangelegd als groendak (ca. 70m², buffercapaciteit 50 l/m²) en heeft de eerste ca. 1,5m voorbij het hoofdvolume een kroonlijsthoogte van 14,38m, het merendeel is echter 12,38m hoog. De scheidingsmuur achteraan wordt ook tot die hoogte verhoogd.
- Tussen de eerste en tweede verdieping van de aanbouw wordt een luifel voorzien met een groendak (ca. 7m², buffercapaciteit 50 l/m²). Deze luifel wordt gerealiseerd i.f.v. het vermijden van vlamoverslag.
- De verdieping op de aanbouw t.h.v. de 3 rechtse traveeën wordt verwijderd. Het nieuwe platte dak wordt deels aangelegd als groendak (ca. 70m², buffercapaciteit 50 l/m²) en deels als terras bij de kantoren (ca. 12m²). De kroonlijsthoogte bedraagt 4,87m.
- Achteraan wordt ca. 41m² ontpit en aangelegd als niet-toegankelijke groenruimte (in volle grond).
- De hoek rechtsachter wordt een regenwaterput van 20.000 liter voorzien, in opbouw. Het dak wordt uitgewerkt als groendak (ca. 10m², buffercapaciteit 50 l/m²).

Wijzigingen aan scheidingsmuren

De achterste ca. 4,45m van de scheidingsmuur op de rechter zijperceelsgrens wordt verlaagd met 1,95m van 6,82m naar 4,87m.

T.h.v. de linkertravee wordt de scheidingsmuur op de achterste perceelsgrens verhoogd met max. 9,23m van min. 3,15m naar 12,38m. Langsheen de overige delen van de achterste perceelsgrens wordt de scheidingsmuur verlaagd met max. 2,12m van max. 6,99m naar 4,87m.

Voorgevel

De voorgevel wordt gerestaureerd. In de 3 rechtste traveeën worden op het gelijkvloers 3 nieuwe (dubbele) deuropeningen geplaatst i.f.v. evacuatie. De dubbele deur in de linkse travee wordt ook vervangen.

Achtergevel en gevels van de aanbouwen

De achtergevel wordt bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met een wit buitenpleisterwerk. Ook de gevels van de aanbouwen worden afgewerkt in hetzelfde materiaal.

De terrassen tegen de achtergevel en de luifel t.h.v. de aanbouw worden voorzien in architectonisch beton. Het terras op het plat dak van de gelijkvloers aanbouw wordt in een houten opbouw gerealiseerd. Alle schrijnwerk en de balustrades zijn in een wit aluminium.

Dak

Er worden 4 nieuwe dakvlakramen in het dakvlak aan de straatzijde voorzien, en 2 in het achterste dakvlak om de kantoorruimte op zolder van voldoende daglicht te voorzien. Het dakvlak is thans voorzien van vier kleine dakvlakramen (hoger gelegen in het dakvlak).

Publiciteit

De publiciteit boven de laad- en loskade en de affichekaders op de kolommen van het (huidige) Capitole, worden verwijderd.

Boven de dubbele deur in de 2^e travee wordt zaakgebonden publiciteit gevraagd: de letters 'CAPITOLE CREATIVE CENTER' en het logo van Music Hall.

Warmtepompen

De warmtepompen voor het gebouw wordt deels in de linkse aanbouw geplaatst, en deels op de uitbouw van het hoofdvolume t.h.v. de twee linkse traveeën.

1.6. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen en of activiteiten

Het betreft een uitbreiding van de bestaande vergunning van het Capitool (OMV_2021068339). De exploitant is Be-At Venues (vroegere naam Antwerps Sportpaleis).

De inrichting wordt vergroot door het toevoegen van een inkomfoyer, vanuit een aanpalend pand. De uitbreiding betreft het toevoegen van 2 warmtepompen en koelinstallatie (frigo).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Uitbreiding met: - een koeling van dranken (foyer) van 3 kW	33,3 kW

	- een warmtepomp t.b.v. ventilo's en naverwarmingsbatterijen van 24,4 kW - een warmtepomp (in luchtgroep): 5,9 kW klasse 3 Verandering	
--	--	--

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering | 1225 m³/jaar

32.1.1° | Theaterzaal waar ook concerten plaatsvinden | 95 DB(A)_LAEQ_15

32.2.2° | Theaterzaal | 1 theaterzaal

43.1.1°b) | - 1 gasketel met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 900 kW (G1)

- 2 boilers met elk een vermogen van 24 kW (verwarming gebouwen) (G2) | 948 kW

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1° | transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA / 2 transformatoren van elk 630 kVA (1 op het achtertoneel en 1 in de bierkelder) / klasse 3 | 1260 kVA

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen nr. 3-4-5:

- Op 24/03/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingen in de straatvleugel. (1991/504)
- Op 17/02/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het theatergebouw 'Capitole' met theatertoren en bijbehorende accommodaties. (1999/742)
- Op 20/02/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van buitensignalisatie, een luifel, affichekaders, twee wimpels aan de voorgevel en een wegneembare terrasbevoering (voorstel tot regularisatie). (2002/247)
- Op 28/04/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een theatergebouw met theatertoren en bijbehorende accommodaties (aanpassingen na goedkeuring BPA, 100% volbouwen en verhogen toren). (2003/824)
- Op 18/12/2008 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van het Capitole met een repetitieruimte achteraan. (2008/841)
- Op 13/01/2011 werd een vergunning afgeleverd voor een machtiging waarbij de verplichte bestemming 'wonen', voor een minimum van 30% van het bvo, vervalt, ten behoeve van de ingebruikname van deze gebouwen door de Capitole. (2010/878)
- Op 27/01/2011 werd een vergunning afgeleverd voor fase 3: de planwijziging van goedgekeurde werken uitgevoerd in fase 2 (vluchtweg en balustrade – dossier 2009/378) en de aanvraag tot het wijzigen van enkele raamopeningen en het afwerken van het dak. (2010/910)

Stedenbouwkundige vergunningen nr. 6-9:

- Op 07/12/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van en liftkoker in het woonhuis. (KW G-26-64)

- Op 12/01/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel. (KW G-39-69)
- Op 19/05/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kofferzaak en het uitvoeren van verbouwings- en aanpassingswerken op het gelijkvloers, de benedenvoorgevel inbegrepen. (KW G-4-70)
- Op 01/12/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bankkantoor en het verbouwen van de gevel. (1992/538)
- Op 26/07/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een bankkantoor (regularisatie) (wijziging bouwaanvraag 92/538 van 1/12/92). (1994/135)
- Op 24/11/2005 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van reclames. (2005/445)
- Op 27/04/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en herinrichten van Café Du Sud. (2005/1117)
- Op 06/11/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van een ING bankkantoor. (2009/869)
- Op 18/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand "café du sud". (2013/413)

Stedenbouwkundige vergunningen nr. 3-4-5 en nr. 6-9:

- Op 05/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van Café Du Sud naar inkom en ticketverkoop Capitole, het vervangen en verplaatsen van 5 dubbele glazen deuren voorgevel Capitole. (2008/205)
- Op 19/06/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het intern verbouwen van het theater Capitole (fase 4) namelijk met uitbreiding van de orkestbak, het plaatsen van 2 nieuwe zijdelingse balkons en het creëren van enkele nieuwe openingen aan de zijde Café du Sud. (2009/378)

Milieuvergunningen:

- Op 04/10/2001 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een theaterzaal met bijbehorende accommodaties. (3478/E/3)

Omgevingsvergunningen:

- Op 21/10/2020 werd door de Vlaamse Overheid een vergunning gedeeltelijk voorwaardelijk afgeleverd voor het exploiteren van een theaterzaal. (OMV_2020069379)
- Op 26/11/2020 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een weigering afgeleverd voor de verbouwing naar nooduitgang, repetitieruimtes, vergaderzaal en personeelslogies plus het realiseren van een glaskoepel (OMV_2020095473).
- Op 21/01/2021 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning geweigerd voor de hernieuwing en verandering van een theaterzaal

met bijhorende accommodaties + plaatsen van een geluidscherm.
(OMV_2020115886)

- Op 03/06/2021 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een akte genomen voor melding van overname van de theaterzaal Capitole nv op naam van Antwerps Sportpaleis nv. (OMV_2021029196)
- Op 29/06/2023 werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor de hernieuwing en verandering van een theaterzaal met bijhorende accommodaties + het plaatsen van een geluidscherm. (OMV_2021068339)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 4 juli 2024 onder ref. 4.002/44021/907.9. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / milieuvergunning art. 6.4.4, §3, eerste lid / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De Capitole maakt deel uit van het neoclassicistisch huizenblok aan het Graaf van Vlaanderenplein, waarvan de gevels en bedaking beschermd zijn als monument en als stadsgezicht bij ministerieel besluit van 18 maart 1988 omwille van de historische waarde. Dit werd door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als volgt gemotiveerd: "prestige-architectuur ten opzichte van het (nu) verdwenen Zuidstation, opgevat in een laat-classicistische stijl en gerealiseerd omstreeks het midden van de 19de eeuw, het geheel gekenmerkt door bepleisterde en geschilderde lijstgevels van drie bouwlagen met symmetrische ingeplante ordonnanties met driezijdig fronton op Ionische zuilen en begane grond met rondbogen en imitatiebanden."

De aankoop van het aanpalend gebouw op nr. 6-9 aan het Graaf van Vlaanderenplein laat toe om het sluitstuk van de renovatie van het Capitole te realiseren en de werking van de theaterexploitatie te optimaliseren. Capitole NV herbestemt dit gebouw tot productiecentrum met de volgende functies:

- *De integratie van een volwaardige inkomfoyer met evacuatiezones op het gelijkvloers. Dit deel wordt verbonden met de theaterexploitatie;*
- *De renovatie van de eerste en tweede verdieping (incl. achterbouw links) en herbestemming tot multifunctionele kantoorruimte. Op de tweede verdieping wordt de zone langs het logebalkon geïntegreerd.*
- *Het inrichten van een zolderverdieping met multifunctionele kantoorruimte, met koppeling op de zolder van De Capitole als tweede evacuatieweg.*

Om een inkomfoyer en twee evacuatiezones te kunnen inrichten op de gelijkvloerse verdieping is een maximale evacuatiebreedte in de voorgevel vereist. Om te beantwoorden aan de brandvoorschriften beoogt de aanvrager het maken van drie nieuwe (dubbele) deuropeningen in de laatste drie traveeën, conform de drie bestaande gevelopeningen met dubbele glazen deuren. In 2018 verleende het agentschap Onroerend Erfgoed nog een toelating voor de aanpalende nooduitgang.

De aanvrager voorziet vier nieuwe dakvlakramen in het dakvlak aan de straatzijde en twee dakvlakramen in het achterste dakvlak om de kantooruimte op zolder van voldoende daglicht te voorzien. Het dakvlak is thans voorzien van vier kleine dakvlakramen (hoger gelegen in het dakvlak).

De voorliggende aanvraag omvat ook de gevelrestauratie. Gelet op de slechte staat van de gevelafwerking dringen we erop aan om deze werken zo snel mogelijk uit te voeren. De bouwheer kan voor de werken nog een erfgoedpremie via standaardprocedure aanvragen. Raadpleeg voor meer informatie de volgende webpagina: <https://www.onroenderfgoed.be/standaardprocedure-voor-eenerfgoedpremie>.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Ter hoogte van de drie nieuwe gevelopeningen moeten de imitatiebanden naar historisch model gereconstrueerd worden, met inbegrip van de imitatievoegen die van console tot console doorlopen (in tegenstelling tot gevelplan BA_221539BdsA_G_N_28_VG, waar de imitatievoegen niet helemaal doorlopen). De imitatiebanden moeten ook hersteld worden ter hoogte van de nooduitgang.*
- *De afwerkingslagen op de arduinen plint moet de aanvrager verwijderen zodat de natuursteen opnieuw zichtbaar is. De frijnslag moet gevrijwaard blijven;*
- *Er is één dakvlakraam per travee toegelaten. Dit dakvlakraam is een zwart rechthoekig steekraam (retromodel) en heeft de volgende maximale afmetingen: 80 cm breed x 120 cm hoog. Deze afmetingen zijn afgestemd op gevelopeningen onder de kroonlijst. Dakvlakramen plaatst de aanvrager zo laag mogelijk boven de kroonlijst, in lijn met de onderliggende gevelopeningen.*
- *De publiciteitsinrichting werd afgetoetst aan het afwegingskader 'Publiciteit in en aan beschermd erfgoed' (2018):*
 - *Op basis hiervan kunnen we nieuwe letters in neonverlichting niet toelaten. Dit betekent ook dat de bestaande publiciteitsinrichting niet in lijn is met de huidige richtlijnen. De locatie en afmetingen van de nieuwe letters 'capitole creative center' zijn wel aanvaardbaar als de letters in dezelfde kleur komen als het schrijnwerk, namelijk RAL 7016.*
 - *Op basis van de omgevingsvergunning van 2002 werden de grote (lichtgevend) affichekaders op de imitatiebanden niet vergund, evenmin het grote affichekader op de zijgevel. De niet-vergunde publiciteit moet verwijderd worden. De gevelrestauratie moet ook het herstel van de imitatiebanden bevatten, daar waar de niet-vergunde affichekaders verwijderd worden.*

- *Het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel moet op de verdiepingen behouden blijven. Dit fijn schrijnwerk maakt inherent deel uit van de architectuur van het neoclassicistisch huizenblok. Waar nodig moeten herstellings- en onderhoudswerken uitgevoerd worden en hiervoor moet de bouwheer een bijkomende toelating aanvragen bij de stedelijk dienst Monumentenzorg. Hetzelfde geldt voor eventuele dakwerken.*
- *Werken aan de gevel en aan het (nieuwe) schrijnwerk moeten gebeuren in de correcte historische kleurstelling (cfr. kleurenschema van de dienst Monumentenzorg van Stad Gent, ook toegevoegd aan de verklarend nota, p. 13). Het nieuw aluminium schrijnwerk werkt men af in RAL 7016.*

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art. 35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

Beoordeling van de omgevingsambtenaar:

Boven de dubbele deur in de 2^e travee wordt een zaakgebonden publiciteit gevraagd: de letters 'CAPITOLE CREATIVE CENTER' en het logo van Music Hall.

Cfr. het voorgevelaanzicht worden beide in een witte neonverlichting voorzien. Cfr. de snede B zijn de letters in witte inox, het logo en de materialisatie wordt op de snede niet verduidelijkt. De afmetingen van zowel de letters als het logo zijn eveneens niet vermeld op de plannen, de plannen zijn ook onvoldoende nauwkeurig om een hoogte, breedte en eventuele uitsteek te bepalen. Er wordt geoordeeld dat de aanvraag onvoldoende uitgewerkt is m.b.t. de publiciteit en niet toelaat deze ten gronde te beoordelen.

In het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden ook enkel de letters beoordeeld, en niet het logo.

De gevraagde publiciteit wordt daarom **uit de vergunning gesloten**. Indien publiciteit gewenst is, moet hiervoor een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend te worden. De 'toelating voor handelingen aan een beschermd monument' zal in de beslissing van de vergunning mee verwerkt worden. Bij de beoordeling van gevelpubliciteit in een beschermd context wordt het afwegingskader van het agentschap Onroerend Erfgoed gehanteerd als leidraad: <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-publiciteit-en-aan-beschermd-erfgoed>.

3.2. Brandweezerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 26 juni 2024 onder ref. 027356-059/KH/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

Het project werd al meerdere malen voorbesproken (ex-Café Du Sud). Gelegen rechts van bestaande 'Capitole'. Dit advies doet geen afbreuk aan eerder opgelegde maatregelen betreffende de PTI schouwspelzaal 'Capitole'. Dit is dan ook een aanvulling op de reeds bestaande brandpreventieverslagen en -adviezen.

Besluit: voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten: compartimentering: Het brandscherm tussen de nieuwe foyer en de evacuatiweg moet minstens EI60 zijn.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Belangrijke opmerking voor de exploitant: voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheidsattest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte "uitbreiding". De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

3.3. De Lijn

Gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 11 juni 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Geen opmerkingen.

3.4. Dienst VR – Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 3 juni 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de - voor de aard van het project - relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op indirecte effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

3.5. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. AD-24-606. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater

M.b.t. het verbouwen/slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

In de toekomst wordt er een rioleringsproject gepland in kader van 'Gent Spoort' en dit project bevindt zich heden nog in de opstartfase. Voor inlichtingen betreffende het toekomstig rioleringsproject kunnen inlichtingen ingewonnen worden bij projectleider Sofie De Vreese (Sofie.Devreese@farys.be).

3.6. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Astrid

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 25 juni 2024 onder ref. 9394. Het integraal advies en bijlagen kunnen nagelezen en geraadpleegd worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*Opgelet: dit vervangt alle eerdere adviezen van de Veiligheidscommissie Astrid in dit dossier.
Noodzaak van een ASTRID-indoorscherm: JA
De beslissing is voorwaardelijk gunstig.*

Motivering:

Gezien de hoge onthaalcapaciteit en de grote oppervlakte van het theatergebouw, heeft de commissie beslist dat er in het theatergebouw ASTRID-scherm dient aanwezig te zijn.

3.7. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 juni 2024 onder ref. 5000070094. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee: gebouw zal voorzien worden vanuit klantencabine Capitole.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000070094. Samen zullen we uw project verder bespreken.

3.8. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2024. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

3.9. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 juni 2024. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als 'centrumzone A'. De strook voor hoofd- en bijgebouwen is 16,70m diep, hier voorbij bevindt zich de tuinstrook (ca. 180m²). De gevel staat tevens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

De aanvraag is **deels niet** in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 2.8: centrumzone A

Tabel 7: Toegelaten bestemmingen in de centrumzone A

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>verplichte bestemming minimum 30% van bvo</i>	opgelegd aandeel verminderd of verplichting vervalt
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
handelszaken	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
diensten en kantoren	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
reca	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	niet toegelaten
bedrijven	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
hotels	toegelaten tot 40 kamers	toegelaten
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten

De kelder in beide gebouwen is niet in de BVO in te rekenen aangezien deze niet 'ingericht kunnen worden voor wonen', cfr. de 'wijze van meten' in het BPA.

Het gelijkvloers met de foyer/bar wordt als 'gemeenschapsvoorziening' toegevoegd aan de Capitole, de BVO bedraagt ca. 325m² (opmetingen op plan). De Capitole zelf is vandaag ca. 5.100m² BVO 'gemeenschapsvoorziening' (opmetingen op plan). De totale BVO 'gemeenschapsvoorziening' bedraagt hierdoor ca. 5.425m².

De totale BVO kantoor bedraagt na deze aanvraag 812,05m² (gegevens in het dossier).

Afwijking 1: in de aanvraag wordt geen wonen voorzien, dit is strijdig met de centrumzone A waar min. 30% van de BVO wonen moet zijn.

Afwijking 2: het aandeel gemeenschapsvoorzieningen op het totaal bedraagt ca. 87% en is groter dan de toegestane 70% BVO in de centrumzone A. Ook het maximum van 500m² wordt overschreden.

Afwijking 3: het aandeel kantoor op het totaal bedraagt ca. 13% en is kleiner dan de toegestane 70% BVO. Het maximum van 500m² cfr. de centrumzone A wordt wel overgeschreden.

Beoordeling 1 t.e.m. 3: het BPA geeft aan dat, na openbaar onderzoek en door middel van een machtiging, het verplicht aandeel wonen kan vervallen, het maximaal percentage gemeenschapsvoorziening kan wegvallen, en de maximale BVO voor kantoren en gemeenschapsvoorzieningen. Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van 2 stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

- het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;
- het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;

- *het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;*
- *het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.*

De vermelde *'machtigingsmogelijkheid en de daaraan gekoppelde afwegingskaders'* in het BPA, kunnen gelezen worden als een voorafname op het recente beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/09/2019. Deze nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, verweven, ontharden, slim verdichten, hoger bouwen, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, hoger bouwen, ...). Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau.

Huidige aanvraag is cfr. 'Ruimte voor Gent' gelegen in de Gentse Binnenstad. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn (*mobilitetsprofiel*): op een oppervlakte van zowat 1,5km breed en 3km lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig (*ruimtelijk en economisch profiel*). Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... Alle functies moeten er gelijkwaardig naast elkaar kunnen bestaan zonder elkaar te hinderen (*milieuprofiel*). De densiteit voor wonen zit in de Binnenstad echter aan zijn limieten, het verhogen van de woningdichtheid is daarom geen doel op zich. Dit geldt nog het meest in de stadsregionale knooppunten, waaronder het knooppunt Zuid waarin huidige aanvraag gelegen is. Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden (*ruimtelijk en economisch profiel*). Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. Het knooppunt Zuid heeft 1 van de grootste bus/trapstelplaatsen, de klemtoon ligt er daardoor op werken en alle soorten voorzieningen. Het wonen wordt op deze locatie ondergeschikt aan andere functies.

Uitgaande van bovengaande filosofie kan **akkoord** gegaan worden met de gevraagde **machtiging** om geen wonen te voorzien, meer dan 70% gemeenschapsvoorziening te voorzien en ook het maximum van 500m² aan zowel gemeenschapsvoorziening als kantoor te overtreffen.

Op basis van de verdere toetsing aan de 'goede ruimtelijke ordening' (zie punt 8.1 OMGEVINGSTOETS) kan ook geoordeeld worden dat het gevraagde de draagkracht van het perceel, de erfgoedwaarde en de ruimere omgeving niet overtreft.

Artikel 3.1.3: algemene bepalingen m.b.t. publiciteit en artikel 3.2.2: waardevolle straatwanden

Artikel 3.1.3: Uithangborden moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, de straatwand en de wijk en moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht.

Uithangborden mogen niet

bevestigd worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker) of boven de kroonlijst.

Artikel 3.2.2: deze aanduiding vraagt de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed.

Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk.

Wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en gemotiveerd worden in een motivatienota. Wijzigingen worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- bouwhistorische en creatieve aspecten;*
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),*
- de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),*
- de functie en de historiek van het gebouw.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

Beoordeling 1: er wordt geoordeeld dat de aanvraag onvoldoende uitgewerkt is m.b.t. de publiciteit en niet toelaat deze ten gronde te beoordelen. De gevraagde publiciteit wordt daarom **uit de vergunning gesloten**. Indien publiciteit gewenst is, moet hiervoor een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend te worden. De 'toelating voor handelingen aan een beschermd monument' zal in de beslissing van de vergunning mee verwerkt worden. Bij de beoordeling van gevelpubliciteit in een beschermde context wordt het afwegingskader van het agentschap Onroerend Erfgoed gehanteerd als leidraad: <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-publiciteit-en-aan-beschermd-erfgoed>.

Beoordeling 2: voor het overige wordt verwezen naar de **bijzondere voorwaarden** volgend uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (zie punt 3.1) en de beoordeling naar erfgoedwaarde door de Stad Gent als onroerenderfgoedgemeente (zie punt 8.1, erfgoedwaardering).

Artikel 3.3.4.2: tuinen voor centrumzones

Maximum 50% van deze zone mag bebouwd worden. Minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Afwijking 1: de tuinzone is ca. 180m² groot, ca. 41m² (23% < 25%) hiervan wordt aangelegd als onverharde tuin, ca. 140m² is bebouwd (77% > 50%).

Beoordeling 1: *het BPA geeft aan dat, na openbaar onderzoek en door middel van een machtiging, de bepalingen met betrekking tot het te bebouwen deel en de te behouden open onverharde ruimte kunnen aangepast worden:*

- *Bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied.*
- *Het bebouwingspercentage en verhardingspercentage kan toenemen in functie van de contextualiteit.*

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden.

De sterk verdichte Gentse Binnenstad kan maar optimaal functioneren als er ook voldoende verluchting is. Door deze verluchting kan immers meer beplanting voorzien worden wat een positieve invloed zal hebben op het hitte-eilandeffect, en kan meer water infiltreren waardoor wateroverlast vermeden kan worden. Er wordt daarom steeds ingezet op het realiseren van onverharde en groene ruimtes, het planten van bomen en het realiseren van gevel- en daktuinen.

Met deze aanvraag wordt 41m² of 23% van de tuinzone ontpit en onverhard voorzien (volle grond). Dit kan op zich als een beperkte afwijking beschouwd worden op de minimum vereiste van 25% of 45m². De voorziene oppervlakte zal beplant worden met waterminnende planten, rondom wordt ook gevelgroen voorzien. Deze inrichting laat een kwalitatief kijkgroen toe, zichtbaar vanuit de foyer, en zorgt voor de nodige lichtinval. De oppervlakte volstaat tevens om de noodzakelijk wadi te realiseren i.f.v. hemelwaterinfiltratie (zie ook punt 5 WATERPARAGRAAF). Met die reden kan hierop een **machtiging** worden toegestaan.

Het gevraagde bebouwingspercentage van 77% t.a.v. het maximum van 50% is enerzijds niet beperkt te beschouwen. Anderzijds is het perceel van de aanvraag vandaag integraal bebouwd en wordt geen nieuwbouwproject gevraagd, maar een verbouwing. T.g.v. de verbouwing is een vraag naar een behoud van een hogere bebouwingsgraad begrijpelijk. De aanbouwen in de tuinzone zijn daarenboven in een bouwfysisch goede staat en hebben een gebruik dat eigen is aan het hoofdgebouw (foyer en kantoren bij de Capitole). Een ruimere ontpitting dan vandaag voorzien wordt, zal potentieel ook als een reca-terras bij de foyer gebruikt worden wat lawaaihinder t.a.v. omwonende kan veroorzaken. Dit is niet gewenst. Als compensatie worden de nieuwe platte daken (ca. 150m²) na verbouwing wél integraal aangelegd als 'intensief' groendak. Deze groendaken hebben een bufferend vermogen van 50l/m² en kunnen als volwaardige (ontoegankelijke) daktuin beplant worden. Met deze groendaken wordt ook de

vraag naar verluchting en het tegengaan van het hitte-eilandeffect en wateroverlast aangepakt. Met die reden kan hierop een **machtiging** worden toegestaan.

Afwijking 2: de kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw t.h.v. de 3 rechtse traveeën bedraagt 4,87m (> 3,5m en 2,5m).

Beoordeling 2: *het BPA geeft aan dat, na openbaar onderzoek en door middel van een machtiging, de maximum bouwhoogte kan aangepast worden:*

- *De bouwhoogte kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van maximum zes meter en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 3,5 meter.*
- *De hoogte van de van tuinmuren kan aangepast worden in functie van de contextualiteit en mits akkoord van de buurman tot een hoogte van maximum 3,5 meter.*

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden.

De gevraagde afwijking zit niet ingewerkt in de machtigingsmogelijkheden van het BPA.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

T.h.v. de aanbouw aan de 3 rechtse traveeën bedraagt de bouwhoogte (1 bouwlaag) 4,87m. De achterste ca. 4,45m van de scheidingsmuur op de rechter zijperceelsgrens wordt hiervoor verlaagd met 1,95m van 6,82m naar 4,87m. T.a.v. de rechterbuur is de verlaging tot 4,87m aanvaardbaar. De verlaging komt ongeveer gelijk met de hoogte van het platte dak van het aangebouwde bijgebouw op het perceel van de buur. Een behoud van de muur op de originele hoogte heeft geen enkele meerwaarde, de hoogte is hierdoor aanvaardbaar. De buur heeft hiertegen ook geen bezwaar ingediend. De **afwijking** kan als beperkt en aanvaardbaar beschouwd worden en bijgevolg **toegestaan** worden.

Ook tegenaan de achterste perceelsgrens wordt de scheidingsmuur verlaagd met max. 2,12m van max. 6,99m naar 4,87m. Op het perceel van de achterbuur is geen bebouwing aanwezig maar een private niet-overdekte parking. Het verlagen van de muur naar 4,87m is hierdoor ruimtelijk aanvaardbaar en zelfs gewenst. Op die manier wordt meer immers openheid in het binnengebied gerealiseerd. Ook met de gevraagde hoogte van 4,87m (i.p.v. 2,5m op de perceelsgrens) kan akkoord gegaan worden. De hoogte stemt overeen met de gangbare hoogtes in het binnengebied en heeft geen negatief effect op de aanpalende private niet-overdekte parking. De **afwijking** kan als beperkt en aanvaardbaar beschouwd worden en bijgevolg **toegestaan** worden.

Afwijking 3: de kroonlijsthoogte van de nieuwe verdiepingen op de aanbouw t.h.v. de linkse travee bedraagt 12,38m, zo ook op de achterste perceelsgrens (> 3,5m en 2,5m).

Beoordeling 3: de gevraagde afwijking zit niet ingewerkt in de machtigingsmogelijkheden van het BPA.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag, en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- *Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone 6 welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Artikel 4.3.1 §1 1° (d) van de VCRO bepaalt echter dat ook de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Er dient met andere woorden nagegaan te worden of het gebruik van de afwijkingsbepaling ruimtelijk gewenst is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau.

Huidige aanvraag is cfr. 'Ruimte voor Gent' gelegen in de Gentse Binnenstad, en in het bijzonder in het stadsregionaal knooppunt Zuid (meer toelichting, zie toetsing artikel 2.8). De omgeving heeft een grote aantrekkingskracht, ook van publiek buiten Gent. Op deze plek ligt de klemtoon bijgevolg op werken en alle soorten voorzieningen. We zetten er dan ook in op het optimaliseren van bestaande gebouwen om deze beter te benutten voor economische activiteiten en voorzieningen, met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern. De werking van de Capitole bevindt zich hier dus helemaal op de juiste plaats. Er moet dan ook ingezet worden op het optimaal kunnen benutten van hun ruimte en gebouwen.

Met deze aanvraag wordt de aanbouw t.h.v. de linkse travee uitgebreid naar een volwaardige 1^e en 2^e verdieping (in bestaande toestand is op de 1^e en 2^e verdieping ook reeds een beperkt

volume aanwezig). De scheidingsmuur op de achterste perceelsgrens wordt daarvoor verhoogd met max. 9,23m van min. 3,15m naar 12,38m, terwijl het BPA hier (in de tuinstrook) maximaal slechts 3,5m toelaat. Bouwvoorschriften van een BPA kunnen niet zomaar achterwege gelaten worden. De vermelde hoogtes in een tuinstrook beogen immers steeds dat de nodige lichtinval, zicht en privacy naar burens toe gegarandeerd wordt. De hoogte is hier echter ruimtelijk aanvaardbaar, desondanks het een grote afwijking betreft. De grotere hoogte bevindt zich immers tegenaan het bestaande Capitole-gebouw dat nóg hoger en nóg dieper is. Op het perceel van de achterbuur is geen bebouwing aanwezig maar een private niet-overdekte parking, de rechterbuur bevindt zich ook op voldoende ruime afstand (ca. 11,50m). Het gevraagde gabariet zal hierdoor geen negatief effect hebben t.a.v. de bestaande situatie in de directe omgeving. Gezien deze specifieke ruimtelijke context kan daarom met het gevraagde akkoord gegaan worden. De afwijking zorgt tevens voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Er kan een **afwijking toegestaan** worden.

Artikel 3.3.6: dakvorm

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. Er worden tevens bepalingen opgenomen m.b.t. helling, dakbedekking, dakuitbouwen en insprongen in het dakvlak.

Afwijking: de aanbouw t.h.v. de linkse travee heeft na verbouwing twee bouwlagen. Deze bouwlagen worden afgewerkt met een plat dak, een groendak.

Beoordeling: *het BPA geeft aan dat de bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, etc. mits machtiging aangepast kunnen worden. Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht.*

In het binnengebied van de aanvraag zijn nagenoeg geen hellende daken aanwezig. Een plat dak is het beste inpasbaar en laat tevens toe een groendak te voorzien. Het groendak zorgt mede voor de noodzakelijke verluchting in de Gentse Binnenstad, zie ook hoger. Hierdoor kan een **machtiging** toegestaan worden.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **deels niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een septische put (voor lozing van fecaal afvalwater) bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende

overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toetsing: de verbouwingswerken zijn van die aard dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater aangepast wordt. Er is op heden geen septische put aanwezig, in de aanvraag wordt tevens een vrijstelling gevraagd tot het plaatsen van een septische put. De aanvraag motiveert dit als volgt:

Het is technisch niet mogelijk om een ondergrondse put in de tuinzone te plaatsen. Deze put zou zich te dicht tegen de aanpalende gemene muren bevinden, graafwerken zouden de stabiliteit van de aanpalende gebouwen in gevaar kunnen brengen. De tuinzone dient ook voldoende infiltratiecapaciteit te hebben, een put zou de infiltratieoppervlakte danig beperken.

Verder is een septische put onder het gelijkvloers gedeelte van de Capitole niet geschikt om een septische put van de (afzonderlijk uitgebate) bovenliggende verdiepingen in onder te brengen. De inkomzone voor de bovenliggende verdiepingen wordt reeds ingenomen door nutsvoorzieningen.

Verder wensen we de huishoudwaterafvoeren direct op de fecaalwaterafvoeren aan te sluiten waardoor de leidingen voldoende worden 'gespoeld', waardoor de leidingen minder snel kunnen verstoppem gezien we een grotere afstand moeten overbruggen tussen de toiletten en de aansluiting op de openbare riolering.

De regenwaterput voor deze aanvraag wordt voorzien naast de ontpitte zone / tuin, grotendeels in opbouw en slechts ca. 70cm ingegraven. Dit gebeurt deels omwille van bouwkundige beperkingen (zoals ook vermeld in de motivatie hierboven) en tevens om het regenwater gravitair op de infiltratievoorziening te kunnen aansluiten. Door deze ingreep resteert hier inderdaad te weinig ruimte om ook een septische put te plaatsen.

Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (toekomstig gescheiden rioleringsstelsel) is het alsnog noodzakelijk een septische put te plaatsen. Dit kan ofwel (1) door de regenwaterput alsnog in de kelderruimte van het pand te plaatsen (ca. 165m² met een vrije hoogte van min. 1,50m) en een septische put te voorzien op de plaats van huidige regenwater, ofwel (2) door het voorzien van septische kratten in de kelder.

De vraag tot een vrijstelling van het voorzien van een septische put wordt bijgevolg niet aanvaard, er moet een septische put geplaatst worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Artikel 2 §2 3° de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid stelt dat de verordening niet van toepassing is bij aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten of aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of aanvragen met betrekking tot het varend erfgoed. Wel dient het agentschap Onroerend Erfgoed cfr. artikel 35 van de verordening

in zijn adviezen bij vergunningsplichtige handelingen een afweging te maken tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds.

In haar advies geeft het agentschap Onroerend Erfgoed het volgende aan (zie punt 3.1): *'In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art. 35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).'*

Er wordt geacht voldoende voldaan te zijn van de verordening toegankelijkheid.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023).

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement (ABR) van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Algemeen geplande toestand

- Verbouwing van een pand (200m²) met uitbreiding aangelegd als groendak (ca. 150m²) en 19m² balkon terras
- Hemelwaterput (20m³)
- Infiltratievoorziening (3.135 l, 10,5m² en 30cm)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Hemelwaterput

Er wordt een gedeeltelijk bovengrondse hemelwaterput van 20m³ voorzien waarop 200m² (te verbouwen oppervlakte) is aangesloten.

Het hemelwater wordt gebruikt voor de toiletten en dienstkraantjes voor de kantoorruimtes. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het verbruik wordt berekend op ongeveer 360 l/dag of 7200 l/maand.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Groendak

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 7200 l/maand.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 144m² (ANG/50l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken (200m²).

In het ontwerp worden alle nieuwe platte daken aangelegd als groendak of als terras, dit is conform het ABR.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen bedraagt: 200m² (verbouwing) + 75m² (groendak) + 19m² (terras) - 200m² (hemelwaterput met groter hergebruik volgens CIW) = 95m².

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 3.135 l liter en een oppervlakte van 7,6m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 3.135l en een oppervlakte van 10,5m².

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

Er zou geen bemaling noodzakelijk zijn voor de bouwwerken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag <<mits toepassing van bovenstaande maatregelen>> de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2024 tot en met 10 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek als volgt besproken:

Gemeenschappelijke muur

Er wordt bezwaar ingediend tegen het verlagen van de gemeenschappelijke muur aan de achterzijde, palend aan het perceel Lange Violettestraat 30/32 (private parking). Cfr. het bezwaar is de muur een restant van een gebouw dat hier eerder tegenaan stond maar gesloopt werd. Er wordt gevraagd de hoogte tussen 7m10 en 7m30 te behouden met 2 redenen:

1/ In het bezwaar wordt aangegeven dat er de intentie bestaat hier tegenaan een nieuwbouwwoning te plaatsen.

2/ Er wordt een bezorgdheid geuit over stabiliteit indien deze muur vrij komt te staan. Er wordt een watertank en open ruimte achter deze muur voorzien, en de bankkluis van het eerdere kantoorgebouw bevindt zich ook tegen deze muur.

BESPREKING:

Het verlagen van de scheidingsmuur met van max. 6,99m naar 4,87m, wordt ondanks de strijdigheid met het BPA (hoger dan 3,5m) als ruimtelijk aanvaardbaar geacht (zie ook punt 4.1, toetsing artikel 3.3.4.2).

Op het perceel van de achterbuur is geen bebouwing aanwezig maar een private niet-overdekte parking. Het verlagen van de muur naar 4,87m is hierdoor ruimtelijk aanvaardbaar en zelfs gewenst. Op die manier wordt meer immers openheid in het binnengebied gerealiseerd. Ook met de gevraagde hoogte van 4,87m (i.p.v. 2,5m op de perceelsgrens) kan akkoord gegaan

worden. De hoogte stemt overeen met de gangbare hoogtes in het binnengebied en heeft geen negatief effect op de aanpalende private niet-overdekte parking.

Uit het bezwaar blijkt dat de eigenaar van het achterste buurperceel niet akkoord gaat met de verlaging. Als motivatie wordt aangehaald dat er de intentie bestaat om hier tegenaan een nieuwbouwwoning te plaatsen. De vraag tot het bouwen van de nieuwbouwwoning is echter geen onderdeel van deze aanvraag en dus onbestaand, deze kan bij de ruimtelijke beoordeling niet mee in overweging genomen worden. De ruimtelijke afweging moet gebeuren o.b.v. de bestaande toestand, m.n. een private niet-overdekte parking.

De bezwaarindieners heeft tevens een bezorgdheid geuit over de stabiliteit indien de muur vrij komt te staan. Ook deze bezorgdheid kan in de ruimtelijke beoordeling niet mee opgenomen worden. Het is de verantwoordelijkheid van de architect, aannemer en bouwheer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, en dat zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen.

Er dient wel opgemerkt te worden dat een omgevingsvergunning louter een zakelijk karakter heeft (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en hierdoor ook louter een ruimtelijke beoordeling bevat. Een omgevingsvergunning wordt hierdoor steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

- Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.
- Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Geluid

1/ Er wordt gevraagd een verbeterde norm dan de gewone akoestische norm te voorzien. Er wordt gevraagd met de norm 'verhoogd akoestisch comfort' (VAC) te werken.

2/ Er wordt gevraagd de warmtepompen in een omhullende isolerende ruimte te voorzien om de weerkaatsing ervan in het binnengebied te voorkomen.

BESPREKING:

Lawaaihinder wordt ondervangen via VLAREM-wetgeving.

1/ In de inkomfoyer wordt er achtergrondmuziek (<85 dB(A) LAeq,15min) gespeeld. Er wordt geen bijkomende geluidhinder door toevoeging van de foyer verwacht.

2/ Van de 2 warmtepompen wordt er één binnen voorzien (in luchtgroep) en de andere wordt op het dak geplaatst. Het is nog niet geheel duidelijk welke toestellen er geplaatst zullen worden, een technische fiche van een toestel met zelfde grootteorde werd toegevoegd. Over het geluid van de warmtepomp is in het dossier opgenomen dat er gewaakt zal worden dat er aan de VlareM regelgeving voldaan zal worden.

Uit de technische fiche van de koelinstallatie blijkt dat het akoestisch bronvermogen 81 dB(A) bedraagt. Voor de toetsing aan de VlareM-geluidsnormen dient de dichtst bijzijnde bewoning in acht te worden genomen als beoordelingspunt. De toepasselijke VlareM-geluidsnorm voor de dichtstbijzijnde woningen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen bedraagt respectievelijk voor de dag-, avond- en nachtperiode: 45 dB(A), 40

dB(A) en 40 dB(A). Uitgaande van een opgegeven geluidsbronvermogeniveau van 81 dB(A) kan het toestel en de theoretische formules voor geometrische afstandsverzwakking van geluid kan op een afstand van 25m, 45m en 45m de norm voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode gehaald worden. De dichtstbijzijnde bewoning bevindt zich dichterbij dan deze afstanden.

Gezien het toestel mogelijk een deel afgeschermd wordt, is het onduidelijk of de norm gehaald wordt.

Binnen een termijn van 3 maanden na opstart van de exploitatie dient aangetoond te worden dat er voor warmtepomp WP1 kan geëxploiteerd worden volgens de toepasselijk geluidsnormen, dit kan door vb een controle meting van een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Dit bewijs dient gestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

8. OMGEVINGSTOETS

8.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en relatie met Capitole

Huidige aanvraag is cfr. 'Ruimte voor Gent' gelegen in de Gentse Binnenstad. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn: op een oppervlakte van zowat 1,5km breed en 3km lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... Alle functies moeten er gelijkwaardig naast elkaar kunnen bestaan zonder elkaar te hinderen. De aanvraag ligt daarenboven in het stadsregionaal knooppunt Zuid. Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. Het knooppunt Zuid heeft 1 van de grootste bus/trapstelplaatsen, de klemtoon ligt er daardoor op werken en alle soorten voorzieningen. We zetten er dan ook in op het optimaliseren van bestaande gebouwen om deze beter te benutten voor economische activiteiten en voorzieningen, met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern. De uitbreiding van de werking van de Capitole, cfr. deze aanvraag, bevindt zich hier dus helemaal op de juiste plaats. Het voorzien van een volwaardige inkomfoyer zorgt er ook voor dat die ene 'achillespees' van de Capitole verholpen wordt, met name dat het publiek moet buiten aanschuiven op het theater binnen te komen, en moet blijven aanschuiven of opgehoopt staan om op de gelijkvloerse parterre binnen te kunnen. De vluchtweg voor het parterrepubliek die voorheen enkel via de Café du Sud verliep, wordt met de aanvraag ook uitgebreid met vluchtzones in het voormalige ING-kantoor.

Erfgoedwaardering: verbouwwerken en publiciteit

De erfgoedstatuten zijn een aanduiding van de intrinsieke erfgoedwaarden van de panden met adres Graaf van Vlaanderenplein nr. 3-4-5 en nr. 6-9. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in verschillende erfgoedelementen en erfgoedkenmerken. In de erfgoedwaardering wordt het exterieur van de nr. 3-4-5 meegenomen en het exterieur en interieur van de nr. 6-9, aangezien dit de aspecten zijn waarop deze aanvraag betrekking heeft. Met andere woorden heeft deze

erfgoedwaardering geen betrekking op het interieur van het pand Graaf van Vlaanderenplein nr. 3-4-5.

Op 23 februari 2023 werden de gebouwen ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van de Stad Gent en kon vastgesteld worden dat volgende aspecten daarbij van belang zijn:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, bepleisterde afwerking met decoratieve elementen, gevelbreed balkon met smeedijzeren borstwering en authentiek buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van het dakvolume met de nok parallel met de straat, afgewerkt met pannen naar Booms model.
- Voor het pand nr. 6-9 wordt daaraan toegevoegd:
 - De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en de 19^{de}-eeuwse trappartij (hoofdtrap en diensttrap).
 - De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw werd opgericht, namelijk een 19^{de}-eeuwse burgerwoning.
 - De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
 - Authentieke interieurelementen: sierplafonds, schouwen, binnenschrijnwerk e.d.m. In het gebouw bevinden er zich op de verdiepingen heel wat verlaagde plafonds waarboven zich nog de oorspronkelijke sierplafonds kunnen bevinden. Op de eerste verdieping is dit alvast aangetoond door beperkt destructief onderzoek. Op de gelijkvloerse verdieping hebben de inrichtingswerken van het bankkantoor de erfgoedwaarde van het interieur aangetast.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. Er kan vanuit erfgoedpunt akkoord gegaan worden met het uitgangspunt om het pand Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9 samen te voegen bij het pand nr. 3-4-5 in functie van de ontsluiting van de Capitole. Daarnaast kan er ook akkoord gegaan worden met de vooropgestelde verbouwwerken binnen nr. 6-9 die het mogelijk maken om op de gelijkvloerse verdieping een foyerruimte te voorzien die rechtstreeks vanaf straat toegankelijk is en op de overige verdiepingen multifunctionele kantooruimtes in te richten.

De aanbouw die zich voorbij het hoofdvolume bevindt dateert vermoedelijk uit de oorspronkelijke bouwfase maar had steeds een functionele en eenvoudige inrichting om bijvoorbeeld dienst te doen als berging, wasplaats e.d.m. Daarom wordt akkoord gegaan met de afbraak van dit volume in functie van de oprichting van een nieuw volume dat bijkomende oppervlakte creëert en de verbinding mogelijk maakt met de loge in de Capitole (op termijn).

De ingrepen in de gevel moeten uitgaan van een behoud en/of herstel van de intrinsieke, beschermde erfgoedwaarde. Archiefonderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de raamopeningen op de gelijkvloerse verdieping van de Capitole en de los- en laadkade (aan de linkerzijde) zijn

vergund met instemming vanuit erfgoedpunt. Uit het onderzoek blijkt ook dat er vanaf de jaren '60 aanpassingen worden gevraagd aan het gebouw en de straatgevel van nr. 6-9. Op dat moment bevond de gevel zich al niet meer in de originele toestand. Het huidige uitzicht is een reconstructie die uit de jaren 1990 dateert. Rekening houdende met de nieuwe beoogde functie en de daaraan gekoppelde eisen op vlak van brandveiligheid kan akkoord gegaan worden met het verlagen van de gevelopeningen tot op straatniveau, naar analogie met de gevelopeningen in nr. 3-4-5. Er kan akkoord gegaan worden om in deze nieuwe openingen hedendaags schrijnwerk te plaatsen dat aansluit bij het overige schrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping.

Heel wat ingrepen die in de huidige toestand aanwezig zijn op vlak van gevelpubliciteit, schrijnwerk en verlichting blijken niet vergund of zonder toelating geplaatst te zijn. Het gaat meer bepaald om het spandoek en frame boven de laad- en loskade, en de affichekaders op de kolommen.

Boven de dubbele deur in de 2^e travee wordt een zaakgebonden publiciteit gevraagd: de letters 'CAPITOLE CREATIVE CENTER' en het logo van Music Hall.

Cfr. het voorgevelaanzicht worden beide in een witte neonverlichting voorzien. Cfr. de snede B zijn de letters in witte inox, het logo en de materialisatie wordt op de snede niet verduidelijkt. De afmetingen van zowel de letters als het logo zijn eveneens niet vermeld op de plannen, de plannen zijn ook onvoldoende nauwkeurig om een hoogte, breedte en eventuele uitsteek te bepalen. Er wordt geoordeeld dat de aanvraag onvoldoende uitgewerkt is m.b.t. de publiciteit en niet toelaat deze ten gronde te beoordelen.

De gevraagde publiciteit wordt daarom uit de vergunning gesloten. Indien publiciteit gewenst is, moet hiervoor een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend te worden. De 'toelating voor handelingen aan een beschermd monument' zal in de beslissing van de vergunning mee verwerkt worden. Bij de beoordeling van gevelpubliciteit in een beschermde context wordt het afwegingskader van het agentschap Onroerend Erfgoed gehanteerd als leidraad: <https://www.onroenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-publiciteit-en-aan-beschermd-erfgoed>.

De inrichting van het bankkantoor op de gelijkvloerse verdieping heeft geen erfgoedwaarde, hier worden geen voorwaarden gekoppeld aan de interieurafwerking vanuit erfgoedpunt.

In het volledige gebouw moeten de dragende structuren zoals onder de 'erfgoedwaardering' beschreven maximaal behouden blijven. Dit is niet overal het geval waardoor hierover een **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen. Doorbrekingen in functie van de verbinding tussen beide gebouwen zijn mogelijk voor zover ze in afmetingen beperkt blijven. De trappenhal met 19^{de}-eeuwse hoofdtrap kan niet volledig of gedeeltelijk verwijderd worden aangezien deze ook onderdeel vormt van de authentieke dragende structuur. Een beperkte aanpassing van de onderste steek van de trap, die verlengd wordt om aan te sluiten op het nieuwe verlaagde vloerpeil, is wel mogelijk. Op die manier kan de hoofdtrap behouden blijven en kan tegelijkertijd de integrale toegankelijkheid van het gebouw gegarandeerd worden door het vloerpeil van niveau +0 te laten aansluiten op het peil van het openbaar domein. De plannen die in de aanvraag zijn opgenomen laten interpretatie mogelijk over de te behouden onderste steek van de trap (er staat bestaande trap af te breken), maar hiermee kan vanuit erfgoedpunt **niet akkoord** gegaan worden.

Het is positief dat op de eerste verdieping lichte invulwanden en verlaagde plafonds worden verwijderd zodat de kamers hun authentieke afmetingen en ruimtelijkheid terugkrijgen. Ook de sierplafonds die zich in deze kamers bevinden worden opnieuw zichtbaar in ere hersteld, wat bijdraagt tot het behoud van de erfgoedwaarden. Op de overige verdiepingen is de erfgoedwaarde van de planindeling, ruimtelijkheid en interieurafwerking meer bescheiden en kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde indeling. Gezien de lage vrije hoogte tussen de derde en zolderverdieping kan akkoord gegaan worden met het verwijderen van deze vloerroostering zodat er een hoge ruimte ontstaat.

Voor het overige wordt verwezen naar de beoordeling en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het bindend advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (artikel 4.3.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 6.4.4 §2 en 6.4.4 §3 eerste lid Onroerenderfgoeddecreet).

Ontpitting

De sterk verdichte Gentse Binnenstad kan maar optimaal functioneren als er ook voldoende verluchting is. Door deze verluchting kan immers meer beplanting voorzien worden wat een positieve invloed zal hebben op het hitte-eilandeffect, en kan meer water infiltreren waardoor wateroverlast vermeden kan worden. Er wordt daarom steeds ingezet op het realiseren van onverharde en groene ruimtes, het planten van bomen en het realiseren van gevel- en daktuinen.

Met deze aanvraag wordt 41m² ontpit en onverhard voorzien (volle grond). De voorziene oppervlakte zal beplant worden met waterminnende planten, rondom wordt ook gevelgroen voorzien. Deze inrichting laat een kwalitatief kijkgroen toe, zichtbaar vanuit de foyer, en zorgt voor de nodige lichtinval. De oppervlakte volstaat tevens om de noodzakelijk wadi te realiseren i.f.v. hemelwaterinfiltratie (zie ook punt 5 WATERPARAGRAAF).

Het gevraagde bebouwingspercentage van 77% is vrij ruim. Anderzijds is het perceel van de aanvraag vandaag integraal bebouwd en wordt geen nieuwbouwproject gevraagd, maar een verbouwing. T.g.v. de verbouwing is een vraag naar een behoud van een hogere bebouwingsgraad begrijpelijk. De aanbouwen in de tuinzone zijn daarenboven in een bouwfysisch goede staat en hebben een gebruik dat eigen is aan het hoofdgebouw (foyer en kantoren bij de Capitole). Een ruimere ontpitting dan vandaag voorzien wordt, zal potentieel ook als een reca-terras bij de foyer gebruikt worden wat lawaaihinder t.a.v. omwonende kan veroorzaken. Dit is niet gewenst. Als compensatie worden de nieuwe platte daken (ca. 150m²) na verbouwing wél integraal aangelegd als 'intensief' groendak. Deze groendaken hebben een bufferend vermogen van 50l/m² en kunnen als volwaardige (ontoegankelijke) daktuin beplant worden. Met deze groendaken wordt ook de vraag naar verluchting en het tegengaan van het hitte-eilandeffect en wateroverlast aangepakt.

Gabariet en terrassen

T.h.v. de aanbouw aan de 3 rechtse traveeën bedraagt de bouwhoogte (1 bouwlaag) 4,87m. De achterste ca. 4,45m van de scheidingsmuur op de rechter zijperceelsgrens wordt hiervoor verlaagd met 1,95m van 6,82m naar 4,87m. T.a.v. de rechterbuur is de verlaging tot 4,87m aanvaardbaar. De verlaging komt ongeveer gelijk met de hoogte van het platte dak van het aangebouwde bijgebouw op het perceel van de buur. Een behoud van de muur op de originele

hoogte heeft geen enkele meerwaarde, de hoogte is hierdoor aanvaardbaar. De buur heeft hiertegen ook geen bezwaar ingediend.

Ook tegenaan de achterste perceelsgrens wordt de scheidingsmuur verlaagd met max. 2,12m van max. 6,99m naar 4,87m. Op het perceel van de achterbuur is geen bebouwing aanwezig maar een private niet-overdekte parking. Het verlagen van de muur naar 4,87m is hierdoor ruimtelijk aanvaardbaar en zelfs gewenst. Op die manier wordt meer immers openheid in het binnengebied gerealiseerd. Ook met de gevraagde hoogte van 4,87m kan akkoord gegaan worden. De hoogte stemt overeen met de gangbare hoogtes in het binnengebied en heeft geen negatief effect op de aanpalende private niet-overdekte parking.

T.h.v. de 2 linkse traveeën wordt tegenaan het hoofdvolume een uitbouw voorzien op de verdiepingen, o.m. de nieuwe lift i.f.v. de kantoren. De bouwdiepte wordt hier verruimd met ca. 2,60m tot 15,75m. De kroonlijst bedraagt 17,79m hoog. De aanbouw t.h.v. de linkse travee wordt uitgebreid naar een volwaardige 1^e en 2^e verdieping (in bestaande toestand is op de 1^e en 2^e verdieping ook reeds een beperkt volume aanwezig). De scheidingsmuur op de achterste perceelsgrens wordt daarvoor verhoogd met max. 9,23m van min. 3,15m naar niet-gangbare 12,38m. Deze hoogtes zijn hier echter ruimtelijk aanvaardbaar. De grotere hoogtes bevinden zich immers tegenaan het bestaande Capitole-gebouw dat nóg hoger en nóg dieper is. Op het perceel van de achterbuur is geen bebouwing aanwezig maar een private niet-overdekte parking, de rechterbuur bevindt zich ook op voldoende ruime afstand (ca. 11,50m). Het gevraagde gabariet zal hierdoor geen negatief effect hebben t.a.v. de bestaande situatie in de directe omgeving. Gezien deze specifieke ruimtelijke context kan daarom met het gevraagde akkoord gegaan worden.

Op de eerste verdieping van de aanbouw wordt een terras voorzien bij de kantoren, zo ook op de 2^e en 3^e verdieping achteraan het hoofdvolume. Dergelijke terrassen op hoogte benaderen we steeds met de nodige voorzichtigheid. Door de hoogte kunnen terrassen als uitkijkposten op aanpalende percelen fungeren. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Daarnaast kan door de hoogte ook geluid vanaf de terrassen ver gedragen worden. Het terras op de 1^e verdieping van de aanbouw kan door zijn beperkte hoogte aanvaard worden. De terrassen tegenaan het hoofdvolume zitten tussen de omgevende bouwvolumes ingebed. Vanuit die optiek kan het terras op de 2^e verdieping ook aanvaard worden. Het terras op de 3^e verdieping zal door zijn hoogte echter onvoldoende beschermt worden t.a.v. het omgevende binnengebied en is niet aanvaardbaar. **Het terras op de 3^e verdieping wordt uit de vergunning gesloten.** Met het oog op de dynamiek van de terrassen beperkt te houden, wordt tevens verduidelijkt dat de groendaken niet als dakterras mogen aangewend worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Mobiliteit

Met huidige aanvraag wordt het theatergebouw van de Capitole uitgebreid met een foyer maar wordt de capaciteit aan bezoekers (1.700) niet gewijzigd. De verdiepingen worden ingericht als kantoren wiens activiteiten gelinkt zijn aan de theatersector.

De aanvraag is gelegen aan het knooppunt Woodrow Wilsonplein in het stadsregionaal knooppunt Zuid, waardoor het een uitstekende bereikbaarheid heeft te voet, met de fiets en het openbaar vervoer. Fietsen kunnen gestald worden in de openbare fietsenstallingen onder het stadskantoor of de Krook. Daarnaast is er een openbare autoparking die uitstekend bereikbaar is op korte wandelafstand.

Op vlak van laden en lossen wijzigt er niets en blijft de huidige inpandige logistieke ruimtes dezelfde. Het blijft belangrijk om leveranciers voldoende te informeren zodoende er geen hinder is op de openbare weg. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Aangezien de bezoekerscapaciteit niet wijzigt, kan er geoordeeld worden dat de aanvraag geen mobiliteitsimpact heeft voor bezoekers. Deze kunnen zoals vandaag nog steeds gebruik maken van het openbaar vervoer en de voorziene parkings. Bezoekers moeten wel blijvend gesensibiliseerd worden om te kiezen voor de meest duurzame transportoptie. Dit kan door bvb. kortingtarieven of promoties te hanteren voor mensen die kunnen bewijzen dat ze niet met de wagen komen. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

De grote wijziging is het voorzien van nieuwe kantoorruimtes. Er moeten voor 812m² BVO kantoorruimtes in de rode zone volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen 15 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor werknemers. Deze moeten afgesloten en overdekt zijn op eigen terrein, apart van die voor bezoekers om de veiligheid te garanderen voor het langdurig stallen. Hieraan wordt niet voldaan in de plannen. Aangezien het pand echter een beschermd monument is, wordt geoordeeld dat het realiseren van dergelijke inpandige fietsstaanplaatsen niet verenigbaar is met de erfgoedwaarden. Vanuit deze optiek kan alsnog toegestaan worden dat geen eigen fietsparkeerplaatsen voor werknemers voorzien worden. De werknemers kunnen tevens gebruik maken van de parkeermogelijkheden in de omgeving. Met die reden moeten ook werknemers blijvend gesensibiliseerd worden om te kiezen voor de meest duurzame transportoptie. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

8.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

De inrichting is momenteel vergund voor het lozen van 1 225 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van het Graaf van Vlaanderenplein.

In het project worden 2 bijkomende toiletten in de foyer voorzien, maar de uitbreiding heeft geen invloed op de hoeveelheid geloosd huishoudelijk afvalwater aangezien deze al ruim berekend werd en het ook puur gaat over een verschuiving van hetzelfde aantal bezoekers.

Aspect lucht

Er worden naast een frigo (3 kW) voor de dranken, 2 warmtepompen voorzien:

- WP1 ten behoeve van de ventilo's en de naverwarmingsbatterijen: 24,4 kW, 14,3 kg R32 (CO₂-eq: 9,65 ton)
- WP2 ingebouwde in de luchtgroep: 5,9 kW, 5,2 kg R454B (CO₂-eq: 2,44 ton)

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De aanvrager geeft aan dat de warmtepompen periodiek onderhouden worden.

De warmtepomp (WP1) bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden. Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Aspect geluid

In de inkomfoyer wordt er achtergrondmuziek (<85 dB(A) LAeq,15min) gespeeld. Er wordt geen bijkomende geluidhinder door toevoeging van de foyer verwacht.

Van de 2 warmtepompen wordt er één binnen voorzien (in luchtgroep) en de andere wordt op het dak geplaatst. Het is nog niet geheel duidelijk welke toestellen er geplaatst zullen worden, een technische fiche van een toestel met zelfde grootteorde werd toegevoegd. Over het geluid van de warmtepomp is in het dossier opgenomen dat er gewaakt zal worden dat er aan de Vlarem regelgeving voldaan zal worden.

Uit de technische fiche van de koelinstallatie blijkt dat het akoestisch bronvermogen 81 dB(A) bedraagt. Voor de toetsing aan de Vlarem-geluidsnormen dient de dichtst bijzijnde bewoning in acht te worden genomen als beoordelingspunt. De toepasselijke Vlarem-geluidsnorm voor de dichtstbijzijnde woningen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen bedraagt respectievelijk voor de dag-, avond- en nachtperiode: 45 dB(A), 40 dB(A) en 40 dB(A). Uitgaande van een opgegeven geluidsbronvermogeniveau van 81 dB(A) kan het toestel en de theoretische formules voor geometrische afstandsverzwakking van geluid kan op een afstand van 25m, 45m en 45m de norm voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode gehaald worden. De dichtstbijzijnde bewoning bevindt zich dicht bij dan deze afstanden.

Gezien het toestel mogelijk een deel afgeschermd wordt, is het onduidelijk of de norm gehaald wordt.

Binnen een termijn van 3 maanden na opstart van de exploitatie dient aangetoond te worden dat er voor warmtepomp WP1 kan geëxploiteerd worden volgens de toepasselijke geluidsnormen, dit kan door vb een controle meting van een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Dit bewijs dient gestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geactualiseerde bijzonder milieuvoorwaarde

In dossier OMV_2021068339 werden een aantal bijzondere voorwaarde en afwijkingen opgenomen. Deze worden behouden en de nieuwe bijzondere voorwaarde wordt toegevoegd.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is **mits voorwaarden** milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De gevraagde omgevingsvergunning is **deels ongunstig** voor het terras op de 3^e verdieping en de aangevraagde publiciteit (letters 'CAPITOLE CREATIVE CENTER' en het logo van Music Hall).

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Uitbreiding met: - een koeling van dranken (foyer) van 3 kW - een warmtepomp t.b.v. ventilo's en naverwarmingsbatterijen van 24,4 kW - een warmtepomp (in luchtgroep): 5,9 kW Verandering	33,3 kW
-----------	---	---------

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20200528-0042) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3	1225 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Koelgroep: 94 kW (K1) - Airco burelen: 4 kW (A1) - Compressor stooklokaal: 3 kW (C1) - Koelinstallaties F&B: 14,36 kW (K2) - Warmtepomp (ventilo's en naverwarmingsbatterijen: 24,4 kW (WP1) - Warmtepomp (in luchtgroep): 5,9 kW (WP2) - Koeling dranken (foyer): 3 kW (K3) klasse 3	148,66 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Theaterzaal waar ook concerten plaatsvinden klasse 3	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Theaterzaal klasse 3	1 theaterzaal
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas - 1 gasketel met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 900 kW (G1) - 2 boilers met elk een vermogen van 24 kW (verwarming gebouwen) (G2) klasse 3	948 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023110987 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en samenvoegen van het pand Graaf van Vlaanderenplein nr. 6-9 (Café du Sud en ING) bij het Capitole + het renoveren van de voorgevel en voorzien van publiciteit + exploitatie aan Be-At Venues nv (O.N.:0461051688) en CAPITOLE nv (O.N.:0466183285) gelegen te Graaf van Vlaanderenplein 3-9, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit ANTWERPS SPORTPALEIS met inrichtingsnummer 20200528-0042 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Uitbreiding met: - een koeling van dranken (foyer) van 3 kW - een warmtepomp t.b.v. ventilo's en naverwarmingsbatterijen van 24,4 kW - een warmtepomp (in luchtgroep): 5,9 kW Verandering	33,3 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20200528-0042) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3	1225 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Koelgroep: 94 kW (K1) - Airco burelen: 4 kW (A1) - Compressor stooklokaal: 3 kW (C1) - Koelinstallaties F&B: 14,36 kW (K2) - Warmtepomp (ventilo's en naverwarmingsbatterijen: 24,4 kW (WP1) - Warmtepomp (in luchtgroep): 5,9 kW (WP2) - Koeling dranken (foyer): 3 kW (K3) klasse 3	148,66 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Theaterzaal waar ook concerten plaatsvinden klasse 3	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Theaterzaal klasse 3	1 theaterzaal
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas - 1 gasketel met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 900 kW (G1) - 2 boilers met elk een vermogen van 24 kW (verwarming gebouwen) (G2) klasse 3	948 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten

1/ Het terras op de 3^e verdieping wordt uit de vergunning gesloten.

2/ De gevraagde publiciteit (letters 'CAPITOLE CREATIVE CENTER' en het logo van Music Hall° worden uit de vergunning gesloten.

De publiciteit in de aanvraag is onvoldoende uitgewerkt en laat geen beoordeling ten gronde toe.

Indien publiciteit gewenst is, moet hiervoor een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend te worden. De 'toelating voor handelingen aan een beschermd monument' zal in de beslissing van de vergunning mee verwerkt worden. Bij de beoordeling van gevelpubliciteit in een beschermde context wordt het afwegingskader van het agentschap Onroerend Erfgoed gehanteerd als leidraad: <https://www.onroenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-publiciteit-en-aan-beschermd-erfgoed>.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juli 2024 met kenmerk 4.002/44021/907.9): zie verder 'voorwaarden i.f.v. behoud van de erfgoedwaarde'.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van **Brandweerzone Centrum** van 26 juni 2024 met kenmerk 027356-059/KH/2024):

- Het project werd al meerdere malen voorbesproken (ex-Café Du Sud). Gelegen rechts van bestaande 'Capitole'. Dit advies doet geen afbreuk aan eerder opgelegde maatregelen betreffende de PTI schouwspelzaal 'Capitole'. Dit is dan ook een aanvulling op de reeds bestaande brandpreventieverslagen en -adviezen.
- Er moet voldaan worden aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.
- Bijzondere aandachtspunten: compartimentering: het brandscherm tussen de nieuwe foyer en de evacuatieweg moet minstens EI60 zijn.
- Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.
- Belangrijke opmerking voor de exploitant: voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheidsattest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte "uitbreiding". De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juli 2024 met kenmerk AD-24-606).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 juni 2024 met kenmerk 9394):

- Opgelet: dit vervangt alle eerdere adviezen van de Veiligheidscommissie Astrid in dit dossier.
- Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 juni 2024 met kenmerk 5000070094):

- Gebouw zal voorzien worden vanuit klantencabine Capitole.
- Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.
- Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.
- Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.
- Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000070094. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaarden i.f.v. behoud van de erfgoedwaarde

Voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed**:

- Ter hoogte van de drie nieuwe gevelopeningen moeten de imitatiebanden naar historisch model gereconstrueerd worden, met inbegrip van de imitatievoegen die van console tot console doorlopen (in tegenstelling tot gevelplan BA_221539BdsA_G_N_28_VG, waar de imitatievoegen niet helemaal doorlopen). De imitatiebanden moeten ook hersteld worden ter hoogte van de nooduitgang.
- De afwerkingslagen op de arduinen plint moet de aanvrager verwijderen zodat de natuursteen opnieuw zichtbaar is. De frijnslag moet gevrijwaard blijven;
- Er is één dakvlakraam per travee toegelaten. Dit dakvlakraam is een zwart rechthoekig steekraam (retromodel) en heeft de volgende maximale afmetingen: 80 cm breed x 120 cm hoog. Deze afmetingen zijn afgestemd op gevelopeningen onder de kroonlijst. Dakvlakramen plaatst de aanvrager zo laag mogelijk boven de kroonlijst, in lijn met de onderliggende gevelopeningen.
- Het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel moet op de verdiepingen behouden blijven. Dit fijn schrijnwerk maakt inherent deel uit van de architectuur van het neoclassicistisch huizenblok. Waar nodig moeten herstellings- en onderhoudswerken uitgevoerd worden en hiervoor moet de bouwheer een bijkomende toelating aanvragen bij de stedelijk dienst Monumentenzorg. Hetzelfde geldt voor eventuele dakwerken.
- Werken aan de gevel en aan het (nieuwe) schrijnwerk moeten gebeuren in de correcte historische kleurstelling (cfr. kleurenschema van de dienst

Monumentenzorg van Stad Gent, ook toegevoegd aan de verklarende nota, p. 13).
Het nieuw aluminium schrijnwerk werkt men af in RAL 7016.

Voorwaarden opgelegd vanuit de **Stad Gent, onroerenderfgoedgemeente**:

- De gevelrestauratie van de gevels die beschermd zijn als monument moet verlopen volgens de regels van de kunst:
 - Enkel zuivere kalkpleister en zuivere kalkmortel worden aanvaard.
 - Herstel of hernemen van de oorspronkelijke sierelementen, lijstwerk, vlak pleisterwerk en bossagewerk is vereist.
 - De ijzeren balustrades worden omzichtig gedemonteerd, ontroest en geschilderd met een roestwerende verf. De nieuwe bevestiging moet roestvrij zijn zodat er geen schade aan de natuurstenen vloerplaat kan optreden. Bestaande roestende doken of ankerpunten moeten verwijderd worden opdat bijkomende schade wordt vermeden.
 - Waar nodig moet natuursteenherstel voorzien worden. Kleine lacunes kunnen aangeheeld worden met een restauratiemortel die qua kleur en textuur afgestemd is op de aanwezige natuursteen zodat op vlak van uitzicht er opnieuw een samenhangend geheel ontstaat. Grotere lacunes moeten hersteld worden door middel van een bouchon die ook qua materiaal, textuur en kleurstelling identiek is aan de aanwezige natuursteen.
 - De kleurcodes zoals opgenomen in de aanvraag moeten strikt gevolgd worden.
 - De start van de restauratieve gevelwerken wordt minstens twee weken op voorhand gemeld aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg via dienst.archeologie.monumenten@stad.gent. Bij aanvang van de werf wordt een rondgang georganiseerd waarop de dienst aanwezig is zodat de gevel vanop de stelling van nabij kan geïnspecteerd worden. Op basis van deze rondgang wordt er een gedetailleerd gevelplan met daarop aangeduid de restauratieve ingrepen ter goedkeuring voorgelegd, voorafgaand de start van de werken.
- De elementen van gevelpubliciteit die niet vergund zijn of waarvoor geen toelating werd verleend moeten verwijderd worden, meer bepaald gaat het om het spandoek en frame boven de laad- en loskade, en de afficheskaders op de kolommen.
- Bij de beoordeling van gevelpubliciteit in een beschermd context wordt het afwegingskader van het agentschap Onroerend Erfgoed gehanteerd als leidraad: <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-publiciteit-en-aan-beschermd-erfgoed>
Het opschrift 'Capitole Creative Center' en het logo van Music Hall zijn op het gevelaanzicht weergegeven, maar in de aanvraag ontbreekt bijkomende informatie over de afmetingen van de letters en het logo en over de specifieke uitvoering ervan. Hierdoor is een beoordeling ten gronde niet mogelijk. Deze ingreep moet daarom via een afzonderlijke aanvraag voorgelegd worden.

Hergebruik hemelwater

Het hemelwater wordt gebruikt voor de toiletten en dienstkraantjes voor de kantoorruimtes.

Groendak

1/ Het groendak (152m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

2/ De groendaken kunnen niet als dakterras gebruikt worden.

Septische put

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet voorzien worden

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar

worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Openbaar domein – sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene **hindernissen** opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De **keermuurtjes aan de keldergaten** die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Openbaar domein – opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en **dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Indien de opendraaiende deuren branddeuren zouden zijn moeten ze achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Verlichting – dimmer

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie en geen dynamische en/of flikkerende verlichting te gebruiken. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Warmtepomp WP1

Binnen een termijn van 3 maanden na opstart van de exploitatie dient aangetoond te worden voor warmtepomp WP1 dat er kan geëxploiteerd worden volgens de toepasselijk geluidsnormen, dit kan door vb een controle meting van een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Dit bewijs dient gestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent).

Volgende geactualiseerde milieuvoorwaarden zijn van toepassing op de inrichting:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 027356-054/KH/2021) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.
2. De exploitant moet voldoende organisatorische maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan staan.
3. De bijzondere voorwaarden moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar.
4. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.
5. Na het plaatsen van het geluidscherm moet een controlemeting gebeuren door een erkend geluidskundige om aan te tonen dat de exploitatie voldoet aan de omgevingsnormen van Vlarem II. Het verslag wordt binnen een termijn van 6 maanden na het verlenen van de vergunning bezorgd aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
6. De draaiuren van de koelgroep dienen beperkt te worden van 07h00 's morgens tot 19h00 's avonds
7. In afwijking van art. 5.32.3.3. §1, 6° VLAREM II mogen de rijen zitplaatsen voor het podium tot 40 zitjes hebben, hoewel er slechts twee gangen voor bestaan
8. In afwijking van art. 5.32.1.6 werd via het Ministerieel Besluit van 21 oktober 2020 toelating verleend om de vluchtwegen van de tweede en derde verdieping via de koepelbar te laten verlopen
9. De voorwaarden opgelegd in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 3 mei 2023 dienen te worden gerespecteerd.
10. Warmtepomp WP1
Binnen een termijn van 3 maanden na opstart van de exploitatie dient aangetoond te worden voor warmtepomp WP1 dat er kan geëxploiteerd worden volgens de toepasselijk geluidsnormen, dit kan door vb een controle meting van een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Dit bewijs dient gestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent).

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Warmtepomp WP1

De warmtepomp (WP1) bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284 284 en 015/284 459.

Verlichting

Vlarem 2 - deel 4: algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen - hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening – hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;
 - de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

NB De voorwaarden, vermeld in het eerste lid, gelden niet als de

publiciteitsboodschappen alleen herkenbaar zijn vanaf de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Sensibilisatie m.b.t. laden en lossen en duurzaam mobiliteitsgebruik

Leveranciers moeten blijvend gesensibiliseerd worden om hinder op het openbaar domein te vermijden.

Bezoekers en werknemers moeten blijvend gesensibiliseerd worden om te kiezen voor de meest duurzame transportoptie. Voor bezoekers kan dit bvb. door kortingtarieven of promoties te hanteren voor mensen die kunnen bewijzen dat ze niet met de wagen komen.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonbaar dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08734 - OMV_2023110987 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en samenvoegen van het pand Graaf van Vlaanderenplein nr 6-9 (Café du Sud en ING) bij het Capitole + het renoveren van de voorgevel en voorzien van publiciteit + exploitatie - met openbaar onderzoek - Graaf van Vlaanderenplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023110987

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_221539BdsA_S_N_33_BB_.pdf	PTD7fE7YZo6Fo/QrL0IAFw==
BA_221539BdsA_T_N_20.pdf	yC6tV0NKYm2gtGh+N/rUrg==
BA_221539BdsA_T_B_02.pdf	ZH9M+IxY6ZGzSNsCkb2Lsg==
BA_221539BdsA_S_N_36_EE_.pdf	Qy/WPaOVWu7EHqgmhlcw4g==
BA_221539BdsA_S_N_35_DD_.pdf	8Wm6Dw4fu6f7mLG6jP5JHQ==
BA_221539BdsA_S_N_34_CC_.pdf	UgZrKTFtpoJMCKywNTt48g==
BA_221539BdsA_S_N_32_AA_.pdf	AT7C3OSPG9av/o1Hk9d7ag==
BA_221539BdsA_S_N_31_Gabariet 02.pdf	8SKgeYMLrW0nM8J0I8RxBQ==
BA_221539BdsA_S_N_30_Gabariet 01.pdf	DvnuTgiWg80T0YaNHZyzLQ==
BA_221539BdsA_S_B_18_EE_.pdf	dTtdN0mEJQ/6Ujh3s0RdAg==
BA_221539BdsA_S_B_17_DD_.pdf	Nf0X9WIUKCyZQf3ZyT+OGA==
BA_221539BdsA_S_B_16_CC_.pdf	vIS/cMaDCHmpq5ECD0RXmA==
BA_221539BdsA_S_B_15_BB_.pdf	ImSUTTQt1gazX3vgXDsmWA==
BA_221539BdsA_S_B_14_AA_.pdf	UvlvrkpM+2PuI4EiJmAO0Q==
BA_221539BdsA_S_B_13_Gabariet 02.pdf	W2Vc/WcRN9H3lkr9LkTy5Q==
BA_221539BdsA_S_B_12_Gabariet 01.pdf	9wqlLCWQQOmx38K8TpxZA==
BA_221539BdsA_P_N_27_N_05_v2.pdf	+i0UgclZDFfpWM4zg0RA+A==
BA_221539BdsA_P_N_26_N_04_v2.pdf	F2fnRIjYzy9K+kn44bEciw==
BA_221539BdsA_P_N_25_N_03_v2.pdf	4sMb8+ANvWHu/qNxjlbvVQ==
BA_221539BdsA_P_N_24_N_02_v2.pdf	cFLKK6EkyTvbIJoqVnUVHw==
BA_221539BdsA_P_N_23_N_01_v2.pdf	WoIDoqjlxztT2CuWhWbfqA==
BA_221539BdsA_P_N_22_N_00_v2.pdf	HIH8q+ScXBFPuXkNTctWgg==

BA_221539BdsA_P_N_21_N-01.pdf	UsiAgpJzGomfrE36FAoxBQ==
BA_221539BdsA_P_B_09_N_05.pdf	aoXVk2fjF+Mb09dEw5045Q==
BA_221539BdsA_P_B_08_N_04.pdf	7dA+UOAxlDy8pTZpS8y2VQ==
BA_221539BdsA_P_B_07_N_03.pdf	CHzM3TZYsnnmrjPtrsysbQ==
BA_221539BdsA_P_B_06_N_02.pdf	TcyH3iUkFn9wgeLozKwFcQ==
BA_221539BdsA_P_B_05_N_01.pdf	Y5zMmcLmSk59VOoTif6HEg==
BA_221539BdsA_P_B_04_N_00.pdf	Y/J3fvoZsbQXbT5z9WUeMg==
BA_221539BdsA_P_B_03_N-01.pdf	Nmh/8Bt4JMZckwhq+RkEYw==
BA_221539BdsA_L_37.pdf	3wboYviCEzt+csNywH9HAA==
BA_221539BdsA_I_N_19_v2.pdf	OoH3syl7aMOfxIUM1eQvRA==
BA_221539BdsA_I_B_01.pdf	MhXEQxGmHFVfisnMgRkXjw==
BA_221539BdsA_G_N_29_AG_v2.pdf	hTEtuAnKqiGqQOmPkCOskQ==
BA_221539BdsA_G_N_28_VG.pdf	4ZaDg5pef1GrsHmSi+JdnA==
BA_221539BdsA_G_B_11_AG.pdf	wi3EZ+ZQ5uovXEjouBUe3Q==
BA_221539BdsA_G_B_10_VG.pdf	cEwftHcQ8b8s2weEE0s8cQ==
BA_221539BdsA_D_N_02_Vloeropbouw.pdf	+PE5Lsv/zdRKtecm67Fyig==
BA_221539BdsA_D_N_01_Vloeropbouw.pdf	IYF/XI01xe0LRh6ULkOoAQ==