



2024_CBS_09865 OMV_2024051173 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de energetische renovatie van Residentie Colosseum, een meergezinswoning bestaande uit 40 woonentiteiten verdeeld over 5 verdiepingen met op het gelijkvloers 3 commerciële ruimtes en bovengrondse autostaanplaatsen + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - hoek Oudescheldestraat - Kuiperskaai en hoek Oudescheldestraat/Kuiperskaai, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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?

Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Colosseum te Gent, Oudescheld... VME met als contactadres Oudescheldestraat 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024051173) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2024.

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

- Onderwerp: de energetische renovatie van Residentie Colosseum, een meergezinswoning bestaande uit 40 woonentiteiten verdeeld over 5 verdiepingen met op het gelijkvloers 3 commerciële ruimtes en bovengrondse autostaanplaatsen + het exploiteren van warmtepompen
- Adres: hoek Oudescheldestraat - Kuiperskaai 22-100/21-37 en hoek Oudescheldestraat/Kuiperskaai -, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2535H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van de Kuiperskaai en de Oudescheldestraat in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwingen van vier tot vijf bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Aan de overzijde van de Oudescheldestraat bevindt zich het Urbisgebouw en het shoppingcentrum Gent Zuid. Aan de overzijde van de Kuiperskaai ligt de Muinschelde en bevindt zich de openbare Bibliotheek De Krook.

MORFOLOGIE

Het perceel van aanvraag beschikt langs de zijde Kuiperskaai over een maximale breedte van 29,56m. Langs de Oudescheldestraat beschikt het perceel over een breedte van 23,17m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van circa 708m².

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een hoofdvolume van zes bouwlagen afgewerkt met variërende dakvolumes:

- Langs de zijde Kuiperskaai is het volume afgewerkt met een licht hellend zadeldak. Het dak beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) en een nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil tot de bovenzijde van de nok) van respectievelijk 17,00m en 18,10m. Het pand beschikt langs deze zijde over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langs de linkerperceelsgrens) van 13,43m (inclusief terrassen aan de achterzijde).
- Op de hoek van het pand bevindt zich een cilindervormig volume van zes bouwlagen afgewerkt met een koepel. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) bedraagt daarbij respectievelijk 17,10m en 19,00m.
- Langs de zijde Oudescheldestraat naast het volume op de hoek, beschikt het pand over een licht hellend zadeldak. Het dak beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) en een

nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil tot de bovenzijde van de nok) van respectievelijk 16,90m en 18,00m.

- Hiernaast over een gevelbreedte van 5,70m gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens is het pand afgewerkt met een afgeknot zadeldak. Het dak beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) en een nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil tot de bovenzijde van de nok) van respectievelijk 15,52m en 18,08m. Het pand beschikt langs deze zijde over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de rechterperceelsgrens) van 11,62m (inclusief terrassen aan de achterzijde).

Het pand beschikt over een buitenruimte die grotendeels overdekt is aangelegd d.m.v. platte daken.

GEVELVLAKKEN

1/ Voorgevelvlak zijde Kuiperskaai:

Het voorgevelvlak zijde Kuiperskaai is voorzien van drie erkers met een breedte van 6,10m en een totale hoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil) van 15,75m. De erkers bevinden zich vanaf het eerste verdiep tot het vierde verdiep. Tussen de bovenzijde van de erkers en de kroonlijst van het hellend dak bevinden zich de gedeeltelijk teruggetrokken raamvlakken van de zesde bouwlaag. De erkers reiken 0,20m voorbij de rooilijn. De uiterst linkse erker behoudt een afstand van 1,85m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De minimale vrije hoogte tussen de erkers en het trottoirpeil bedraagt 2,95m.

De linkse en rechtse erkers zijn afgewerkt in een witte gevelsteen. De centrale erker is afgewerkt in een rode gevelsteen. Elke erker beschikt daarbij over twee traveeën met telkens een raam per verdiep per travee. Tussen de erkers beschikt het pand over verticaal doorlopende raampartijen. . Op het gelijkvloers is het voorgevelvlak afgewerkt in witte gevelsteen en blauwe hardsteen en voorzien van drie toegangsdeuren en vier raamvlakken. Aan de linkerzijde bevindt zich een blauwe garagepoort. Het buitenschrijnwerk is voorzien in donkerblauw aluminium (gedeeltelijk voorzien van vulpanelen).

2/ Voorgevelvlak zijde Oudescheldestraat:

Het voorgevelvlak zijde Oudescheldestraat is voorzien van één gevelbrede erker met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 15,61m. De erker bevindt zich vanaf het eerste verdiep tot het vierde verdiep. Tussen de bovenzijde van de erkers en de kroonlijst van het hellend dak bevinden zich centraal de gedeeltelijk teruggetrokken raamvlakken van de zesde bouwlaag. De erker reikt minimaal 0,39m voorbij de rooilijn en maximaal 0,52m voorbij de rooilijn. De erker maakt immers circa halverwege het gevelvlak een verspringing. Het linkerdeel van de erker kraagt daarbij 0,39m meer uit t.o.v. het rechterdeel van de erker. De erker behoudt een afstand van 0,65m t.o.v. de rechterperceelsgrens. De minimale vrije hoogte tussen de erker en het trottoirpeil bedraagt 2,95m.

Het linkerdeel van de erker is afgewerkt met een witte gevelsteen en voorzien van één doorlopend verdiept raamvlak aan de linkerzijde en centraal één raamvlak per verdiep. Het rechterdeel van de erker is afgewerkt in een rode gevelsteen en voorzien van een verticaal doorlopende raampartijen in aan de linkerzijde en twee raamvlakken per verdiep aan de achterzijde. Op het gelijkvloers is het voorgevelvlak afgewerkt in witte gevelsteen en blauwe hardsteen en voorzien van twee glazen toegangsdeuren in blauw aluminium buitenschrijnwerk.

Aan de rechterzijde bevinden zich twee blauwe garagepoorten. Het buitenschrijnwerk is voorzien in donkerblauw aluminium buitenschrijnwerk (gedeeltelijk voorzien van vulpanelen).

3/ Hoekgevel:

De afgeronde hoekgevel bevindt zich op het gelijkvloers volledig binnen de rooilijn. Vanaf het eerste verdiep kraagt de gevel evenwel 0,68m uit t.o.v. het gelijkvloerse gevelvlak. Hierdoor reikt de hoekgevel maximaal 0,56m voorbij de rooilijn zijde Kuiperskaai en maximaal 0,52m voorbij de rooilijn zijde Oudescheldestraat. De minimale vrije hoogte tussen de uitkraging en het trottoirpeil bedraagt 2,70m. De uitkraging reikt tot aan de kroonlijsthoogte en wordt deels gedragen door een kolom op de hoek.

De afgeronde hoekgevel is afgewerkt als volledige raampartijen verwerkt in een raster van blauw aluminium buitenschrijnwerk (gedeeltelijk voorzien van invulpanelen). Tussen de verdiepingen wordt daarbij een arduinen linteel voorzien met uitzondering van de overgang tussen de gelijkvloerse bouwlaag en de bouwlaag op het eerste verdiep. Hier is een brede winkelpui voorzien in buitenschrijnwerk. De kolom op de hoek is voorzien in beton geschilderd in een donkerblauwe kleur.

4/ Achtergevelvlakken:

De achtergevelvlakken van het pand zijn vanaf het eerste tot en met het vijfde verdiep voorzien van doorlopende terrassen/gaanderijen die dienen als toegang tot de verschillende woonentiteiten. De gaanderijen zijn voorzien van een balustrade van staal met in horizontale spijlen en een aluminium borstwering. Langsheen de rechterperceelsgrens (Oudescheldestraat 16) zijn de gaanderijen voorzien van een zichtschermband in mat glas in aluminium schrijnwerk. Het achtergevelvlak van de verdiepingen is afgewerkt in een witte gevelsteen en per woonentiteit voorzien van een raamvlak en toegangsdeur in blauw aluminium buitenschrijnwerk.

5/ Publiciteitsinrichtingen:

Aan het voorgevelvlak zijde Kuiperskaai beschikt het pand over een dwars aangebrachte publiciteitsinrichting voor de wijnhandel. Het uithangbord beschikt over een dikte van 15cm en een hoogte van 1,65m. De minimale vrije hoogte tussen de inrichting en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt 2,95m. **Het is onduidelijk wat de uitsprong bedraagt van deze inrichting t.o.v. de rooilijn of t.o.v. het voorgevelvlak. Het is tevens onduidelijk of deze inrichting al dan niet verlicht is en wat de inhoud is die is aangebracht op de vlakken ervan. Dit staat niet aangegeven op de plannen.** Op basis van google earthbeelden blijkt het te gaan om een inwendig verlichte publiciteitsinrichting met langs weerszijden het logo "P" van parking aan de bovenzijde en de witte letters "WIJNEN" aan de onderzijde.

DAKVLAKKEN

Alle dakvlakken zijn afgewerkt in een zinken bekleding. Aan de zijde Oudescheldestraat beschikt het voorste hellende dakvlak over twee dakkappen afgewerkt in dezelfde zinken bekleding.

PROGRAMMA

Het pand betreft een meergezinswoning van veertig woonentiteiten en drie gelijkvloerse handelszaken. In totaal beschikt het pand over:

- Drie gelijkvloerse handelszaken.
- Dertig 1-slaapkamerappartementen op de verdiepingen (zes op elk verdiep)

- Vijf studio's op de verdiepingen (één op elk verdiep)
- Vijf 2-slaapkamerappartementen op de verdiepingen (één op elk verdiep)

INDELING

In de oksel van het pand bevindt zich een trap- en lifthal toegankelijk vanuit een gemeenschappelijke inkomhal zijde Oudescheldestraat. Op het gelijkvloers bevinden zich negen autostaanplaatsen in het hoofdvolume. In het binnengebied bevinden zich bijkomend negen overdekte autostaanplaatsen. De autostaanplaatsen zijn toegankelijk via de garagepoorten in beide voorgevelvlakken. Voorts bevinden er zich op het gelijkvloers drie handelszaken waarvan twee handelszaken zijde Kuiperskaai en één handelszaak op de hoek. Op de verdiepingen bevinden zich telkens vier 2-slaapkamerappartementen en één studio zijde Kuiperskaai en twee 2-slaapkamerappartementen zijde Oudescheldestraat. Op de hoek bevindt zich telkens een 2-slaapkamerappartement.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

MORFOLOGIE

1/ Vervanging van de dakvolumes:

De dakvolumes van het hoofdvolume worden gewijzigd:

- Het licht hellend zadeldak op het hoofdvolume zijde Kuiperskaai wordt verwijderd. Langs de Oudescheldestraat worden de dakvolumes, zijnde het licht hellend zadeldak en het afgeknot zadeldak, eveneens afgebroken. In de plaats worden beide volumes voorzien van één aaneengesloten plat dak. Het dak beschikt daarbij aan de zijde Kuiperskaai over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) van respectievelijk 18,25m. Het pand beschikt aan de zijde Oudescheldestraat over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) van 18,20m.
- De koepel op het cilindervormig hoekvolume wordt verwijderd. In de plaats wordt het volume voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst) van 17,90m. De kroonlijsthoogte wordt bijgevolg opgehoogd met 0,80m.

2/ Wijzigingen van de bouwdiepte:

De aanvraag omvat de regularisatie van een groter voorziene bouwdiepte van het hoofdvolume zijde Oudescheldestraat. Het hoofdvolume werd 13cm dieper voorzien dan initieel vergund. De bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de rechterperceelsgrens) neemt bijgevolg toe van 11,62m tot 11,75m (inclusief terrassen).

3/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

De scheidingsmuren met aanpalenden worden gewijzigd:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Kuiperskaai 17-19) werd uitgevoerd in een betonstructuur van balken en kolommen gevuld met gipsplaat in plaats van in een volle betonwand. Ten gevolge van het nieuwe dakvolume wordt de scheidingsmuur ter hoogte van het voor-en achtergevelvlak bovendien opgehoogd met maximaal 1,25m.

- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Oudescheldestraat 16) wordt ten gevolge van het nieuwe dakvolume en de meerdiepte (13cm) opgehoogd met maximaal 2,38m.

DAKVLAKKEN

Het volledig nieuwe platte dak (exclusief het platte dak van het hoekvolume) wordt voorzien van zonnepanelen en centraal warmtepompen (zie MILIEULUIK). Het bovendaks trap-en liftvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met gevelsteenstrips.

GEVELVLAKKEN

1/ Voorgevelrenovatie zijde Kuiperskaai

De gevelsteen en spouwisolatie van de bestaande voorgevelvlakken (inclusief erkers) wordt verwijderd. De voorgevelvlakken worden voorzien van nieuwe isolatie en op het gelijkvloers voorzien van natuursteenbeplating in een bruingrijze kleur. Op de verdiepingen wordt een afwerking voorzien in gevelsteenstrips in horizontaal en verticaal metselwerkverband in een witte kleur. De nieuwe gevelafwerking reikt op het gelijkvloers 0,07m voorbij de rooilijn. Op het gelijkvloers wordt het bestaande buitenschrijnwerk vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een bronzige kleur. De garagepoort wordt tevens vervangen door een bronzen exemplaar.

De drie erkers worden door middel van de nieuwe isolatie en gevelafwerking verbonden tot één geheel. Na verbouwingswerken beschikt het pand aan de zijde Kuiperskaai over één erker met een totale breedte van 22,65m vanaf het eerste verdiep tot aan de onderzijde van het vijfde verdiep. De erker reikt daarbij tot een hoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil) van 15,33m. De erker beschikt over een minimale vrije hoogte (gemeten t.o.v. het ondergelegen trottoirpeil) van 3,15m. Na aanpassingswerken reiken de erkers 0,28m voorbij de rooilijn. Het bestaande buitenschrijnwerk op de verdiepingen wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een witte of bronzige kleur. De voorheen verticaal doorlopende raamvlakken (tussen en naast de erkers) worden vervangen door raamvlakken die qua ligging en hoogte identiek zijn aan de overige raamvlakken. De raamvlakken op de verdiepingen worden aan de onderzijde (binnen het raamkozijn) voorzien van een stalen balustrade (met verticale spijlen) in een bronzige kleur.

De voorgevel van de zesde bouwlaag (vijfde verdiep) boven de erker wordt grondig gewijzigd. Deze wordt voorzien van vijf grote raamvlakken en afgewerkt in steenstrips in een witte kleur. Het gevelvlak wordt gedeeltelijk teruggetrokken t.o.v. het gevelvlak van de ondergelegen erker. De bovenzijde van de erker wordt daarbij voorzien van een doorlopende balustrade in staal (met verticale spijlen) in een bronzige kleur. De balustrade heeft daarbij een hoogte (gemeten t.o.v. het laagste peil van het trottoir) van 16,05m. De gevelafwerking (inclusief balustrade) van de zesde bouwlaag (voor het deel boven de erker) reikt maximaal 13cm voorbij de rooilijn. Deze raamvlakken worden voorzien in wit aluminium buitenschrijnwerk.

2/ Voorgevelrenovatie zijde Oudescheldestraat:

De gevelsteen en spouwisolatie van de bestaande voorgevelvlakken (inclusief erkers) wordt verwijderd. De voorgevelvlakken worden voorzien van nieuwe isolatie en op het gelijkvloers voorzien van natuursteenbeplating in een bruingrijze kleur. Op de verdiepingen wordt een afwerking voorzien in gevelsteenstrips in horizontaal en verticaal metselwerkverband in een witte kleur. De nieuwe gevelafwerking reikt op het gelijkvloers maximaal 0,08m voorbij de rooilijn. Op het gelijkvloers wordt het bestaande buitenschrijnwerk vervangen door aluminium

buitenschrijnwerk in een bronzige kleur. De garagepoorten worden tevens vervangen door een bronzen exemplaar. Het gelijkvloerse geveldeel wordt tevens voorzien van ingewerkte brievenbussen in een bronzige kleur.

De erker wordt eveneens voorzien van isolatie en afgewerkt met steenstrips in een witte kleur. Het linkerdeel van de erker reikt aan de uiterst linkse zijde 0,37m voorbij de rooilijn. Het rechterdeel van de erker reikt aan de uiterst rechtse zijde 0,48m voorbij de rooilijn. In de overgang tussen beide erkerdelen reikt de erker 0,59m voorbij de rooilijn. De erker beschikt over een minimale vrije hoogte (gemeten t.o.v. het ondergelegen trottoirpeil) van 2,95m. Het bestaande buitenschrijnwerk op de verdiepingen wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een witte of bronzige kleur. De voorheen verticaal doorlopende raamvlakken worden vervangen door raamvlakken die qua ligging en hoogte identiek zijn aan de overige raamvlakken. De raamvlakken op de verdiepingen worden aan de onderzijde (binnen het raamkozijn) voorzien van een stalen balustrade (met verticale spijlen) in een bronzige kleur.

De voorgevel van de zesde bouwlaag (vijfde verdiep) boven de erker wordt grondig gewijzigd. Deze wordt voorzien van zes raamvlakken en afgewerkt in steenstrips in een witte kleur. Het gevelvlak wordt gedeeltelijk teruggetrokken t.o.v. het gevelvlak van de ondergelegen erker. De bovenzijde van de erker wordt daarbij voorzien van een doorlopende balustrade in staal (met verticale spijlen) in een bronzige kleur. De gevelafwerking (inclusief balustrade) van de zesde bouwlaag (voor het deel boven de erker) reikt maximaal 69cm voorbij de rooilijn. Deze raamvlakken worden voorzien in wit aluminium buitenschrijnwerk.

3/ Voorgevelrenovatie hoekvolume:

De bestaande gordijngewelstructuur met invulpanelen en ramen wordt integraal vervangen. De gesloten geveldelen worden afgewerkt met isolatie en beplating in een bronzige kleur. Op het gelijkvloers wordt het nieuwe gebogen buitenschrijnwerk geheel iets verder naar buiten geplaatst waardoor de binnenruimte beperkt vergroot. De nieuwe raamvlakken vallen daarbij volledig binnen de rooilijn.

Vanaf het eerste verdiep wordt een uitsprong voorzien van maximaal 0,69m t.o.v. het nieuwe gelijkvloerse gevelvlak. Hierdoor reikt de hoekgevel maximaal 0,73m voorbij de rooilijn zijde Kuiperskaai en maximaal 0,68m voorbij de rooilijn zijde Oudescheldestraat. De minimale vrije hoogte tussen de uitkraging en het trottoirpeil bedraagt 2,70m. De uitkraging reikt tot aan de kroonlijsthoogte en wordt deels gedragen door een kolom op de hoek.

Op de verdiepingen betreft de hoekgevel een afwisseling van doorlopende raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk in een bronzige kleur met een aan boven- en onderzijde gesloten geveldelen in plaatafwerking in een bronzige kleur.

4/ Achtergevelrenovatie:

De gevelsteen en spouwisolatie van de achtergevelvlakken wordt verwijderd. De achtergevelvlakken worden voorzien van nieuwe isolatie en afgewerkt met steenstrips in een witte kleur. Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een witte kleur.

De gaanderijen tegenaan de achtergevelvlakken worden hersteld en voorzien van een nieuwe tegelafwerking en balustrade. De nieuwe stalen balustrade wordt voorzien van verticale spijlen

in een bronzige kleur. De zichtschermen worden vervangen door glazen zichtschermen in mat glas voorzie in aluminium buitenschrijnwerk in een bronzige kleur. De kolommen onder de gaanderijen worden in breedte verkleind tot 0,70m.

5/ Publiciteitsinrichtingen:

De bestaande publiciteitsinrichting aan het voorgevelvlak zijde Kuiperskaai wordt herplaatst. **Het is onduidelijk wat de uitsprong bedraagt van deze inrichting t.o.v. de rooilijn of t.o.v. het voorgevelvlak. Het is tevens onduidelijk of deze inrichting al dan niet verlicht is en wat de inhoud is die is aangebracht op de vlakken ervan. Dit staat niet aangegeven op de plannen.**

INDELING

1/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de interne indeling van de handelszaken beperkt gewijzigd (met betrekking tot de ligging van het sanitair). De buitenruimte die dienst doet als fiets- en autostaanplaatsen worden intern beperkt heringedeeld. De bestaande fietsenstalling voor 12 fietsen via ophangstelsysteem, gelegen naast de onderdoorgang, blijft behouden. Een bijkomende stalplaats voor circa 12 fietsen wordt voorzien tussen de autostaanplaatsen in plaats van tegen de achterzijde van de garageplaatsen aan de straatzijde. De verdiepingen blijven ongewijzigd. Enkel de leidingkokers in de appartementen worden iets groter gedimensioneerd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

1/ Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Berekening van het totale compressorvermogen van de nieuw te plaatsen warmtepompen bij de appartementen en handelsruimtes 1, 2 en 3. Deze berekening vindt u gedetailleerd terug in de beschrijvende nota. klasse 3 Nieuw	30,35 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 19/10/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een liftkoker. (KW K-54-64)
- Op 09/02/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk verbouwen en uitbreiden van een dancing op de benedenverdieping in een annexe met uitzondering van de decoratieve panelen aan de voor- en zijgevel. (KW K-2-70)
- Op 06/12/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en aanpassen van twee dancings tot één op de tussenverdieping, de benedenvoorgevels inbegrepen. (KW O-22-71)
- Op 26/06/1986 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van 4 publiciteitspanelen. (1986/723)
- Op 25/06/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen en het oprichten van een appartementsgebouw met 25 wooneenheden en handelsruimten. (1997/2169)

- Op 25/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 32 woonegelegenheden met op het gelijkvloers garages en handelsruimten. (1998/1552)
- Op 21/12/2000 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een verlichte reclame-inrichting. (2000/921)
- Op 23/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de aanpassing van de afmetingen van het hoofdgebouw, de plaatsing van een hoogspanningscabine, de inrichting van een fietsenstalplaats (voorstel tot regularisatie), de oprichting van carports (wijziging vergunning 1998/1552 van 25/02/1999). (2000/734)
- Op 06/01/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een publicitair uithangbord. (2010/909)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 juli 2024 onder ref. 028932-007/LT/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen.

- ? *De nieuwe structurele elementen moeten R60 hebben.*
- ? *De nieuwe daken moeten R60 hebben.*
- ? *De parking moet beschikken over 2 uitgangen, gelegen in tegenovergestelde zones, en deze mogen geen vergrendeling hebben die het openen in de vluchtrichting verhindert.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 27 augustus 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket. Zie ook punt 5 Waterparagraaf.

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 een verwevingszone. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

○ ARTIKEL 3.3.5: BOUWHOOGTE

“Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter (voor voorliggend perceel bedraagt deze 13m).

“De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden.

[...]

De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar drie meter + 10% van de referentiebouwhoogte.”

Afwijking:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst conform artikel 1.2. Bijgevolg bedraagt de maximale bouwhoogte conform het BPA 17,60m. In voorliggende aanvraag wordt de kroonlijsthoogte van het hoofdvolume opgehoogd tot 18,25m zijde Kuiperskaai en 18,20m zijde Oudescheldestraat. De kroonlijsthoogte van het cilindervormig hoekvolume wordt opgehoogd tot 17,90m. De kroonlijsthoogte van het pand reikt na aanpassingswerken bijgevolg 30 tot 65cm hoger dan toegelaten.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De meerhoogte is voldoende inpasbaar binnen de omgeving:
 - Het linkeraanpalende pand (Kuiperskaai 17) beschikt over een dakvolume dat betrekkelijk hoger reikt. De meerhoogte leidt hier ten aanzien van linkeraanpalende slechts tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuur ter hoogte van het voor-en achtergevelvlak.
 - De scheidingsmuur met rechteraanpalend pand (Oudescheldestraat 16) wordt slechts beperkt opgehoogd. De negatieve impact van deze meerhoogte op rechteraanpalende is beperkt. Omwille van de oriëntatie wordt er immers geen bijkomende schaduwinslag verwacht. De ophoging is beperkt tot de bouwdiepte van het hoofdvolume. Het hoofdvolume van rechteraanpalend pand reikt betrekkelijk dieper (betreft een loods). De toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van rechteraanpalend pand zijn beperkt omwille van erfgoedwaarden. Wel leidt de meerhoogte tot het vergroten van het aandeel aan zichtbaar zijgevelvlak vanaf de straatzijde. Deze moet kwalitatief worden afgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3.3.7.

- Aan de overzijde van de Oudescheldestraat beschikt het pand (shopping zuid) over een bouwvolume waarvan de kroonlijst- en nokhoogte betrekkelijk hoger reikt.
- De ruimte voor de zijde Kuiperskaai wordt gekenmerkt door een grote openheid door de ligging van de Muinschelde. De overstaande bebouwing bevindt zich op een zeer betrekkelijke afstand en betreft De Krook zijnde een gebouw met een gelijkaardige bouwhoogte.
- Ten gevolge van het optrekken van de kroonlijst van het pand verkrijgt het pand één aaneengesloten dakoppervlak (op uitzondering van het hoekvolume) en doorlopende kroonlijst. Dit vergroot de inpasbaarheid in de omgeving.
- De vrije hoogte in de bovenste bouwlaag bedraagt daarbij 2,60m hetgeen in overeenstemming is met de hedendaagse normen en in lijn ligt met de ondergelegen verdiepingen (2,50m). De meerhoogte is bijgevolg afgestemd op de bestaande morfologie van het pand. De meerhoogte wordt bijkomend beperkt door de bovenste bouwlaag deels terug te trekken ten opzichte van de ondergelegen bouwlagen.
- De meerhoogte komt voort uit de wens om het dakvolume bijkomend te isoleren. Het bijkomend isoleren van het dakvolume leidt tot een betere energie-efficiëntie en bijgevolg een groter wooncomfort.

○ 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. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.”

Afwijking: De nieuwe dakoppervlakken worden aangelegd als platte daken.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- In de directe omgeving bevinden zich gebouwen met een gelijkaardige bouwhoogte (gedeeltelijk) afgewerkt met platte daken. In het bouwblok waar voorliggend pand deel van uitmaakt beschikken verschillende hoofdvolumes over platte daken. Het pand aan de overzijde van de Oudescheldestraat beschikt over dakdelen die plat zijn. Ook het gebouw aan de overzijde van de Muinschelde (De Krook) is afgewerkt met platte daken. De afwerking met platte daken vormt geen afwijking binnen de omgeving.
- De afwerking met platte daken is bovendien voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De dakafwerking leidt slechts tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende.
- De afwerking met platte daken komt bovendien voort uit de wens om functionele oppervlakte te genereren voor de aanleg van zonnepanelen en warmtepompen. Hierdoor wordt het pand meer duurzaam en vergroot de energie-efficiëntie. Dit wordt gunstig beoordeeld.

○ ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW

“Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtungskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan.

[...]

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen in overeenstemming met de contextualiteit.”

Afwijking:

Het is onduidelijk in welke materialen de scheidingsmuren met Kuiperskaai 17 en Oudescheldestraat 16 worden afgewerkt. Op basis van de beschrijvende nota blijkt dat de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Oudescheldestraat 16) voorzien wordt van nieuwe isolatie en wordt afgewerkt met gevelleien. Gevelleien vormen geen volwaardig gevelmateriaal en zijn ook niet zichtbaar aanwezig in het bestaande straatbeeld.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Oudescheldestraat 16) is zeer zichtbaar in het straatbeeld. Deze blinde zijgevel zal ook zichtbaar blijven omwille van de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van rechteraanpalende (omwille van de erfgoedwaarden). Bovendien wordt de scheidingsmuur binnen voorliggende aanvraag beperkt opgehoogd waardoor het aandeel aan zichtbare scheidingsmuur toeneemt. Het pand gelegen aan de rechterzijde van de loods beschikt tevens over een zichtbaar geveldeel langsheen de perceelsgrens. Het geveldeel is evenwel afgewerkt in gevelsteen in overeenstemming met het voorgevelvlak en de materialen in het straatbeeld. Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren moeten de zichtbare geveldelen van voorliggend pand eveneens voorzien worden in volwaardige materialen. De zichtbare geveldelen langsheen de perceelsgrenzen moeten afgewerkt worden met steenstrips (uniform aan de steenstrips zoals voorzien in de voorgevelvlakken). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

○ ARTIKEL 3.1.3: UITHANGBORDEN

“Uithangborden en reclame inrichtingen:

1. mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van dergelijke constructies nabij ramen van (potentiële) woningen zeer nauwkeurig moet worden afgewogen.

2. 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 en reclame inrichtingen mogen niet bevestigd worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker) of boven de kroonlijst”

Afwijking: De bestaande publiciteitsinrichting aan het voorgevelvlak zijde Kuiperskaai wordt herplaatst. Het is onduidelijk wat de uitsprong bedraagt van deze inrichting t.o.v. de rooilijn of t.o.v. het voorgevelvlak. Het is tevens onduidelijk of deze inrichting al dan niet verlicht is en wat de inhoud is die is aangebracht op de vlakken ervan. Dit staat niet aangegeven op de plannen. Bijgevolg kan geen toetsing worden uitgevoerd aan bovenstaand voorschrift.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** De voorziene publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai wordt uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

o ARTIKEL 2.7: UITSPRUNGEN BOVEN DE OPENBARE WEG

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.”

Afwijking: Aan het voorgevelvlak zijde Kuiperskaai beschikt het pand over een dwars aangebrachte publiciteitsinrichting voor de wijnhandel. Het uithangbord beschikt over een dikte van 15cm en een hoogte van 1,65m. De minimale vrije hoogte tussen de inrichting en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt 2,95m. **Het is onduidelijk wat de uitsprong bedraagt van deze inrichting t.o.v. de rooilijn of t.o.v. het voorgevelvlak.** De voorziene publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai wordt uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen 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 waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 mogelijks niet in overeenstemming met deze verordening.

De toetsing kan niet worden uitgevoerd omdat de aangereikte documentatie onvoldoende informatie geeft met betrekking tot de dwarse publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld. De voorziene publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai wordt uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 in de nabijheid van waterloop (De Nederschelde) in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West.

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 perceel is momenteel grotendeels bebouwd en volledig verhard aangelegd.

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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. De uitvoer van de aangevraagde werken kan een negatief effect op de beheerstaken en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg. Gezien de nabijheid van de

bevaarbare waterweg en de geldende concessies voor commerciële vaartuigen, dient de locatie der werken afgeschermd te worden met stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of een gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door De Vlaamse Waterweg. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Aangevuld met bovenstaande voorwaarde is het voorwerp van de aanvraag verenigbaar met de kenmerken van het lokale watersysteem en de beheerstaken en patrimonium van De Vlaamse Waterweg N.V..

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. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 juli 2024 tot en met 16 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MORFOLOGIE

1/ Vervanging van de dakvolumes:

De omvorming van de hellende dakvlakken en de koepel naar platte daken is ruimtelijk aanvaardbaar. In de directe omgeving bevinden zich gebouwen met een gelijkaardige bouwhoogte (gedeeltelijk) afgewerkt met platte daken. In het bouwblok waar voorliggend pand

deel van uitmaakt beschikken verschillende hoofdvolumes over platte daken. Het pand aan de overzijde van de Oudescheldestraat beschikt over dakdelen die plat zijn. Ook het gebouw aan de overzijde van de Muinschelde (De Krook) is afgewerkt met platte daken. De afwerking met platte daken vormt geen afwijking binnen de omgeving.

De afwerking met platte daken is bovendien voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De dakafwerking leidt slechts tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende:

- Het linkeraanpalende pand (Kuiperskaai 17) beschikt over een dakvolume dat betrekkelijk hoger reikt. De meerhoogte leidt hier ten aanzien van linkeraanpalende slechts tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuur ter hoogte van het voor- en achtergevelvlak.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalend pand (Oudescheldestraat 16) wordt slechts beperkt opgehoogd. De negatieve impact van deze meerhoogte op rechteraanpalende is beperkt. Omwille van de oriëntatie wordt er immers geen bijkomende schaduwinslag verwacht. De ophoging is beperkt tot de bouwdiepte van het hoofdvolume. Het hoofdvolume van rechteraanpalend pand reikt betrekkelijk dieper (betreft een loods). De toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van rechteraanpalend pand zijn beperkt omwille van erfgoedwaarden. Wel leidt de meerhoogte tot het vergroten van het aandeel aan zichtbaar zijgevelvlak vanaf de straatzijde. Deze moet kwalitatief worden afgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3/ wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Aan de overzijde van de Oudescheldestraat beschikt het pand (shopping zuid) over een bouwvolume waarvan de kroonlijst- en nokhoogte betrekkelijk hoger reikt. De ruimte voor de zijde Kuiperskaai wordt gekenmerkt door een grote openheid door de ligging van de Muinschelde. De overstaande bebouwing bevindt zich op een zeer betrekkelijke afstand en betreft De Krook zijnde een gebouw met een gelijkaardige bouwhoogte. Ten gevolge van het optrekken van de kroonlijst van het pand verkrijgt het pand één aaneengesloten dakoppervlak (op uitzondering van het hoekvolume) en doorlopende kroonlijst. Dit vergroot de inpasbaarheid in de omgeving.

De afwerking met platte daken komt bovendien voort uit de wens om functionele oppervlakte te genereren voor de aanleg van zonnepanelen en warmtepompen. Hierdoor wordt het pand meer duurzaam en vergroot de energie-efficiëntie. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

2/ Wijzigingen van de bouwdiepte:

Het beperkt vergroten van de bouwdiepte langsheen de rechterperceelsgrens is aanvaardbaar. De nieuwe bouwdiepte valt binnen de gangbare normen. Bovendien beschikt het rechteraanpalende pand over ene hoofdvolume dat betrekkelijk dieper reikt. Wel leidt de meerdiepte tot het vergroten van het aandeel aan zichtbaar zijgevelvlak vanaf de straatzijde. Deze moet kwalitatief worden afgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3/ wijzigingen aan de scheidingsmuren.

3/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

Het is onduidelijk in welke materialen de scheidingsmuren met Kuiperskaai 17 en Oudescheldestraat 16 worden afgewerkt. Op basis van de beschrijvende nota blijkt dat de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Oudescheldestraat 16) voorzien wordt van nieuwe

isolatie en wordt afgewerkt met gevelleien. Gevelleien vormen geen volwaardig gevelmateriaal en zijn ook niet zichtbaar aanwezig in het bestaande straatbeeld.

De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Oudescheldestraat 16) is zeer zichtbaar in het straatbeeld. Deze blinde zijgevel zal ook zichtbaar blijven omwille van de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van rechteraanpalende (omwille van de erfgoedwaarden). Bovendien wordt de scheidingsmuur binnen voorliggende aanvraag beperkt opgehoogd waardoor het aandeel aan zichtbare scheidingsmuur toeneemt. Het pand gelegen aan de rechterzijde van de loods beschikt tevens over een zichtbaar geveldeel langsheen de perceelsgrens. Het geveldeel is evenwel afgewerkt in gevelsteen in overeenstemming met het voorgevelvlak en de materialen in het straatbeeld.

Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren moeten de zichtbare geveldelen van voorliggend pand eveneens voorzien worden in volwaardige materialen. De zichtbare geveldelen langsheen de perceelsgrenzen moeten afgewerkt worden met steenstrips (uniform aan de steenstrips zoals voorzien in de voorgevelvlakken). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

GEVELVLAKKEN

1/ Voorgevelvlakken:

De nieuwe gevelisolatie en afwerking vergroten de energie-efficiëntie van deze woning wat leidt tot een groter wooncomfort. De gevelvlakken worden bovendien op kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze een opwaardering betekenen binnen de omgeving. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ten gevolge van de nieuwe gevelisolatie en afwerking worden de bestaande uitsprongen voorbij de rooilijn op de verdiepingen vergroot:

- Ten gevolge van de nieuwe voorgevelisolatie en afwerking worden de bestaande erkers zijde Kuiperskaai samengevoegd. De uitsprong van de erkers voorbij de rooilijn neemt met 8cm toe tot 0,28m en dit op een minimale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,95m. Het uitspringende deel betreft daarbij een beperkt deel van het bestaande constructieve deel van de erker en de niet-constructieve delen (nieuwe isolatie en afwerking) van de erker.
- Ten gevolge van de nieuwe voorgevelisolatie en afwerking wordt de uitsprong van de bestaande erker zijde Oudescheldestraat ten gevolge van de nieuwe gevelisolatie en afwerking vergroot. De uitsprong bedraagt voor het rechterdeel van de erker maximaal 0,48m voorbij de rooilijn. De uitsprong bedraagt voor het linkerdeel van de erker minimaal 0,37m voorbij de rooilijn. In de overgang tussen beide erkerdelen reikt de erker 0,59m voorbij de rooilijn. Deze uitsprongen zijn gelegen op een hoogte van minimaal 2,95m. De uitspringende delen betreft de bestaande constructieve delen van de erker en de nieuwe niet-constructieve delen van de erker (isolatie en afwerking).
- Ten gevolge van de nieuwe gevelafwerking wordt de uitsprong van het hoekvolume voorbij de rooilijn vergroot. De uitsprong bedraagt maximaal 0,73m voorbij de rooilijn zijde Kuiperskaai en maximaal 0,68m voorbij de rooilijn zijde Oudescheldestraat. De

minimale vrije hoogte tussen de uitkraging en het trottoirpeil bedraagt 2,70m. De uitspringende delen betreft de bestaande constructieve delen van de erker en de nieuwe niet-constructieve afwerking.

Gezien de bestaande constructieve delen van de erkers en uitsprongen behouden blijft en de bijkomende uitsprong louter voorkomt uit de plaatsing van nieuwe isolatie kan dit aanvaard worden. De minimale vrije hoogte onder deze uitsprongen blijft immers overal gelijk. Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,20 m breed blijven. De uitsprong van de erkers en het hoekvolume moeten 0,60m verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De voorgevelvlakken worden voorzien van nieuw buitenschrijnwerk. De nieuwe raamvlakken worden daarbij voorzien buiten de rooilijn. In bestaande toestand reiken de bestaande raamvlakken ook al deels voorbij de rooilijn. Dit is een gevolg van de onregelmatige vorm van de rooilijn t.o.v. het bestaande voorgevelvlak. De nieuwe raamvlakken mogen uiterlijk zover uitkragen voorbij de rooilijn zoals de raamvlakken in bestaande toestand. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Achtergevelrenovatie:

De nieuwe gevelisolatie en afwerking vergroten de energie-efficiëntie van deze woning wat leidt tot een groter wooncomfort. De gevelvlakken en gaanderij worden bovendien op kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze een opwaardering betekenen binnen de omgeving.

5/ Publiciteitsinrichtingen:

De bestaande publiciteitsinrichting aan het voorgevelvlak zijde Kuiperskaai wordt herplaatst. Het is onduidelijk wat de uitsprong bedraagt van deze inrichting t.o.v. de rooilijn of t.o.v. het voorgevelvlak. Het is tevens onduidelijk of deze inrichting al dan niet verlicht is en wat de inhoud is die is aangebracht op de vlakken ervan. Dit staat niet aangegeven op de plannen. Bijgevolg kan geen toetsing worden uitgevoerd aan de voorschriften van het BPA of de gewestelijke publiciteitsverordening. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

Op basis van de google earthbeelden blijkt evenwel dat de uitsprong te groot is ten aanzien van de vrije hoogte onder de inrichting en het aanpalende trottoirpeil. Nieuwe publiciteitsinrichtingen die dwars worden aangebracht op het gevelvlak moeten bovendien beperkt worden tot een hoogte en een uitsprong van 60cm (inclusief bevestiging). De voorziene publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai wordt uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

INDELING

1/ Interne aanpassingswerken:

Principieel is er geen bezwaar tegen de aangevraagde interne aanpassingswerken met uitzondering van de wijziging die voorzien wordt voor de fietsenstalplaats. De vergunde fietsenstalplaatsen voldoen helemaal niet aan de hedendaagse richtlijnen inzake fietsparkeren. Het is een gemiste kans om binnen voorliggende aanvraag, waarbij wordt ingezet op duurzaamheid, niet in te zetten op een hedendaags mobiliteitsconcept.

In de vergunde toestand werden er twee fietsenstalplaatsen voorzien van elk twaalf fietsenstalplaatsen. Hoewel deze fietsenstalplaatsen qua aantallen, oppervlakten en stalsysteem weinig kwalitatief zijn conform de huidige visie wordt de locatie ervan gunstig bevonden. Beide fietsenstalplaatsen bevinden zich vlakbij de uitrit.

Het verplaatsen van de tweede fietsenstalling tussen de autostaanplaatsen wordt ongunstig beoordeeld. Het stallen van fietsen tussen twee autostaanplaatsen is minder praktisch dan het stallen van fietsen tegen de garagemuur (zoals initieel vergund). Bovendien zijn stalplaatsen voor fietsen tussen autostaanplaatsen ook minder zichtbaar en daardoor minder veilig (voor in- en uitrijbewegingen). De fietsenstalplaatsen moeten behouden blijven zoals initieel vergund (1998/1552) zijnde één stalplaats voor 12 fietsen via een ophangstelsysteem aan de straatzijde en één stalplaats voor 12 fietsen achter de scheidingsmuur met de garage. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de **geluidshinder tot een minimum te beperken** kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor de publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai is de gevraagde omgevingsvergunning niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Voorwaardelijk gunstig, voor de overige handelingen is de gevraagde omgevingsvergunning mits toepassing van de bijzondere voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

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) Berekening van het totale compressorvermogen van de nieuwe plaatsen warmtepompen bij de appartementen en handelsruimtes 1, 2 en 3. Deze berekening vindt u gedetailleerd terug in de beschrijvende nota. Nieuw	30,35 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_2024051173 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de energetische renovatie van Residentie Colosseum, een meergezinswoning bestaande uit 40 woonentiteiten verdeeld over 5 verdiepingen met op het gelijkvloers 3 commerciële ruimtes en bovengrondse autostaanplaatsen + het exploiteren van warmtepompen aan Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Colosseum te Gent, Oudescheld... vme (O.N.:0881381392) gelegen te hoek Oudescheldestraat - Kuiperskaai 22-100/21-37 en hoek Oudescheldestraat/Kuiperskaai -, 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 rubriek voor de inrichting/activiteit Residentie Colosseum met inrichtingsnummer 20240603-0021 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) Berekening van het totale compressorvermogen van de nieuwe plaatsen warmtepompen bij de appartementen en handelsruimtes 1, 2 en 3. Deze berekening vindt u gedetailleerd terug in de beschrijvende nota. Nieuw	30,35 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

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 Milieunavigator, 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.

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

De voorziene publiciteitsinrichting zijde Kuiperskaai wordt uit de vergunning gesloten.

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden in het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 juli 2024 onder ref. 028932-007/LT/2024 moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 27 augustus 2024 moeten integraal worden nageleefd.

Fietsenstallingen:

De fietsenstalplaatsen moeten behouden blijven zoals initieel vergund (1998/1552) zijnde één stalplaats voor 12 fietsen via een ophangstelsysteem aan de straatzijde en één stalplaats voor 12 fietsen achter de scheidingsmuur met de garage.

Zichtbare gevelvlakken:

De zichtbare geveldelen langsheen de perceelsgrenzen moeten afgewerkt worden met steenstrips (uniform aan de steenstrips zoals voorzien in de voorgevelvlakken).

Gevelisolatie:

- **Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,20 m breed blijven.**
- **De uitsprong van de erkers en het hoekvolume moeten 0,60m verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir.** De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.
- **De nieuwe raamvlakken mogen uiterlijk zover uitkragen voorbij de rooilijn zoals de raamvlakken in bestaande toestand.**
- **Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld.** Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). 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/richtlijnegeurhinder.
- De interne riolering moet zo ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een **gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd 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.

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een **vrijstelling verleend** m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor

verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Opbouw openbaar domein:

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.

Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de bouwlijn/rooilijn door de landmeetcel (www.stad.gent typ “landmeetcel” in het zoekveld) van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken.

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje en de gevelarètuur van de openbare verlichting** die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de **geluidshinder tot een minimum te beperken** kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- ? Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- ? Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- ? Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend ‘milieudeskundige geluid en trillingen’ kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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).

Infrastructuur:

- Voor het eventueel **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.
- Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- Voor het eventueel **wegnemen van het verkeersbord** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

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 aantoonst 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 slooping 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_09865 - OMV_2024051173 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de energetische renovatie van Residentie Colosseum, een meergezinswoning bestaande uit 40 woonentiteiten verdeeld over 5 verdiepingen met op het gelijkvloers 3 commerciële ruimtes en bovengrondse autostaanplaatsen + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - hoek Oudescheldestraat - Kuiperskaai en hoek Oudescheldestraat/Kuiperskaai, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051173

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_ResidentieColosseum_G_B_G1_Geve l Oudescheldestraat.pdf	Al3yOXuy1ow8UZel1+6LZw==
BA_ResidentieColosseum_G_B_G2_Geve l Kuiperskaai.pdf	w/ovrncv3hNcqsRQ4zrq7g==
BA_ResidentieColosseum_G_N_G1_Geve l Oudescheldestraat.pdf	ssOJQ5F0x69/rZrM1kayAw==
BA_ResidentieColosseum_G_N_G2_Geve l Kuiperskaai.pdf	DwfneEJ72ImE/c721jxdlg==
BA_ResidentieColosseum_G_V_G1_Geve l Oudescheldestraat.pdf	lzZQIC9tdMfMU4NzifU5Ww==
BA_ResidentieColosseum_G_V_G2_Geve l Kuiperskaai.pdf	Se1B2iCy0LMilkLiqat+7g==
BA_ResidentieColosseum_I_B_Inplanting splan.pdf	TZHzc/IGDrzQ+T+uK3P/Yw==
BA_ResidentieColosseum_I_N_Inplanting splan.pdf	arTBbaT27RK4Ma8SolAKCg==
BA_ResidentieColosseum_I_V_Inplanting splan.pdf	kQt4MKhITZgYomrc9awOqw==
BA_ResidentieColosseum_L_B_Legende. pdf	ejW8uDIN3tHSD3aGZNSt+A==
BA_ResidentieColosseum_L_N_Legende. pdf	Qo5LD0p/8tshnvgKe5FQ5w==
BA_ResidentieColosseum_L_V_Legende. pdf	aldx1yuNBxrS59x2DJXyVA==
BA_ResidentieColosseum_P_B_P1_Kruip kelder.pdf	Mz8h5fyOOr8EiGWpqR/0jQ==
BA_ResidentieColosseum_P_B_P2_Gelijk vloers.pdf	AKla4L0KCK6zHwjs8/xxVQ==

BA_ResidentieColosseum_P_B_P3_Verdi eping 1.pdf	P7Dzq8U0PiVQanKRd4MQAA==
BA_ResidentieColosseum_P_B_P4_Verdi eping 2 t.e.m. 4.pdf	A6h+rY/TGaexyEjfCPdLew==
BA_ResidentieColosseum_P_B_P5_Verdi eping 5.pdf	s8Y8O7Xk3dDIWsD2I765YA==
BA_ResidentieColosseum_P_B_P6_Dak.p df	ZHxcXo0h2NAXaRtVit/GPA==
BA_ResidentieColosseum_P_N_P1_Kruip kelder.pdf	SoC1YPJ9hEq2mT3FkcgRPQ==
BA_ResidentieColosseum_P_N_P2_Gelijk vloers.pdf	SzW+r1d4Uq//uviW0/fZKg==
BA_ResidentieColosseum_P_N_P3_Verdi eping 1.pdf	PMALpj19EqPm2u/Nd12N+Q==
BA_ResidentieColosseum_P_N_P4_Verdi eping 2 t.e.m. 4.pdf	z22+cEdRX7x+BWDu8t8yWQ==
BA_ResidentieColosseum_P_N_P5_Verdi eping 5.pdf	KctQWP2rcGeqCTpCNZssGg==
BA_ResidentieColosseum_P_N_P6_Dak.p df	VdErN7Bq5V9PS8REzK1YQ==
BA_ResidentieColosseum_P_V_P1_Kruip kelder.pdf	9VG0CttgaY+CvXiMrDfRQC==
BA_ResidentieColosseum_P_V_P2_Gelijk vloers.pdf	X64839Pqjv77pys60EI81A==
BA_ResidentieColosseum_P_V_P3_Verdi eping 1 t.e.m. 4.pdf	O3LiCcQlcXY/Gc25HHw05Q==
BA_ResidentieColosseum_P_V_P4_Verdi eping 5.pdf	bu2jYnFolzo01yL2YMpvdg==
BA_ResidentieColosseum_P_V_P5_Dak.p df	y/RipgCB1sL1pHNUA0EJHg==
BA_ResidentieColosseum_S_B_S1_Snede 1.pdf	FUBon3A6pNTto9PQ+PSolsg==
BA_ResidentieColosseum_S_B_S2_Snede 2.pdf	ygqfreZ8qDBf6WXhRBQj6w==
BA_ResidentieColosseum_S_N_S1_Sned e 1.pdf	7izNII4ivjlcg14Kjf/aOA==

BA_ResidentieColosseum_S_N_S2_Snede 2.pdf	xteLI3O66jeb4mulcBct3w==
BA_ResidentieColosseum_S_V_S1_Snede 1.pdf	wYCg90rgKbh7hthHYn7gOA==
BA_ResidentieColosseum_S_V_S2_Snede 2.pdf	r8A+x10ZL0EX6rWCKJ/e2g==
BA_ResidentieColosseum_T_B_T1_Terreinprofiel 1.pdf	VSALgK9H/qMKwlfw5uw+lg==
BA_ResidentieColosseum_T_B_T2_Terreinprofiel 2.pdf	UB5HJAh8YM9PvZ9M6DLPgA==
BA_ResidentieColosseum_T_N_T1_Terreinprofiel 1.pdf	hQX024E/1PoIJPxsxHBizg==
BA_ResidentieColosseum_T_N_T2_Terreinprofiel 2.pdf	nDzvKS3HcvjHmOn8+V6mog==
BA_ResidentieColosseum_T_V_T1_Terreinprofiel 1.pdf	31O7RYPkoITF85twLsLpNA==
BA_ResidentieColosseum_T_V_T2_Terreinprofiel 2.pdf	GzINDXgzkTqbyy6Dn9K8LA==