



---

**2025\_CBS\_00504 OMV\_2024099062 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van de gelijkvloerse gevel en het plaatsen van nieuwe gevelpubliciteit - zonder openbaar onderzoek - Veldstraat en Voldersstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 januari 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

BRUVACO NV met als contactadres Steenweg op Leuven 1188, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe en WILLY TANS NV met als contactadres Steenweg op Leuven 1188, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe hebben een aanvraag (OMV\_2024099062) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van de gelijkvloerse gevel en het plaatsen van nieuwe gevelpubliciteit
- Adres: Veldstraat 47, 47A, 47B, Voldersstraat 17 en 17A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 1207A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 januari 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het pand van de aanvraag is gelegen tussen de Veldstraat, Korte Meer en Volderstraat in de Binnenstad. De aanvraag heeft betrekking op de gevel aan de zijde Veldstraat. De Veldstraat wordt gekenmerkt door de vele winkels en rezakaken.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 137171 en 137169) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*"Twee prachtige herenhuizen uit de 18de eeuw, naar de eigenaars achtereenvolgens bekend onder de naam: "Hof van Lovendeghem", "Hotel Schamp" en "Hotel d'Alcantara", in het begin van de 18de eeuw gebouwd op de plaats van het "Hof van Huele". Tot het einde van de 18de eeuw behield het complex ook de oude naam "den Vergulden Samson" naar een beeld dat voorheen de gevel versierde.*

*In 1847 werd een eerste aanvraag gedaan om winkelpuien te openen om aan de gebouwen een nieuwe functie te geven; bij de openbare verkoping in 1898 werd het complex in twee panden verdeeld: een deel van het hoekpand werd "cigaren Caron", ernaast het magazijn "Au bon gout", later de "Innovation" die er nog steeds gevestigd zijn. Circa 1908 werd de begane grond volledig gewijzigd en ook aan de rest van de gebouwen aanpassingen gedaan: de hoek met de Voldersstraat werd afgesnuit en het dak vervangen. Heden poogt men de gevels terug een zekere eenheid te geven door de behouden bovenverdieping te restaureren.*

*Rijk versierd herenhuis in Lodewijk XIV-stijl, vermoedelijk daterend van 1721, naar ontwerp van architect Bernard de Wilde. Aanvankelijk dubbelhuis van zeven traveeën met twee bouwlagen en brede halsgevel onder mansardedak (leien). Behouden bepleisterde en opnieuw geschilderde bovenverdieping, horizontaal geled door pui- en gekorniste kroonlijst. Hoge rechthoekige vensters in geprofileerde omlijsting met trapezoïdale sluitsteen onder kleine gebogen frontons. Geaccentueerde middentravee tussen arduinen Korinthische pilasters met verguld kapiteel onder driehoekig fronton met schelpmotief, geflankeerd door twee dolfinen. Gevelhals geled door Korinthische pilasters die het hoofdgestel met gebogen fronton ondersteunen; boogveld verrijkt met griffioenen die oculus flankeren; topstuk met siervaas. ..."*

*De gevels en daken van het pand zijn beschermd als monument, "Hotel Schamp: gevels en daken" (beschermingsbesluit van 19/12/2014) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, artistieke waarde en historische, in casu architectuurhistorische waarde.*

Het beschermingsdossier motiveert de historische en artistieke waarde van de gevels en bedaking van het voormalige Hotel Schamp als volgt:

- de historische waarde als voormalig hotel in Lodewijk XIV-stijl waar de Amerikaanse delegatie verbleef in 1814 voor de ondertekening van het Verdrag van Gent.

- de artistieke waarde van de behouden bovenverdiepingen van de herenhuizen, op de gevels gedateerd 1717, 1721 en 1714 in een merkwaardige Lodewijk XIV-stijl. Nummer 45 vertoont opvallend stucwerk in de rondboogvelden van de vensters. Nummer 47, ontworpen door de bekende bouwmeester Bernard de Wilde in 1721, is rijkelijk versierd met borstweringen en een bekronend fronton met sculpturen. De kleine haaks geplaatste gevel, gedateerd 1714, met pseudo-halsgevel en mansardedak, is bekend als het eerste voorbeeld van een dergelijk dak in Gent."

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van de gelijkvloerse gevel en het plaatsen van nieuwe gevelpubliciteit voor de gevel aan de Veldstraat, waar de voormalige Esprit was gevestigd. Het gaat over de gelijkvloerse gevel van het winkelpand Veldstraat 47.

#### Gevelwijzigingen

Het bestaande buitenschrijnwerk en natuursteen gevelbekleding wordt verwijderd. Nieuw schrijnwerk in staal wordt geplaatst en de gevel wordt afgewerkt met pleisterwerk in grijstint en onderaan een plint in blauwe hardsteen.

Bijkomend worden de gevelopeningen gewijzigd.

Hierbij wordt de ritmering van de bovenliggende verdiepingen gevolgd. Hierdoor wordt de 2<sup>e</sup> travee smaller gemaakt en wordt de toegangsdeur verplaatst van de tweede naar de derde travee. De hoogte van de gevelopeningen blijft ongewijzigd.

#### Zaakgebonden publiciteit

Publiciteitsinrichting 1: Doosletters met inwendige LED-verlichting worden frontaal op het gevelvlak geplaatst onder de dorpel van de eerste verdieping. Het betreft de naam van de zaak 'DOUGLAS'. De lengte van de doosletters is 2,90 m en de hoogte is 0,52 m.

Publiciteitsinrichting 2: betreft een haaks, verlicht uithangbord. De uitkraging betreft 60 cm (10 cm bevestiging en 50 cm bord) over het openbaar domein. Het haaks uithangbord wordt op een hoogte van 4,95 m gehangen. De dikte van het bord is 8 cm, de hoogte is 22 cm.

De twee bestaande haakse uithangborden worden verwijderd.

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante, vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 07/06/2018 werd een aktename afgeleverd voor bemaling is noodzakelijk voor uitvoering bouwproject. (OMV\_2018057829)

\* Op 08/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelcomplex tot een gemengd project met winkels en hotel. (OMV\_2018026534)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 04/03/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van restauratie- en verbouwingswerken aan het koetshuis en de stallingen van het voormalig hotel d'Haene-Steenhuysse. (1982/1186)

\* Op 29/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor restaureren achtergevel, bijgebouwen en tuinmuur hotel d'Haene- Steenhuysse. (1994/467)

- \* Op 02/03/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het omvormen van een etalageraam naar een glazen inkomdeur. (1999/1004)
- \* Op 18/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de winkelpui en de winkelruimte en de plaatsing van twee verlichte uithangborden. (2000/194)
- \* Op 22/04/2004 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een lichtreclame. (2004/16)
- \* Op 04/01/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de gevelreclame bij een bestaande Esprit winkel. (2012/784)
- \* Op 17/04/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand winkelpand en het vervangen van bestaande lichtreclame. (2014/35)

#### Handhaving

Op 18/08/2021 werd vastgesteld dat de werken voor de functiewijziging van winkelruimte naar horeca, volop bezig zijn, die met OMV\_202103023 vergund werd op 15/04/2021.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 22 november 2024 met kenmerk 4.002/44021/32.51

*Gunstig advies voor Voldersstraat 17, 9000 Gent: Verbouwing Gevel Veldstraat 47.*

De aanvraag beoogt de verbouwing van de winkelpui verbouwingswerken van de beschermde 18e -eeuwse gevel van het voormalige Hotel Schamp. De huidige winkelpui heeft geen erfgoedwaarde. Het nieuw ontwerp houdt rekening met de behouden historische gevel op de verdiepingen. Het ontwerp voor de verbouwing kwam tot stand in overleg met de Dienst Monumentenzorg van de Stad Gent en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 januari 2025 met kenmerk 031287-015/MN/2024.

*Besluit: Gunstig.* De brandweer heeft geen bezwaar tegen het aanpassen van de gevel op het gelijkvloers van een bestaand handelspand. Omdat de ingediende plannen enkel de verbouwing van de gevel tonen, benadrukt de brandweer dat het aantal en de breedte van de uitgangen moet aangepast zijn aan de grootte van de compartimenten (en dus het aantal aanwezige personen).

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

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 in overeenstemming met deze verordening.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### **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 perceel is 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 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

##### **Overstromingen**

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

##### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **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. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Erfgoed en gevelwijziging

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand grondig werd verbouwd en enkel de gevels en de daken die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein hun erfgoedwaarde behielden.

Deze erfgoedwaarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- De gevels met hun gevelopbouw, indeling, ritmiek en gevelgeleding; inclusief de detaillering van de architectuur met inbegrip van de gebeeldhouwde en bepleisterde details, het buitenschrijnwerk en de afwerking van de verschillende gevelonderdelen (materialen, type afwerking en kleurkeuzes)
- De daken zichtbaar vanaf het openbaar domein met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.

De eerder verbouwde gevel gelijkvloerse verdieping wordt voor een wijziging van de handelszaak opnieuw verbouwd. Met deze wijziging wordt een geveldeel beoogt dat beter wordt afgestemd op de architectuur en erfgoedwaarden van de bovenliggende verdiepingen en het dak. De gevelindeling anticipeert op de traveeverdeling en de ritmiek van de gevelrisalieten van de bovenbouw. De linkse travee bevatte oorspronkelijk de hoofdkom. Op de gelijkvloerse verdieping was hier de inkompoort aanwezig maar de volledige travee werd architecturaal geaccentueerd door een licht vooruitspringende gevel verrijkt met imitatiebanden, een balkon en een fronton. De ramen van deze travee zijn breder dan deze van de aanpalende traveeën. Met uitzondering van het balkon bleven deze kenmerken behouden op de eerste en tweede verdieping. Door de gewijzigde achterliggende betonstructuur en door de aanwezigheid van een scheidsmuur onmiddellijk palend aan de linkerzijde van deze travee, kon de oorspronkelijke breedte van de gevelopening gelijkvloerse verdieping niet worden hersteld. Bijgevolg werd er gekozen voor een detaillering in de gevelopbouw die de oorspronkelijke breedte aanduidt. Organisatorisch was het niet haalbaar om de inkom van het handelspand opnieuw in de uiterst linkse travee te voorzien. Bijgevolg wordt de inkom gesitueerd in de ander meer gedetailleerd uitgewerkte travee waardoor ook hiermee opnieuw een samenhang met de architectuur van de bovenbouw wordt gerealiseerd.

De breedte en het ritme van de overige gevelopeningen wordt hersteld zodat hier 3 gelijke gevelopeningen worden voorzien en dit als verwijzing naar de oorspronkelijke gevelopbouw. Op vraag van de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg wordt voor de gevelafwerking eenzelfde lichtgrijs geschilderde gladde bepleistering als voor de bovenbouw gehanteerd. De kleurcode hiervan is dezelfde als deze van de bovenbouw. Kleur- en materiaaltechnisch

onderzoek uitgevoerd op de beschermde gevel hebben deze kleurcodes bepaald. Het hernemen van de kleurcodes op de gelijkvloerse verdieping moet de visuele eenheid van beide geveldelen versterken.

De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoedpunt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

#### Publiciteit

De gevelpubliciteit wordt beperkt tot 2 opschriften per gevel. De publiciteit is sober en past zich goed in, in de omgeving. De publiciteit is ruimtelijk aanvaardbaar en wordt daarom gunstig geadviseerd.

### **CONCLUSIE**

---

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

#### **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\_2024099062\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de gelijkvloerse gevel en het plaatsen van nieuwe gevelpubliciteit aan BRUVACO nv (O.N.:0442609911) en WILLY TANS nv (O.N.:0418160367) gelegen te Veldstraat 47, 47A, 47B, Voldersstraat 17 en 17A, 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.

**Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

##### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**



### **Niveau openbaar domein:**

De bouwheer dient rekening te 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.

### **Openbare verlichting:**

Voor het eventueel **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van kabels, voedingskastjes en gevelarmaturen 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](mailto: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. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

### **Nieuwe kolommen + funderingsdiepte:**

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

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

### **Dimmer :**

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. 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).

### **Geen bewegende of knipperende publiciteit:**

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:**

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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### **Objecten openbaar domein:**

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.

Voor het eventueel wegnemen van de **hydrantaanduiding** moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: [netexploitatie.gent@farys.be](mailto:netexploitatie.gent@farys.be).

#### **Vlarem 2:**

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden 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 geconcipieerd 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:
  - o de weggebruiker wordt niet verblind;
  - o de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

### **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).

### **Publiciteitsboodschappen :**

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

## **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 aantoont 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.

2025\_CBS\_00504 - OMV\_2024099062 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van de gelijkvloerse gevel en het plaatsen van nieuwe gevelpubliciteit - zonder openbaar onderzoek - Veldstraat en Voldersstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024099062**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_GevelVeldstraat47_G_B_1_Gevel_1-50.pdf	mCrslcEapW6fiRhSTd5Cw==
BA_GevelVeldstraat47_G_B_2_Gevel_1-100.pdf	SXBf970Bi00lB+E2TEcQoA==
BA_GevelVeldstraat47_G_N_1_Gevel_1-50.pdf	GbeLKZSyq3giORyyAfF9sQ==
BA_GevelVeldstraat47_G_N_2_Gevel_1-100.pdf	vRCgh70VGaf3skk6W6ONog==
BA_GevelVeldstraat47_I_B_Inplantingsplan.pdf	2BlpN1hAYokEGgGVc9nmow==
BA_GevelVeldstraat47_L_N_Legende.pdf	Vy4WvL55KyUGz54cLv+sbA==
BA_GevelVeldstraat47_P_B_Grondplan.pdf	58DW3qHqG6Egyr3tIF2EPw==
BA_GevelVeldstraat47_P_N_Grondplan.pdf	J46qMItlKoYVvRu6nQHrcg==
BA_GevelVeldstraat47_S_B_Doorsnede.pdf	ENC2ZtGeh52HFb2ablaq7Q==
BA_GevelVeldstraat47_S_N_Doorsnede.pdf	T7Kj4brD50IMZR6iQdLwKQ==
BA_GevelVeldstraat47_T_B_Terreinprofiel.pdf	7EihqvpYVrKdje+bs0aC5A==