



2025_CBS_04609 OMV_2025020698 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van handel naar reca met verbouwingen en de exploitatie van een broodjeszaak - zonder openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, 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

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

DELI NV met als contactadres Stationsstraat 162A, 9450 Haaltert heeft een aanvraag (OMV_2025020698) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2025.

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

- Onderwerp: een functiewijziging van handel naar reca met verbouwingen en de exploitatie van een broodjeszaak
- Adres: Veldstraat 5-7, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 173B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft bevindt zich langsheen de Veldstraat in het centrum van de stad Gent. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een dynamische mix van handel, horeca en een beperkt aandeel woonfuncties. De straat maakt deel uit van een dicht bebouwde stedelijke context met hoge erfgoedwaarde, waarbij de architectuur voornamelijk bestaat uit gesloten bebouwing van twee tot vier bouwlagen. De gebouwen zijn doorgaans afgewerkt met hellende daken, al komen platte daken ook voor. Op korte afstand bevindt zich de beeldbepalende Sint-Niklaaskerk, die een sterk visueel en historisch accent aan de omgeving geeft.

Het pand telt vier bouwlagen onder een hellend dak en staat op een perceel van ongeveer 124,78m². De perceelbreedte bedraagt circa 10,5m, de diepte ongeveer 11,67m. De indeling is als volgt:

- Kelder (80,85m²);
- Gelijkvloers: commerciële ruimte van 83,29m²;
- Eerste verdieping: stockageruimte en bureau;
- Tweede en derde verdieping: telkens twee stockageruimtes;
- Zolder: momenteel niet in gebruik;

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 137181) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *‘Breedhuis van drie traveeën met drie en een halve bouwlaag onder zadeldak (pannen), uit de tweede helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en geschilderde lijstgevel, horizontaal belijnd door middel van geprofileerde cordons. Rechthoekige bovenvensters in geriemde omlijsting met oren en sluitsteen met rolwerk en bloemenguirlandes. Uitgewerkt hoofdgestel met kroonlijst op uitgelengde consoles als gevelbekroning. Volledig gewijzigde begane grond.’*

Tijdens een plaatsbezoek bleek dat het pand boven de gelijkvloerse verdieping grotendeels zijn oorspronkelijke structuur en decoratieve afwerkingen heeft behouden. Enkel het linker gedeelte van de gevel werd grondig verbouwd in de tweede helft van de 20ste eeuw. In datzelfde deel verdween de oorspronkelijke trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. Het pand bezit een duidelijke architecturale en historische waarde. Aangezien het opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, is een geïntegreerde aanpak noodzakelijk. De erfgoedwaarde uit zich in meerdere aspecten:

- De oorspronkelijke gevelindeling, ritmiek, materialisatie en het buitenschrijnwerk;
- De dakvormen en het gebruikte dakmateriaal;

- De dragende structuur, waaronder muren, houten dak- en vloerconstructies, en oorspronkelijke trappen;
- De indeling, die typerend is voor het bouwtijdperk en de functie;
- De ruimtelijke beleving, voortvloeiend uit structuur en indeling;
- Authentieke interieurelementen zoals vloeren, trappen, deuren, schouwen, schouwmantels en stucwerk;

Deze elementen bepalen samen het karakter en de erfgoedwaarde van het gebouw.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de functie van het pand gewijzigd van detailhandel naar een recazaak, meer bepaald een broodjeszaak met zitgelegenheden (Panos). Deze functiewijziging gaat gepaard met beperkte verbouwingswerken. De aanvraag heeft betrekking op het gelijkvloers, de eerste en een deel van de tweede verdieping. Er vinden geen wijzigingen plaats op de derde verdieping en de zolderruimte.

Op de **gelijkvloerse verdieping** wordt een broodjeszaak met een publiek toegankelijke oppervlakte van ca. 49m² ingericht. Binnen de zaak wordt zitgelegenheid voorzien voor 35 klanten. De bestaande sas op het gelijkvloers wordt verwijderd en vervangen door een **lift** die enkel het gelijkvloers en de eerste verdieping bedient. Deze lift wordt volledig binnen het bestaande bouwvolume geplaatst, zonder doorbraak of uitloop boven het dak. De bovenliggende verdiepingen zijn enkel rechtstreeks toegankelijk via de gelijkvloerse recazaak, er is geen afzonderlijke toegangsdeur.

Op de **eerste verdieping** worden verschillende functionele ruimtes ingericht, die enkel door het personeel te betreden zijn, waaronder een voorbereidingsruimte, een koelcel, een vriescel, een stockageruimte en een afvallokaal van ca. 4,7m². Hiervoor worden enkele interne werken uitgevoerd. Er wordt een nieuw toilet met bijhorend sas voorzien dat zowel voor de bezoekers als voor het personeel in gebruik kan worden genomen. Daarnaast worden enkele bestaande muuropeningen vergroot, wat volgens de aanvrager geen structurele ingrepen vereist. Op de buitenunits van de installaties zullen geluidskasten worden geplaatst. Dit om mogelijk geluidsoverlast buiten tegen te gaan. De afvoer van het sanitair wordt aangesloten op de bestaande rioleringsbuizen die boven het kelderplafond lopen, wat mogelijk is zonder ingrijpende of dragende constructiewerken.

De **tweede verdieping** zal gedeeltelijk (ongeveer de helft) worden gebruikt als personeelsruimte en bureel. Het resterende deel van deze verdieping blijft in gebruik als stockageruimte.

Aan de **voorgevel** worden enkele aanpassingen uitgevoerd om de nieuwe functie te ondersteunen en de toegankelijkheid te verbeteren:

- De huidige vitrine op het gelijkvloers wordt vervangen. De insprong verdwijnt en de nieuwe vitrine wordt vlak in het gevelvlak geplaatst. De voorgevel zal hiermee de rooilijn volledig volgen.
- De inkom wordt voorzien van twee schuifdeuren in glas. Binnenin wordt een helling van 10% aangelegd om de broodjeszaak integraal toegankelijk te maken.
- De voorgevel op het gelijkvloers wordt herschilderd in dezelfde kleur als de bestaande afwerking (RAL 9001). De plint wordt in antracietgrijs (RAL 7016) geschilderd tot een hoogte van 83cm.

- De nieuwe vitrine en raamprofielen krijgen een zwarte afwerking (RAL 9005). De hoogte van de raamopeningen bedraagt 2,88m aan de zijkanten en 2,95m ter hoogte van de schuifdeuren.

Er worden **twee zaak-gebonden publiciteitsinrichtingen** voorzien op de voorgevel.

Een eerste publiciteitsinrichting is een **dubbelzijdige lichtbak, haaks op de gevel**, met een grootte van 53cm x 14cm x 25cm. De afstand tot de linker buur bedraagt ca. 28cm en tot de rechter buur ca. 10m. De publiciteitsinrichting steekt 60cm uit vanaf het gevelvlak en is bevestigd op ca. 3,55m ten opzichte van het trottoirpeil. De publiciteitsrichting is opgebouwd uit een plexiplaat aan beide zijden met een doorschijnende vinyl in gele achtergrondkleur, bedrukt met het logo. De platen hebben een halve maanvorm en worden samengehouden door een zwarte omlijsting van 14cm. De lichtbak is intern verlicht en wordt via een zwarte structuur haaks op de gevel bevestigd.

De tweede publiciteitsinrichting is een **indirect verlicht logo** dat vlak op de gevel wordt bevestigd. Deze inrichting is 2m breed en 0,77m hoog en steekt 10cm uit van het gevelvlak. Deze inrichting is bevestigd op een afstand van 4,39m ten opzichte van de linker buur en op 4,14m ten opzichte van de rechter buur, op een hoogte van ca. 3,2m ten opzichte van het trottoirpeil. Deze inrichting is uitgevoerd in afzonderlijke zwarte letters met drie witte "zaadjes" erboven. Achter de elementen zijn LED's geïntegreerd die zorgen voor een zachte, indirecte verlichting. De volledige constructie wordt bevestigd met een structuur in RAL 9005.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) koel- en vriesinstallatie en airconditioninginstallatie met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 19,99 kW klasse 3 Nieuw	19,99 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Inrichting voor het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 30,64 kW: - 3 x 3,68 kW Merrychef - 1 x 19 kW afbak-oven - 1 x 0.6 kW broodsnijmachine klasse 3 Nieuw	30,64 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 01/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor het vervangen van gevelreclame en het aanpassen van de gevel. (OMV_2020089474)

- * Op 12/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vervangen van gevelreclame en het aanpassen van de gevel. (OMV_2021100154)
- * Op 02/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een publicitair spandoek aan een stelling tijdens het uitvoeren van gevelwerken. (OMV_2022170076)
- * Op 21/11/2024 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een geveldoek. (OMV_2024112944)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 24/05/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee winkels tot één, de winkelpuien inbegrepen. (Litt. V-6-65))
- * Op 15/02/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verfraaien van de voorgevel. (1981/1433)
- * Op 29/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte. (1984/1407)
- * Op 19/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel. (1993/496)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 april 2025 onder ref. 073987-002/PJ/2025:

Bijzondere aandachtspunten:

- *automatische schuifdeur: break-out beslag en fail safe*
- *automatische branddetectie van het type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B)*

Het volledige advies is te raadplegen op het omgevingsloket.

Vlaamse Vervoermaatschappij - DE LIJN

Er werd geen tijdig advies verkregen van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 25 maart 2025. Op 8 mei 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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 (CHE-gebieden). In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt daarnaast ook in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften. 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op de volgende artikels:

- **Artikel 3.6:** Septische put;

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Gelet op de aard van de werken kan een vrijstelling verleend worden 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

- **Artikel 3.10:** Afvoerkanalen voedselbereidingen;

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden

afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Op de plannen worden geen afvoerkanalen aangeduid. Er moet blijvend voldaan worden aan dit artikel, daarom wordt dit 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.

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.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

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. 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.

4.5. Milieuwetgeving

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burelen te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden. Dit wordt opgenomen bij de **opmerkingen**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroombied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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 momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

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

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar reca in combinatie met verbouwingen, aanpassingen aan de voorgevel en het aanbrengen van zaak-gebonden publiciteit.

Het pand bevindt zich in het kernwinkelgebied 9000. Dit gebied heeft een bovenlokale aantrekking en goede bereikbaarheid. Binnen het kernwinkelgebied streven we naar een breed en divers handelaanbod en een verweving van functies. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Functiewijzigingen van handel naar reca zijn toegelaten. De voorgestelde recazaak is in overeenstemming met de diverse, levendige invulling van de directe omgeving, die wordt gekenmerkt door een combinatie van handel, horeca en een beperkt aandeel wonen.

De broodjeszaak richt zich voornamelijk op take-away met een beperkt aantal zitplaatsen. Deze schaal past binnen het gebouw en binnen de draagkracht van de locatie. De klanten van het Panos-filiaal zullen voornamelijk bestaan uit Gentse inwoners, studenten en (dag)toeristen. Het gaat dus overwegend om bestaande verplaatsingsstromen in de stad, waarbij klanten zich doorgaans te voet, per fiets of met het openbaar vervoer naar de vestiging begeven. Bovendien bevinden zich op wandelafstand meerdere publieke parkeervoorzieningen, wat ook voor gemotoriseerd verkeer een oplossing biedt zonder extra druk op de directe omgeving. De activiteit is dus functioneel passend binnen het stedelijke weefsel van de Veldstraat en draagt bij aan de levendigheid en economische dynamiek van het stadscentrum.

De indeling en constructie van het gebouw en de reeds vroeger uitgevoerde verbouwingen van de gelijkvloerse verdieping zorgen ervoor dat de voorgestelde recafunctie verenigbaar kan zijn met het behoud van de resterende erfgoedwaarden van het pand.

De locatie van de nieuwe lift houdt rekening met de aanwezige erfgoedwaarden vanaf de eerste verdieping. De lift wordt gesitueerd buiten het oorspronkelijk hoofdbouw. De indeling van de zaak werd hierop afgestemd en zorgt er ook voor dat de nog aanwezige oorspronkelijke trap kan behouden blijven.

De voorgestelde voorzetwanden en de inbreng van de koel- en vriescellen verbergen de oorspronkelijke ruimten en hun waardevolle decoratieve afwerkingen. Anderzijds kunnen de voorzetwanden zodanig worden uitgevoerd en worden de koel- en vriescellen zodanig geplaatst dat de moulureplafonds, de schouwen en hun schouwmantel en de oorspronkelijke kamerindeling onbeschadigd kunnen behouden blijven.

Daarom wordt als **bijzondere voorwaarden** opgenomen dat de voorzetwanden en de koel- en vriescellen zodanig moeten worden geplaatst dat hun positie en bevestiging geen schade berokkend aan de decoratieve elementen van de kamers op de eerste verdieping.

Voorzetwanden moeten bijgevolg zelfdragend worden uitgevoerd. Eventuele verlaagde plafonds mogen niet worden bevestigd in de moulures of rozassen van de oorspronkelijke pleisterplafonds.

Om de eenheid van deze architectuur te behouden zoals in de bestaande toestand en geen visuele breuk tussen de gelijkvloerse gevel en deze van de bovenliggende lagen te verkrijgen, wordt als **bijzondere voorwaarde** gesteld dat de witte kleur op de gelijkvloerse verdieping dezelfde kleur is als deze op de overige verdiepingen van de straatgevel.

Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

De overige geplande aanpassingen aan de voorgevel zijn aanvaardbaar.

De voorziene **publiciteitsinrichtingen** zijn compacter dan de bestaande, wat als een positieve evolutie wordt beschouwd. Niet-constructieve elementen mogen, op een hoogte tussen 3 en 4 meter, maximaal 60cm uitsteken in de richting van het openbaar domein (inclusief bevestigingsstructuur). De haaks geplaatste reclame voldoet aan deze vooropgestelde richtlijnen. Ook de gevelgebonden publiciteitsinrichting is qua afmetingen en positionering conform en wordt als aanvaardbaar beoordeeld.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

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 als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) koel- en vriesinstallatie en airconditioninginstallatie met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 19,99 kW Nieuw	19,99 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Inrichting voor het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 30,64 kW: - 3 x 3,68 kW Merrychef - 1 x 19 kW afbak-oven - 1 x 0.6 kW broodsnijmachine Nieuw	30,64 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_2025020698_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 een functiewijziging van handel naar reca met verbouwingen en de exploitatie van een broodjeszaak aan DELI nv (O.N.:0422571986) gelegen te Veldstraat 5-7, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Panos Gent (Veldstraat) met inrichtingsnummer 20250219-0030 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) koel- en vriesinstallatie en airconditioninginstallatie met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 19,99 kW Nieuw	19,99 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Inrichting voor het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 30,64 kW: - 3 x 3,68 kW Merrychef - 1 x 19 kW afbak-oven - 1 x 0.6 kW broodsnijmachine Nieuw	30,64 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 Milieunavigators, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

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

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 april 2025 met kenmerk 073987-002/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- *automatische schuifdeur: break-out beslag en fail safe*
- *automatische branddetectie van het type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B)*

Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Erfgoed

De voorzetwanden en de koel- en vriescellen moeten zodanig worden geplaatst dat hun positie en bevestiging geen schade berokkent aan de decoratieve elementen van de kamers op de eerste verdieping. Voorzetwanden moeten bijgevolg zelfdragend worden uitgevoerd. Eventuele verlaagde plafonds mogen niet worden bevestigd in de moulures of rozassen van de oorspronkelijke pleisterplafonds.

Om de eenheid van deze architectuur te behouden zoals in de bestaande toestand en geen visuele breuk tussen de gelijkvloerse gevel en deze van de bovenliggende lagen te verkrijgen, wordt als voorwaarde gesteld dat de witte kleur op de gelijkvloerse verdieping dezelfde kleur is als deze op de overige verdiepingen van de straatgevel.

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.

Afvoerkanalen voedselbereidingen

Lucht of dampen afkomstig uit horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Gelet op de aard van de verbouwing kan een vrijstelling verleend worden 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. Het is daarom aangewezen om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Openbaar domein

Opbouw:

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

Gevelreclame:

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3m is dit 20cm, tussen 3 en 4m is dit 60cm en hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60 cm 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Horeca-attest

Voor de zaak opent, moet de uitbater beschikken over een horeca-attest.

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LMax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Koelinstallaties (rubriek 16.3.2.a):

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 Stads kantoor 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).

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.

Mobiliteit

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 ontplofing 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04609 - OMV_2025020698 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van handel naar reca met verbouwingen en de exploitatie van een broodjeszaak
- zonder openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025020698

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_Veldstraat 5-7_P_B_03_Eerste verdieping.pdf	2QulpfYTeTmXYYKhfrhHSA==
BA_Veldstraat 5-7_S_B_01_Snede AA'.pdf	cf+Ad99tU0orAx0FLMhSWg==
BA_Veldstraat 5-7_S_N_01_Snede AA'.pdf	+2svyeFuQrVBm9rrPDW+Nw==
BA_Veldstraat 5-7_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	ioMk+vm4z0ZkdRyfY7fhlw==
BA_Veldstraat 5-7_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	ntZzKehD3L5JWRSbzsQ7cg==
BA_Veldstraat 5-7_P_N_05_Derde verdieping.pdf	5untIYDs2IZKBqD/x2gNrA==
BA_Veldstraat 5-7_P_B_06_Vierde verdieping.pdf	c3nnz15zS1dizUDmxU5uLw==
BA_Veldstraat 5-7_P_B_04_Tweede verdieping.pdf	Hg+AmlRanM3BYvBTX5UnRA==
BA_Veldstraat 5-7_P_N_03_Eerste verdieping.pdf	2ak7HWvRZBWivz4W0U3bAg==
BA_Veldstraat 5-7_P_B_01_Kelder.pdf	EmDwpzBhJYojOooKFntN/g==
BA_Veldstraat 5-7_P_N_06_Vierde verdieping.pdf	fsnvPWqcKI5lPlPhgraDw==
BA_Veldstraat 5-7_P_N_02_Gelijkvloers.pdf	G6y2ldWDU8qcXlbKe0Aeyg==
BA_Veldstraat 5-7_P_B_05_Derde verdieping.pdf	k6kghefLrS2fn46eQSeY+g==
BA_Veldstraat 5-7_P_N_04_Tweede verdieping.pdf	CU4L4TboHuZ+468Jli3Bqg==

BA_Veldstraat 5-7_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	GgJc3Ky7FhrQzpJC5laR8w==
BA_Veldstraat 5-7_P_N_01_Kelder.pdf	X52pQZoFpInTSLgK6YDEGg==
BA_Veldstraat 5-7_L_N_01_Legende.pdf	Xikq7rK5NJltjNTbXl8nhQ==
BA_Veldstraat 5-7_L_B_01_Legende.pdf	7XPNSBUd42Z/AttWGMltog==
BA_Veldstraat 5-7_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	IVZbo/Ze7p6kEWmQEimC1w==
BA_Veldstraat 5-7_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	2tVghStde5A7FnF2zsL+cw==
BA_Veldstraat 5-7_G_N_01_Voorgevel.pdf	v5y40b0idOULbL/DMDbozw==
BA_Veldstraat 5-7_G_B_01_Voorgevel.pdf	Z2pcEkFnK/OeZQxlk2EZQg==
BA_Veldstraat 5-7_G_N_02_Achtergevel.pdf	PRh7CQe0rdbSUHCjYqE6jA==
BA_Veldstraat 5-7_G_B_02_Achtergevel.pdf	Bz8pWq6MqLPly+RFNXc6g==
BA_Veldstraat 5-7_G_N_03_Zijgevel.pdf	VfINhkfiYV4mo6dAFcdcnQ==
BA_Veldstraat 5-7_G_B_03_Zijgevel.pdf	ptKfHwdlw6UVt1F+TYcu0A==