



2026_CBS_02200 OMV_2026004665 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van reca naar handel en het plaatsen van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Vlaanderenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 maart 2026

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

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?

Kalan Guzar BV met als contactadres Zingemkouterstraat 28, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026004665) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van reca naar handel en het plaatsen van publiciteit
- Adres: Vlaanderenstraat 127, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2532P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het pand van voorliggende aanvraag is gelegen op de hoek van de Vlaanderenstraat en de Schepenvijverstraat in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. De Vlaanderenstraat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing met een economische plint. De gebouwen beschikken veelal over een bouwhoogte van drie tot vier volwaardige bouwlagen. De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van het Woodrow Wilsonplein.

MORFOLOGIE

Het gebouw van aanvraag beschikt over drie volwaardige bouwlagen en is afgewerkt met een mansardedak. Het volledige perceel is volgebouwd.

PROGRAMMA

Het pand beschikt over een gemengde invulling bestaande uit een horecazaak op het gelijkvloers en het eerste verdiep. Het publiek toegankelijk deel van de horecazaak bevindt zich op het gelijkvloers. Op het eerste verdiep bevinden zich ondersteunende voorzieningen zoals de keuken, sanitair voor het personeel, een kantoorruimte en een opslagruimte. Op de overige verdiepingen bevinden zich in totaal zeven studio's. De studio's zijn toegankelijk via een toegang via de Schepenvijverstraat. De horecazaak en de studio's zijn rechtmatig tot stand gekomen onderdelen in het pand.

GEVELVLAKKEN

Het pand beschikt over drie voorgevelvlakken:

- Het eerste voorgevelvlak is gelegen langs de Vlaanderenstraat en beschikt op het gelijkvloers over twee brede raamvlakken. Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich telkens vier raamvlakken.
- Het tweede voorgevelvlak is gelegen langs de Schepenvijverstraat en beschikt op het gelijkvloers over drie grote raamvlakken. In het meest rechts gelegen raamvlak zit een toegangsdeur verwerkt voor de bovengelegen studio's. Op de verdiepingen bevinden zich telkens drie raamvlakken. Aan de linkerzijde bevinden zich telkens twee dichtgewerkte raamvlakken.
- Het derde voorgevelvlak is gelegen op de kop en beschikt op het gelijkvloers over een toegangsdeur tot de zaak. Op de verdiepingen bevinden zich telkens een raamvlak.

Er bevinden zich bestaande publiciteitsinrichtingen die niet staan ingetekend op de plannen, maar wel duidelijk waarneembaar zijn op de toegevoegde foto's:

- Aan het gevelvlak zijde Vlaanderenstraat bevindt zich op het eerste verdiep (tussen het tweede en derde raamvlak) een haaks aangebrachte publiciteitsinrichting met een hoogte van 4,00m. De inrichting springt 0,60m uit

t.o.v. de rooilijn. Het betreft een langs weerszijden verlicht doek met de naam van de zaak in zwarte letters op een witte achtergrond. Het betreft het opschrift FERRARA.

- Op het gevelvlak zijde Vlaanderenstraat bevindt zich een oprolbare zonnetent. De zwarte zonnetent bevat enkele publiciteitsboodschappen in witte letters. Het betreft de opschriften IJSSALON, SNACKS, TEAROOM.
- Op de bovenzijde van de twee raamvlakken aan het gevelvlak werd witte bestickering aangebracht zijnde het opschrift TAVOLA CALDA – ITALIAANS EETHUIS.
- Op de bovenzijde van de toegangsdeur op de kopgevel werd zwarte bestickering aangebracht zijnde het opschrift FERRARA – TAVOLA CALDA – ITALIAANS EETHUIS.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

In voorliggende aanvraag wordt de horecazaak omgevormd naar een handelszaak (dagbladhandel). Enkel het gelijkvloerse deel van de horecazaak is voor het publiek toegankelijk. Op het eerste verdiep wordt een opbergruimte en personeelsruimte ingericht van de handelszaak. De overige verdiepingen blijven ongewijzigd.

2/ Verwijderen van bestaande publiciteitsinrichtingen:

De haaks aangebrachte publiciteitsinrichting zijnde Vlaanderenstraat wordt verwijderd. De bestickering op de raamvlakken wordt verwijderd. Ook wordt het opschrift op de oprolbare zonnetent verwijderd.

3/ Aanbrengen nieuwe publiciteitsinrichtingen:

Er worden twee nieuwe haakse publiciteitsinrichtingen aangebracht:

- De eerste publiciteitsinrichting wordt voorzien op het gevelvlak zijde Vlaanderenstraat op 0,45m afstand van de kopgevel. Op de plannen staat aangegeven dat de hoogte van de inrichting 0,52m bedraagt. De publiciteitsinrichting reikt 0,60m voorbij de rooilijn en beschikt over een dikte van 0,12m. Op basis van de aangereikte plannen bedraagt de minimale vrije hoogte onder de publiciteitsinrichting 3,00m. De inrichting reikt tot een maximale hoogte van 3,52m.
- De tweede publiciteitsinrichting wordt voorzien op het gevelvlak zijde Schepenvijverstraat op 4,35m afstand van de kopgevel. Op de plannen staat aangegeven dat de hoogte van de inrichting 0,40m bedraagt. De publiciteitsinrichting reikt 0,60m voorbij de rooilijn en beschikt over een dikte van 0,12m. Op basis van de aangereikte plannen bedraagt de minimale vrije hoogte onder de publiciteitsinrichting 3,15m. De inrichting reikt tot een maximale hoogte van 3,55m.

Het betreft een inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen. Op de inrichting zijde Schepenvijverstraat wordt het opschrift DAGWINKEL voorzien. Het is onduidelijk welk opschrift voorzien wordt zijde Vlaanderenstraat. Het is tevens onduidelijk welke kleuren voorzien worden en/of de verlichting dynamisch of flitsend voorzien wordt.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 27/11/2025 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van publiciteit. (OMV_2025093497)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 16/08/1982 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een afdak aan de gevels. (1982/659)
- Op 21/08/1986 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van luifels aan de voorgevel (wijziging 82.659 geweigerd dd 16/8/1986). (1986/826)
- Op 25/06/1987 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van zes luifels aan de voorgevel (wijziging dossier 1986/826 - geweigerd op 21/08/1986). (1987/897)
- Op 05/01/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de restauratie van een gevel. (2006/867)
- Op 01/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een zonnetent en een banner. (2011/494)
- Op 10/05/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een zonnetent. (2012/135)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een centrumzone A. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.1.4.: HOOGTE UITHANGBORDEN:

Uithangborden en reclame-inrichtingen mogen volgens dit voorschrift enkel aangebracht worden onder de denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de onderzijde van de vensterbanken van de eerste verdieping. De hoogte mag nooit groter zijn dan 3,50m. Het voorschrift neemt ook op dat het aantal haakse panelen beperkt moet zijn tot één per pand met een maximale oppervlakte van 0,50m².

Afwijkingen:

Er worden twee haakse panelen voorzien op het pand met een totale oppervlakte van 0,55m². Beide panelen reiken ook beperkt hoger dan 3,50m zijnde 3,52m en 3,55m.

Toetsing:

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

Het voorliggende pand betreft een hoekpand bestaande uit drie voorgevelvlakken waardoor de inrichting van twee haakse panelen (één per gevelvlak) principieel aanvaardbaar is. De publiciteitspanelen worden vormgegeven in respect tot de resterende erfgoedwaarden en de architectonische gevelgeleding van het pand. De panelen belemmeren geenszins de functionaliteit van het ondergelegen openbaar domein.

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.

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. De toegang tot de handelszaak voldoet niet aan artikel 18 van deze verordening aangezien de overgang tussen de binnen- en buitenruimte (op basis van de aangereikte foto's) groter blijkt dan 2cm. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

In voorliggende aanvraag wordt enkel een loutere functiewijziging aangevraagd en enkele bijhorende publiciteitsinrichtingen. Er worden geen interne verbouwingen of constructieve wijzigingen aan de voorgevel uitgevoerd. Bijgevolg wordt geoordeeld dat de opgelegde verplichtingen uit de verordening niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

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

Toetsing: 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). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- Art. 7. Publiciteitsinrichtingen die knipperende of flitsende publiciteitsboodschappen weergeven, kunnen alleen worden toegelaten als de publiciteitsboodschap louter herkenbaar is vanop de volgende openbare wegen:
 - * de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
 - * de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.
- Art. 8. §1. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn niet toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:
 - * ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;
 - * ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;
 - * ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.

Toetsing: De aanvraag geeft evenwel geen duidelijkheid met betrekking tot het type verlichting. In bestaande toestand wordt vastgesteld dat er ledschermen werden aangebracht met bewegende en knipperende boodschappen. Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met knipperende, flitsende of bewegende boodschappen gezien de aanvraag gelegen is langs een openbare weg waar gemotoriseerd verkeer passeert alsook aan een kruispunt met oversteekplaats voor zwakke weggebruikers. Er kan niet akkoord gegaan worden met knipperende, flitsende of bewegende publiciteit. De opschriften op de panelen moeten stilstaande beelden zijn. Dit wordt opgenomen 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 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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

6.3. Conclusie:

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

1/ Functiewijziging:

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van het pand van horeca naar handel. De Vlaanderenstraat wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies waaronder horeca en handel. Het zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 van de Stad Gent in het kernwinkelgebied 9000. Het kernwinkelgebied 9000 is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Binnen het kernwinkelgebied staat kernversterking centraal en is er een bijzondere aandacht voor het verweven van de functies wonen, werken, winkelen en vrije tijd. Binnen het kernwinkelgebied 9000 zijn er geen beperkingen wat betreft branches of oppervlaktes. Het principe van de

levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Voorliggende aanvraag ligt in lijn met deze visie.

2/ Voor wat betreft het verwijderen van de bestaande publiciteit:

Het wordt positief bevonden dat de bestaande publiciteit, in het bijzonder die op het eerste verdiep, wordt verwijderd. De economische functie bevindt zich immers hoofdzakelijk op het gelijkvloers. Ook de verwijzingen naar de voorgaande horecabestemmingen worden verwijderd. Dit komt de leesbaarheid van het pand ten goede.

3/ Voor wat betreft de nieuwe inrichtingen:

Voorliggende aanvraag komt voldoende tegemoet aan de weigeringsgronden uit voorliggende aanvraag. De voorgestelde nieuwe haakse panelen zijn zowel qua dimensionering als locatie voldoende inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden van het pand.

De aanvraag geeft evenwel geen duidelijkheid met betrekking tot het type verlichting. In bestaande toestand wordt vastgesteld dat er ledschermen werden aangebracht met bewegende en knipperende boodschappen. Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met knipperende, flitsende of bewegende boodschappen gezien de aanvraag gelegen is langs een openbare weg waar gemotoriseerd verkeer passeert alsook aan een kruispunt met oversteekplaats voor zwakke weggebruikers. Er kan niet akkoord gegaan worden met knipperende, flitsende of bewegende publiciteit. De opschriften op de panelen moeten stilstaande beelden zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

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_2026004665 Plannenset Bijlage.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 reca naar handel en het plaatsen van publiciteit aan Kalan Guzar bv (O.N.:1030650734) gelegen te Vlaanderenstraat 127, 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Openbaar domein:

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.

Verlichting:

- 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).
- Er kan niet akkoord gegaan worden met knipperende, flitsende of bewegende publiciteit. De opschriften op de panelen moeten stilstaande beelden zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.:

09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

Huisnummering:

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

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

Verlichting:

Ter volledigheid worden wettelijke voorschriften met betrekking tot de verlichting meegegeven:

- 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 geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
 - * (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
 - * (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode
 - * Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
 - * Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is

verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Verder worden volgende aanbevelingen meegegeven:

- De 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.
- De verlichting heeft bij voorkeur een sobere witte of zachte kleur. Van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux.
- Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur.
- 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).

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 gedeelten, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

2026_CBS_02200 - OMV_2026004665 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van reca naar handel en het plaatsen van publiciteit - zonder openbaar
onderzoek - Vlaanderenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026004665

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_Vlaanderenstraat_127_P_B_1_grondplan bestaande toestand.pdf	NOrzngw8oKcThoQj0Eu3bg==
BA_Vlaanderenstraat_127_D_N_1_detailteke ning nieuwe toestand.pdf	lleP3b7woHfcUp9Bwv/ikQ==
BA_Vlaanderenstraat_127_D_N_2_detaiteke ning nieuwe toestand.pdf	KbPnntzI6c7W+A+B1ec3sg==
BA_Vlaanderenstraat_127_G_B_1_gevelplan bestaande toestand.pdf	J1vPETy6CC+URS4FLOL8AA==
BA_Vlaanderenstraat_127_G_N_2_gevelplan nieuwe toestand.pdf	168ucvx+cZCMjzqoYb12Kg==
BA_Vlaanderenstraat_127_I_B_1_inplantings plan bestaande toestand.pdf	vmzf7vqWt0dhgxl+qB0+vA==
BA_Vlaanderenstraat_127_P_B_2_grondplan bestaande toestand.pdf	Bx5sxaQM8xKfMNnp5olCyQ==
BA_Vlaanderenstraat_127_P_N_3_grondplan nieuwe toestand.pdf	za/SwRgs4pfABiiAsM6/6Q==
BA_Vlaanderenstraat_127_P_N_4_grondplan nieuwe toestand.pdf	1YrFtM6pYRIfo9cRXYtfNg==
BA_Vlaanderenstraat_127_S_B_1_doorsnede bestaande toestand.pdf	dzH+7iiDDlq3J+MVlty3NQ==
BA_Vlaanderenstraat_127_S_B_2_doorsnede bestaande toestand.pdf	sslVkvor0ed6fW+4PkwNIA==
BA_Vlaanderenstraat_127_S_N_3_doorsned e nieuwe toestand.pdf	c3DauUnQ6f/vER23HcHzcA==
BA_Vlaanderenstraat_127_S_N_4_doorsned e nieuwe toestand.pdf	D6cZvmfK4gXAwn6+22ffSg==