



2024_CBS_08531 OMV_2024091094 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand - zonder openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Pierre Vanden Broeck-Parant met als contactadres Brusselsesteenweg 111, 1310 Terhulpen heeft een aanvraag (OMV_2024091094) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand
- Adres: Veldstraat 59, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 981A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag betreft een gelijkvloers winkelpand in de Veldstraat, in het centrum van Gent.

Het pand is samen met het pand Veldstraat 57 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 137175). Beide panden worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Burgerhuis' (relictid: 137175).

'Heden breedhuis van zes traveeën met drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), met bepleisterde voorgevel uit de eerste helft van de 19de eeuw, doch met oudere kern van vijf traveeën onder een geknikt zadeldak. Toegevoegde rechtertravee met rondboogvormige doorgang naar de Bonte Leeuwstraat. Horizontaal belijnde lijstgevel door middel van cordons, afgelijnd met kroonlijst op klossen. Rechthoekige vensters met bekronende druiplijst en ijzeren leuning. Gewijzigde begane grond met twee winkelpuien. Aanbouw in de Bonte Leeuwstraat met oude kern (17de eeuw) en rechthoekig venstertje met behouden smeedijzeren vensterkorf.'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft de renovatie van een handelspand. Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

De vensteropeningen op het gelijkvloers worden vervangen en aangepast. De teruggesprongen raampartij wordt in de nieuwe toestand teruggebracht naar het gevelvlak.

De bestaande trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe trap, conform de richtlijnen voor brandveiligheid en met een voldoende grote traptrede.

Voor het behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw worden renovatie- en stabiliseringswerken uitgevoerd.

De bestaande ramen en raamlijsten in de voorgevel op alle verdiepingen worden vervangen, naar het ontwerp en de profielen van de oorspronkelijke ramen.

Er worden twee dichtgemaakte vensters op de eerste verdieping opnieuw opengemaakt in de achtergevel, naar het ontwerp en profiel van de oorspronkelijke ramen.

Het bestaande gebint blijft behouden en wordt waar nodig versterkt met nieuw hout, in functie van stabiliteit. De bestaande vloeren worden behouden en versterkt in functie van stabiliteit, door middel van een nieuwe vloerbedekking. Voor de instorting van de zijgevel te voorkomen

worden micropalen geïnstalleerd onder alle muren van het gebouw. Hiervoor wordt de kelder aan de kant van de Veldstraat opgevuld.

Voor het overige worden nog aanpassingen gedaan, vrijgesteld van vergunning.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 17/01/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de winkelruimte en de uitvoeren van aanpassingswerken op de 1e verdieping. (KW V-38-76)
- * Op 29/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel. (1987/1373)
- * Op 30/03/1995 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (1994/792)
- * Op 21/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelpui. (2000/801)
- * Op 24/10/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding en verbouwing van een winkelruimte. (2002/555)
- * Op 12/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van apart verlichte letters en verlichte letters in kast. (2010/113)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 augustus 2024 onder ref. 031280-006/LT/2024:

Besluit: GUNSTIG

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 12 juli 2024:

Gezien de aanwezigheid van een geëlektrificeerde tramlijn met bovenleiding en muurankers is de contactname en overleg met onze lokale experts noodzakelijk. Dat doe je via bovenleiding.ovl@delijn.be en traminfra.ovl@delijn.be

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 10 juli 2024. Op 12 augustus 2024 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. 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met deze verordening, volgende punten worden besproken:

-Cfr. artikel 18 moeten niveaoverschillen tot en met 18 cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaoverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveaoverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het ontwerp is hiermee **niet in overeenstemming**.

Op de plannen wordt de raampartij terug gebracht naar het gevelvlak. De plannen zijn onvoldoende duidelijk gedetailleerd om het hoogteverschil van het trottoirpeil en de inkom te bepalen. Om in overeenstemming te zijn met artikel 18 worden er **bijzondere voorwaarden** opgelegd.

-Cfr. Artikel 19 wordt de hellingspercentage bepaalt volgens de hoogte van het niveauverschil. Het ontwerp is hiermee **niet in overeenstemming**. De plannen zijn onvoldoende duidelijk gedetailleerd om het hoogteverschil van het trottoirpeil en de inkom, alsook de hellingsgraad te bepalen. Om in overeenstemming te zijn met artikel 19 worden er **bijzondere voorwaarden** opgelegd.

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 blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoed

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand en het aanpalende pand Veldstraat 57.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en 19^{de}-eeuwse verbouwingsfase grotendeels behield. De gelijkvloerse verdieping werd eerder verbouwd in functie van de inrichting van de handelszaak. Vanaf de eerste verdieping is de oude kern van het pand en de 19^{de}-eeuwse verbouwing duidelijk afleesbaar. Volgende structuren en elementen tonen dit aan:

- deel moer- en kinderbalken en fragmenten 18^{de}- of vroeg 19^{de}-eeuws moulureplafond boven verlaagd plafond handelsruimte
- verdreven trap vanaf eerste verdieping tot en met tweede verdieping
- Kamerindeling eerste verdieping met behoud vermoedelijk 17^{de}-eeuwse moer- en kinderbalken. De balkvorm (met balksleutels) en de nog aanwezige consoles wijzen hierop. Hoekschouw in kamer straatzijde en schouwlichaam kamer achteraan.
- Kamerindeling tweede verdieping met behoud van vermoedelijk vroeg 19^{de}-eeuwse moer- en kinderbalken. Hoekschouw in kamer straatzijde en schouwlichaam kamer achteraan.
- Kapconstructie met vroeg 19^{de}-eeuwse kap aan de straatzijde.
- Puntgevel en bijhorende kapconstructie achtergevel en 2^{de} dak.
- Behouden vroeg 19^{de}-eeuwse straatgevel m.u.v. verbouwde gevel gelijkvloerse verdieping.

Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.

- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht en werd verbouwd.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, schouwen, stucwerkplafonds, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel van dit en het linkse aanpalend pand en het bijhorende dakvolume zorgen ervoor dat het pand samen met het links aanpalende gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het straatbeeld en dit zowel in de Veldstraat als in de Bonte Leeuwstraat.

Het voorgestelde ontwerp behoudt de handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping. De verdieping blijven aangewend voor personeelsruimte en opslag voor het handelspand. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de handelsfunctie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Uit het plaatsbezoek en op basis van de aangeleverde informatie van de architect en stabiliteitsingenieur blijkt dat het pand constructieve problemen kent. De voorgestelde vervanging van de vloer eerste verdieping is omwille van deze problematiek aanvaardbaar mits aan de bijzondere voorwaarden wordt voldaan.

De voorgestelde aanpassing van de gevelopening gelijkvloerse verdieping Veldstraat vormt een verbetering voor het totale gevelbeeld van het pand Veldstraat 59 en van de eenheidsarchitectuur van dit en het links aanpalende pand. Het verhogen van de latei van deze gevelopening en het verwijderen van de uitkragende bak boven de gevelopening herstelt een deel van de erfgoedwaarden van deze architectuur.

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

Gevelreclame

Er is geen technische informatie meegegeven over het reclamebord dat te zien is op het gevelaanzicht.

Door het ontbreken aan plannen en gegevens over deze publiciteitsinrichting op de voorgevel wordt deze **uit de vergunning gesloten**.

Buitenisolatie eerste verdieping

Op het grondplan eerste verdieping van de nieuwe toestand staat een tweede laag op de achtergevel getekend. Het is aan de hand van de plannen en het ontbreken van gegevens onduidelijk of dit een buitenisolatie van de achtergevel betreft op de eerste verdieping. De plaatsing van een buitengevelisolatie over de hoogte van één bouwlaag is niet zinvol en heeft een storende impact op de aansluitingen op de straatgevels (zijde Bonte Leeuwstraat), de dakranden van het pand en de achtergevel van het aanpalende pand dat deel uitmaakt van dezelfde eenheidsarchitectuur. De bestaande gevelbepleistering moet behouden blijven. Door het ontbreken van duidelijke informatie wordt deze **uit de vergunning gesloten**.

Binnenwerken en buitenwerken

De werken zijn noodzakelijk voor de stabilisering en behoud op lange termijn van het pand. De werken hebben geen impact op de naburige percelen. De opening van de raampartijen zorgen voor het herintroduceren van natuurlijk licht in de achterliggende stockruimtes en hebben geen impact op de omliggende percelen. De vernieuwde inkom van de winkel houdt rekening met de toegankelijkheidsvoorschriften en de nieuwe trap heeft voldoende grote treden.

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

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.

Ongunstig voor de publiciteitsinrichting op de voorgevel en de buitenisolatie op de achtergevel op de eerste verdieping, door het ontbreken aan plannen en gegevens.

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_2024091094 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand aan Pierre Vanden Broeck-Parant gelegen te Veldstraat 59, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

Door het ontbreken aan plannen en gegevens over de publiciteitsinrichting op de voorgevel wordt deze uit de vergunning gesloten.

Door het ontbreken aan plannen en gegevens over de buitenisolatie op de achtergevel op de eerste verdieping wordt deze uit de vergunning gesloten.

Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid

Aangezien de plannen onvoldoende informatie geven moet conform artikels 18 en 19 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid **het hoogteverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpas van de gelijkvloerse verdieping maximum 2cm bedragen.**

Dit kan opgelost worden door één van volgende ingrepen uit te voeren:

- De deurdorpel wordt onder een lichte helling geplaatst waardoor het hoogteverschil kan worden opgevangen op eigen terrein.
- De vloerpas wordt verlaagd tot max. 2cm boven deze van het trottoirpeil.

Externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies **van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 12 juli 2024, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

Alle bijkomende afvalwater-producerende installaties (DWA) en regenafvoeren (RWA) moeten op de respectievelijke leidingen van het intern rioleringsstelsel worden aangesloten. Alle eventuele bijkomende afvoeren van fecaliën moeten via de eventueel bestaande septische put geloosd worden op de interne DWA-riolering.

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.

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.

Erfgoed

* De materialen en kleuren van de latei en penanten rondom de gevelopening gelijkvloerse verdieping Veldstraat zijn niet aangeduid op de geveltekening. Er wordt gestreefd naar een homogeen en neutraal kleurgebruik voor de volledige gevel én een materiaal- en kleurgebruik dat in overeenstemming is met de architectuur en bouwstijl van het pand. Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevel Veldstraat gelijkvloerse verdieping, met uitzondering van een plint tot een hoogte van maximum 1 meter, volledig met dezelfde gladde bepleistering, geschilderd in dezelfde witte tint als de gevel van de verdiepingen +1 en +2, moet worden afgewerkt.

* Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel eerste en tweede verdieping Veldstraat zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling, detaillering en profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

* Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze 19de-eeuwse architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken en zou de eenheidsarchitectuur van dit en het links aanpalende pand aantasten.

* Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

* vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

* vrijstelling van de luchttoevoeren in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijden (in de gevels of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

* Het schouwlichaam van de kamer eerste verdieping achteraan moet behouden blijven en moet worden ondermetseld tot aan de nieuwe vloerconstructie. Het behoud van dit schouwlichaam is verenigbaar met het voorgestelde en noodzakelijke behoud van de bovenliggende constructies en met de positie van de nieuwe trap van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping.

* Het plan nieuwe toestand van verdieping +2 (zolderverdieping) ontbreekt. Als voorwaarde wordt gesteld dat de bestaande kapconstructie (spanten, noordbomen, nokken, kepers) en de aanwezige schouwmassieven integraal moeten behouden blijven.

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).

Er zijn wegen- en/of rioleringswerken gepland in de Veldstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilziggend 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08531 - OMV_2024091094 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand - zonder openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024091094

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_VELDSTRAAT59_T_N_16.pdf	iQPJQiWiBhiB5tCmUKgzTQ==
BA_VELDSTRAAT59_T_B_04.pdf	eJPZi4uVrv2X4scnDIHosw==
BA_VELDSTRAAT59_S_N_25.pdf	ieG+o3yBf/el/nN8xhnlEw==
BA_VELDSTRAAT59_S_N_24.pdf	V/M14wfl66CcgxKLmXHZRQ==
BA_VELDSTRAAT59_S_B_14.pdf	bnPGbDbP7sabDydYqdullw==
BA_VELDSTRAAT59_S_B_13.pdf	yf8rga/f0O63p9nveclvvQ==
BA_VELDSTRAAT59_P_N_20.pdf	jqEOKMTK2SgIPOM2LmBHVQ==
BA_VELDSTRAAT59_P_N_19.pdf	oO4opMwUhZQBSEGMzR2Chg==
BA_VELDSTRAAT59_P_N_18.pdf	yq1oe1JeMQzbVueQGuCsuQ==
BA_VELDSTRAAT59_P_N_17.pdf	yqA3akoTuxWemDCMm+1h8g==
BA_VELDSTRAAT59_P_B_09.pdf	4LoPJ9zwHGRBLhq6jDkaTA==
BA_VELDSTRAAT59_P_B_08.pdf	sDIat3sqyFAyX4dChPp4kA==
BA_VELDSTRAAT59_P_B_07.pdf	NdMWdE/2OgSXNsT5WlrThw==
BA_VELDSTRAAT59_P_B_06.pdf	0eRBoUfR5RPWRV8IZLjnGA==
BA_VELDSTRAAT59_P_B_05.pdf	+GvS+R62xpRrkbebguuMLA==
BA_VELDSTRAAT59_L_N_26.pdf	1N7nmG9DzGyqBMwjDMuhfw==
BA_VELDSTRAAT59_L_B_01.pdf	fUa8hN6X8Mu1iMzCIK8SZA==
BA_VELDSTRAAT59_I_N_15.pdf	GrmAj/QU7CF+MgYyGjSgqA==
BA_VELDSTRAAT59_I_B_03.pdf	i6glAbV97RTEG2yesDaOCQ==
BA_VELDSTRAAT59_I_B_02.pdf	A5DUv0eEar9jjEHwBzpi+Q==
BA_VELDSTRAAT59_G_N_23.pdf	rZTgt6kDnf/a2W9UJC3ihw==
BA_VELDSTRAAT59_G_N_22.pdf	9uRoEV5hIwHnnASJIAWPGA==
BA_VELDSTRAAT59_G_N_21.pdf	R/RmjA67BoL4TesWw8PAwQ==
BA_VELDSTRAAT59_G_B_12.pdf	wKGmXIHrhMarZha/c4ExSQ==
BA_VELDSTRAAT59_G_B_11.pdf	FXwcJBniHDCRpfNVgyrCSw==
BA_VELDSTRAAT59_G_B_10.pdf	mdEyUUh2g7fjIhGX+fpmVA==