



---

**2024\_CBS\_07358 OMV\_2024040021 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoning met afbraak en wederopbouw van de achterbouw (regularisatie) - met openbaar onderzoek - Wallekensstraat, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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?**

De heer Ridvan Can met als contactadres Albrecht Durerlaan 1 bus A, 9030 Mariakerke heeft een aanvraag (OMV\_2024040021) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van twee eengezinswoning met afbraak en wederopbouw van de achterbouw (regularisatie)
- Adres: Wallekensstraat 18A-20, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie C nrs. 69W4 en 69P5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

De te verbouwen woningen bevinden zich langs de Wallekensstraat in Sint-Denijs-Westrem. Deze straat is een zijstraat van de Kortrijksesteenweg. De omgeving bestaat enerzijds uit grootschalige handelszaken en anderzijds uit vrijstaande eengezinswoningen. Op het terrein staan 2 woningen: 1 aan de straatzijde en 1 aan de achterzijde.

Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning met 1 bouwlaag en een mansardedak.

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van verschillende werken die zonder voorafgaande omgevingsvergunning werden uitgevoerd.

Op 18 december 2023 werd door de dienst Toezicht van de Stad het volgende stedenbouwkundig misdrijf vastgesteld:

- Aan de achterzijde van het hoofdgebouw aan de straatzijde werd het dakvolume uitgebreid met een dakkapel. De dakuitbouw is 1,75 m breed, 1,50 m hoog en springt 40 cm terug ten opzichte van het gevelvlak. Er wordt 2,20 m afstand gehouden tot de rechter perceelsgrens. De achterliggende ruimte wordt ingericht als bijkomende slaapkamer.
- De achterbouw (lessenaarsdak) werd integraal afgebroken (2,9 m x 10,5 m = 30,45 m<sup>2</sup>) en heropgebouwd met een gewijzigd bouwvolume (plat dak). De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 18,30 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,46 m. Er zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren ter hoogte van deze aanbouw. Het achterste deel van de aanbouw is ingericht als overdekte fietsenberging.
- De houten balkenlagen (draagstructuur vloeren verdiepingen) werden vervangen (meldingsplichtige werken - stabiliteit).

Er werd een aanmaning verstuurd voor het aanvragen van een omgevingsvergunning (regularisatie).

De vaststelling gebeurde vanaf het openbaar domein waardoor geen uitspraken gedaan werden over de woning in tweede bouworde op het terrein. Op basis van de ingediende plannen is het duidelijk dat ook hier werken gebeurden zonder voorafgaande omgevingsvergunning. Het gaat om volgende werken:

- De aanbouw aan het hoofdvolume werd afgebroken en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 13,10 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,43 m. Hiervoor moeten de schuin aflopende rechter scheidingsmuur tussen de 0,28 m en de 1,05 m opgehoogd worden.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

## Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 08/11/1984 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1984/1433).

## **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 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007).

De woning aan de straatzijde is volgens het RUP bestemd als een zone voor gekoppelde bebouwing (Z1). De achterliggende woning ligt volledig in de zone voor tuinen (Z7).

De woning aan de straatzijde ligt in een zone voor gekoppelde bebouwing en wijkt af op volgende voorschriften:

- De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 4 m. De aanbouw komt op 3,30 m van de linker perceelsgrens. In de niet bebouwde delen van deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor tuinen. In de zone voor tuinen is een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdbestemming als het hoofdgebouw toegelaten. Maximum 20 % van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Per perceel moet minstens 30 m<sup>2</sup> als tuin ingericht worden.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, 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 gemeentelijk RUP is aanvaardbaar om volgende redenen:

Aangezien het RUP toelaat om de woning deels uit te breiden in de tuinzone kan de aanbouw op 3 m van de perceelsgrens toegestaan worden. Op het aangrenzende perceel staat een grootschalige handelszaak. De functie van de handelszaak is bestendigd via het BPA Sint-Denijs-Westrem dorp. Na de bouw van de aanbouw zal de tuinzone 33 m<sup>2</sup> groot zijn. De breedte van de aanbouw is aanvaardbaar.

De achterliggende woning ligt in een zone voor tuinen en wijkt op volgende punten af van de voorschriften:

- De zone voor tuinen is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van tuinen. Het oprichten van een tuinhuis of een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw, is toegelaten. De aanbouw uit de aanvraag

sluit niet aan een hoofdgebouw binnen de bestemming “zone voor gekoppelde bebouwing”.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan niet afgeweken worden op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerindex en het aantal bouwlagen.

De aanbouw komt in de tuinzone en wijkt af op de bestemming. De aanbouw is niet vergunbaar.

#### **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.

#### **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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

De percelen zijn momenteel bebouwd met 2 eengezinswoningen.

#### **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.

### Woning straatzijde

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Er gebeuren werken aan het hemelwater en afvalwaterstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Er is een hemelwaterput van 2000 l aanwezig. De hemelwaterput wordt vervangen door een septische put. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 63,40 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5 000 l. Dit wordt voorzien. Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst. Omdat het perceel klein is, wordt akkoord gegaan met een ondergrondse voorziening. Er is een hemelwaterput met hergebruik aanwezig. Hierdoor mag de afwaterende oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden. Bijgevolg moet een infiltratievoorziening met een infiltratievolume van minstens 1 102 l en een infiltratieoppervlak van minstens 2,67 m<sup>2</sup>. Het infiltratievolume van de voorziening uit de aanvraag is te klein. Dit wordt opgelegd in **bijzondere voorwaarde** en moet aangepast worden.

### Woning tuinzijde

De woning wordt uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Er gebeuren werken aan het hemelwater en afvalwaterstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 53,87 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5 000 l. Dit wordt voorzien. Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst. Omdat het perceel klein is, wordt akkoord gegaan met een ondergrondse voorziening. Er is een hemelwaterput met hergebruik aanwezig. Hierdoor mag de afwaterende oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden. Bijgevolg moet een infiltratievoorziening met een infiltratievolume van minstens 787 l en een infiltratieoppervlak van minstens 1,90 m<sup>2</sup>. Dit wordt voorzien.

### **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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 mei 2024 tot en met 7 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van verschillende handelingen aan 2 woningen op een terrein. De eerste woning staat aan de straatzijde. De tweede woning staat in de tuin, achter de woning aan de straatzijde. In beide woningen zijn steeds domicilies geweest. Hieruit blijkt dat er op 1 augustus 1986 (vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden) twee entiteiten bestonden. Ook kadastraal zijn beide percelen gekend als huis met 1 woonegelegenheid. Hieruit concluderen we dat het gaat om 2 rechtmatige woonegelegenheden.

De woning aan de straatzijde wordt intern verbouwd en uitgebreid met een gelijkvloerse aanbouw en een dakuitbouw aan de achterzijde. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Er zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren. De dakuitbouw zorgt voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van de slaapkamer ten goede komt. De dakuitbouw is ondergeschikt aan het bestaande dakvolume, valt binnen de gangbare afmetingen en houdt voldoende afstand tot de perceelgrenzen. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt. De werken zijn in overeenstemming met het RUP met uitzondering van de breedte van de zijtuinstrook. De voorschriften geven de mogelijkheid om in de tuinzone uit te breiden waardoor deze afwijking toegelaten is.

De woning in de tuinzone is strijdig met de voorschriften van het RUP. De woning is wel vergund geacht. Dit maakt dat de woning enkel binnen het bestaande vergunde volume verbouwd kan worden. Uitbreidingen zijn niet vergunbaar. De woning beschikte over een aanbouw. Deze werd afgebroken en opnieuw gebouwd. De nieuwe aanbouw ligt in de tuinzone volgens het RUP en is strijdig met de voorschriften. De aanbouw is niet vergunbaar.

Verder zijn de plannen voor de verbouwing van de woning in de tuinzone niet duidelijk. Op het voorgevelzicht van de woning is de nieuwe toestand gelijk aan de vergunde toestand. De bestaande toestand toont een andere situatie. Het moet duidelijk zijn wat net aangevraagd wordt. De ramen op de perceelsgrens voldoen niet aan het burgerlijk wetboek.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het behoud van de woning in de tuin een zware hypotheek legt op de kwaliteit van de woning aan de straatzijde. De woning aan de straatzijde heeft nagenoeg geen achtertuinzone en beschikt enkel over een smalle zijtuinstrook. De woning is ook sterk belast met inkijk vanaf de woning in de tuin. Aangezien de woning rechtmatig tot stand gekomen is, kan deze evenwel behouden blijven.

Samengevat is enkel het behoud van de woning in de tuinzone en het verbouwen van de woning binnen het bestaande vergunde volume toegelaten.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig** voor het verbouwen en uitbreiden van de woning aan de straatzijde, 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 het verbouwen en uitbreiden van de woning in de tuinzone. De gevraagde werken zijn strijdig met het RUP Sint-Denijs-Westrem dorp.

### **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\_2024040021 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoning met afbraak en wederopbouw van de achterbouw (regularisatie) aan de heer Ridvan Can gelegen te Wallekensstraat 18A-20, 9051 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:**

#### **Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:**

- Het verbouwen van de woning in de tuinzone;
- Het uitbreiden van de woning in de tuinzone.

#### **De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de woning aan de straatzijde:**

##### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening moet een infiltratievolume hebben van minstens 1 102 l en een infiltratieoppervlak van minstens 2,67 m<sup>2</sup>.

##### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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 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.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

#### Openbaar domein:

Paden:

Er zullen slechts twee paden met een breedte van elk maximum 1,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit telkens om de toegang tot de voordeuren mogelijk te maken.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf paden op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zullen de paden aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### **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](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

## **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 aantoonde 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.

2024\_CBS\_07358 - OMV\_2024040021 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoning met afbraak en wederopbouw van de achterbouw (regularisatie) - met openbaar onderzoek - Wallekensstraat, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024040021**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_woningen_G_B_Voor18a.pdf	mH62i8tS4v9Jlc2PyQRobQ==
BA_woningen_G_B_Achter20.pdf	Zycu9TTR0wxTy96yAJZrpA==
BA_woningen_G_B_LZij.pdf	FtqEHb0Es/Z4QuMEzA51Jw==
BA_woningen_G_B_Achter18a.pdf	4tukbX1dA07/+8o8JfJf7w==
BA_woningen_G_B_Voor20.pdf	gxREzloAeyo2M9q0+moJyA==
BA_woningen_G_N_Achter18a.pdf	au+YrggpJr2Czkuv08Wclg==
BA_woningen_G_N_Achter20.pdf	F7o4zWLFueNwysafA4WzZw==
BA_woningen_G_N_LZij.pdf	XAUoAwoE56AgdDSxRIHCHg==
BA_woningen_G_N_Voor18a.pdf	5EHIEFuiGSIKsHbc+4sKoQ==
BA_woningen_G_N_Voor20.pdf	ydgcLW3rSuGBvni074qbJQ==
BA_woningen_G_V_Achter18a.pdf	d6xt9qz0vKybF2J9VTIB5w==
BA_woningen_G_V_Achter20.pdf	MMiGCGvThdxFxxBdxc9RMA==
BA_woningen_G_V_Voor18a.pdf	YCMQAaIl9oY8AxJLqbntvw==
BA_woningen_G_V_Voor20.pdf	r5CXfslPKdjINSRXU+ZBOW==

BA_woningen_G_V_LZij.pdf	waPGfjioaNGcD2QI+adIZQ==
BA_woningen_I_B_0.pdf	dVQZ1yAN4Yn9KTSiyaQGMw==
BA_woningen_I_N_0.pdf	YsUJUffXV1zxh0FkKx07iA==
BA_woningen_I_V_0.pdf	MBI+puRy53CvpOqrLbdOGw==
BA_woningen_L_N_0.pdf	tA1400qKJa8RPvKcTNW5aQ==
BA_woningen_P_B_0.pdf	uQnJOjG6KwctFNBfIRM9dA==
BA_woningen_P_N_0.pdf	V3AyYllwFZTG4uBRAdTVOW==
BA_woningen_P_V_1.pdf	aGM2lk7Hbr/TuNpneA6lyw==
BA_woningen_P_V_0.pdf	lTcy9xoti1UFiZ8QjqB+Ag==
BA_woningen_P_B_Fund.pdf	FhT2wJWoeoplwslje+cnMw==
BA_woningen_P_N_1.pdf	LXhiT8oRoknqg86ZAxnNdw==
BA_woningen_P_N_Fund.pdf	f7vBaqfA3fp0WI/S7yshvg==
BA_woningen_P_V_Fund.pdf	nfADNw9odaZjtqrbiSoYlQ==
BA_woningen_P_B_1.pdf	rTpiFbMPed36CbpQc7W0FQ==
BA_woningen_S_B_Dwars20.pdf	n2X8BE8dgRfmXBmtk2lX1g==
BA_woningen_S_B_Langs18a.pdf	/ITwhLAEW7MS7/+a5+9QXQ==
BA_woningen_S_N_Langs18a.pdf	yaLXOv4xAU1gCp2sK2vWEA==
BA_woningen_S_N_Dwars20.pdf	FSDNNnYEXII7FkfoEGiRNw==

BA_woningen_S_V_Dwars20.pdf	duVEuL8v0cMmgr/HIG6Uhg==
BA_woningen_S_V_Langs18a.pdf	uajnHnhx7GWWHIDaOj5UtQ==
BA_woningen_T_B_0.pdf	usr3JTsH4z1VgpJ70j7I4Q==
BA_woningen_T_N_0.pdf	+eJaWE8mZZxN4Vpa2xu50Q==
BA_woningen_T_V_0.pdf	7uYNHdSZ0K38Vo+0XVL6Hw==