



---

**2024\_CBS\_07761 OMV\_2024051272 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning naar een woning met handelszaak - zonder openbaar onderzoek - Wolterslaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 augustus 2024

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

Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen;  
Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen-voorzitter  
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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

BALA BV met als contactadres Zwijnaardsesteenweg 50, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024051272) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning naar een woning met handelszaak
- Adres: Wolterslaan 46 en 46A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nr. 7K4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 augustus 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het perceel in kwestie ligt in de Wolterslaan in de wijk Dampoort. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Links van het perceel bevindt zich een woonzorgcentrum. Het perceel in kwestie bevat een eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 139 m<sup>2</sup>.

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

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een woning naar een woning met handelszaak.

#### PROGRAMMA

In voorliggende aanvraag wordt de bestaande eengezinswoning omgevormd naar een eengezinswoning met een handelsfunctie op het gelijkvloers. De gelijkvloerse verdieping zal na de werken aan de linkerzijde gebruikt worden als een winkelruimte met een toilet, ruimte voor technieken en een kitchenette. Centraal op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich de inkom naar de bovenliggende woning. Rechts bevindt zich een bestaande garagepoort. Deze heeft ook verbinding met de winkelruimte. Op de eerste verdieping blijft de woonfunctie. Er wordt een woonentiteit voorzien met 2 slaapkamers, keuken met leefruimte en een badkamer.

#### VERBOUWINGSWERKEN

Op het gelijkvloers wordt de bestaande veranda met enkel kleinere ruimtes afgebroken. Er wordt een nieuw aanbouwwolume voorzien op het gelijkvloers. De bouwdiepte van het gelijkvloers na de werken betreft 11,1 m aan de linker perceelsgrens en 11,7 m aan de rechter perceelsgrens. Ten opzichte van de voorbouwlijn zal de bouwdiepte op het diepste punt 14,8 m bedragen. De resterende tuinzone bedraagt 25,65 m<sup>2</sup>. De aanbouw heeft een hoogte van 3,5 m tov het vloerpeil. De vrije hoogte bedraagt 2,73 m. Er worden geen scheidingsmuren gewijzigd.

In de voorgevel wordt op het gelijkvloers een wijziging aangebracht. De linker raamopening blijft even breed maar wordt doorgetrokken tot het vloerpeil. In het rechterdeel van deze gevelopening wordt een helling voorzien met toegangsdeur in functie van toegankelijkheid bij de handelszaak.

Verder zullen op het gelijkvloers nog interne verbouwwerken plaatsvinden: Zo wordt de bestaande muur tussen de keuken en leefruimte verwijderd om er 1 winkelruimte van te maken.

Op de verdieping worden de interne muren tussen de bestaande leefruimte en slaapkamer verwijderd alsook ter hoogte van de nachthal.

Er wordt een regenwaterput geplaatst met een inhoud van 7500 L.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 15/07/2021 werd een weigering afgeleverd voor de nieuwbouw van 2 schakelwoningen na sloop van een bestaande rijwoning (OMV\_2021079498).

\* Op 14/07/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van 2 schakelwoningen na sloop van een bestaande rijwoning (OMV\_2022061038).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 1 juli 2024 onder ref. 065677-005/PJ/2024: *(Het advies is integraal na te lezen op het omgevingsloket)*  
*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*  
*Aandachtspunt: De onderzijde van de trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping is een scheidingswand en dient EI 60 te hebben.*

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

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

Het project ligt in woongebied 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.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put- individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater: Dit artikel schrijft voor dat de plaatsing van ene septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

**Toetsing:** Op de plannen van de nieuwe toestand wordt uitgegaan van de vermoedelijke positie van septiek. Deze bevindt zich op de plannen onder de nieuw te bouwen aanbouw. In de nota staat hierover indien zou blijken dat er geen septische put aanwezig is, wil de aanvrager een uitzondering vragen om niet te moeten voorzien in een nieuwe septische put, omwille van plaatsgebrek. Deze vrijstelling wordt niet verleend. Indien er geen septische put aanwezig is, moet er alsnog een septische put geplaatst worden. Voor de nieuwe aanbouw wordt een nieuwe gewapende funderingsplaat voorzien. Bijgevolg zullen er sowieso grondwerken plaatsvinden. Gezien de intekening van de vermoedelijke put en de grondwerken die op die plaats gebeuren, lijkt een septische put plaatsen wel mogelijk te zijn. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er blijvend moet voorzien worden in een septische put en dat alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten zijn.

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

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

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***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).
- aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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.

#### *Hemelwaterput*

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 115 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 l. De plannen voorzien in een hemelwaterput van 7500 l.

#### *Infiltratievoorziening*

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding bedraagt ca. 28 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt tweemaal de dakoppervlakte van 28 m<sup>2</sup> opgeteld. Dit is een totaal van 84 m<sup>2</sup>. Dit is kleiner dan de totale dakoppervlakte van 115 m<sup>2</sup>. Van de 84 m<sup>2</sup> mag er 30 m<sup>2</sup> afgetrokken worden omdat de dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput. Het infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte = 4,32 m<sup>2</sup>. De bovengrondse infiltratievoorziening moet 4,32 m<sup>2</sup> groot zijn. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **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 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*

Op 14/07/2022 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van 2 schakelwoningen na de sloop van een bestaande rijwoning (OMV\_2022061038). Hiervan werden geen aanvang van de werken gemeld. Voorliggende aanvraag betreft een nieuwe aanvraag met een aanpassing aan het bestaande volume.

### PROGRAMMA

In de voorliggende aanvraag wordt een functiewijziging aangevraagd van een eengezinswoning naar een eengezinswoning (92 m<sup>2</sup>) met nevenfunctie handel (72 m<sup>2</sup>). Het betreft hier geen bijkomende handelszaak maar een verplaatsing van deze activiteit. De hinder voor de buurt en de impact op het verkeer blijven ongewijzigd.

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca van de Dienst Economie in buurtwinkelgebied. Binnen het buurtwinkelgebied streven we naar handelszaken die de draagkracht van de buurt niet overstijgen en die buurtvoorzienend zijn. Ze mogen maximaal 600 m<sup>2</sup> netto winkelvloeroppervlakte hebben. Basisbereikbaarheid moet gegarandeerd zijn en bij voorkeur wordt de handelsactiviteit verweven met een woonfunctie. De huidige aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca van de Dienst Economie en wordt vanuit economisch stadpunt positief geadviseerd.

Voor de handelsfunctie kan er rechtstreeks toegang genomen worden vanaf het openbaar domein. In de nieuwe inkomdeur wordt een helling voorzien opdat de toegang toegankelijk is. Dit is positief.

De toegang tot de woning is volledig autonoom en lijkt los te staan van de handelszaak. Tegelijk wordt er op het gelijkvloers een kitchenette en apart toilet voorzien. In combinatie met een aparte toegang vanaf het openbaar domein lijkt het handelsgelijkvloers afsplitsbaar te zijn van de bovenliggende woning. Dit is echter niet de bedoeling. De handelsruimte blijft ondergeschikt aan de woonfunctie. Een ondergeschikte handelsfunctie is principieel inpasbaar in de omgeving. Echter wordt de omgevingsvergunning afgeleverd voor een eengezinswoning met nevenfunctie handel. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

De link met de eengezinswoning moet voldoende duidelijk blijven opdat de bovenliggende woning blijvend over een private buitenruimte beschikt. Conform de voorliggende plannen moeten de bewoners van de bovenliggende woonentiteit de woning langs de straatzijde verlaten om via de garagepoort toegang te hebben tot de achterliggende winkelruimte en zo naar de tuin te kunnen gaan. Dit is te omslachtig en weinig kwalitatief. Bij elke eengezinswoning hoort een kwalitatieve, goed bereikbare en private buitenruimte. Daarom wordt opgelegd dat de bestaande deuropening van de inkom naar de bestaande keuken moet behouden blijven. In de nieuwe toestand betekent dit dat de deuropening tussen de inkom en winkelruimte moet behouden blijven. Op die manier zal de handelsactiviteit verweven zijn met de woonfunctie en

heeft de woonfunctie directe toegang tot de private buitenruimte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde** en aangeduid op de plannen.

#### VERBOUWINGSWERKEN

In voorliggende aanvraag wordt een bestaande aanbouw gesloopt en een nieuwe voorzien. Hiervoor moeten geen scheidingsmuren gewijzigd worden. De private buitenruimte blijft voldoende groot. Bijgevolg kan er akkoord gegaan worden met de sloop en nieuwbouw van de aanbouw.

De voorgevelaanpassingen in functie van toegankelijkheid worden positief geadviseerd. Er wordt enkel opgemerkt dat een deel van de helling zich bevindt op het openbaar domein. Dit is niet toegestaan. De helling moet zich volledig binnen de eigen perceelsgrens bevinden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### 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\_2024051272\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

#### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

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

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning naar een woning met handelszaak aan BALA bv (O.N.:0869757824) gelegen te Wolterslaan 46 en 46A, 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:**

**Eengezinswoning:**

De vergunning wordt afgeleverd voor een eengezinswoning met een nevenfunctie handel.

**Bestaande doorgang behouden:**

Tussen de inkom en de nieuwe winkelruimte op het gelijkvloers moet een toegangsdeur voorzien worden zodat de bovenliggende woning rechtstreeks in verbinding staat met de handelsruimte en met de private buitenruimte.

**Brandweer:**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 juli 2024 met kenmerk 065677-005/PJ/2024).

**Aandachtspunt:**

*De onderzijde van de trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping is een scheidingswand en dient EI 60 te hebben.*

**Infiltratievoorziening**

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening van 4,32 m<sup>2</sup> groot, voorzien worden.

**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.**

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 rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)).
- 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 schermen. 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/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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 een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

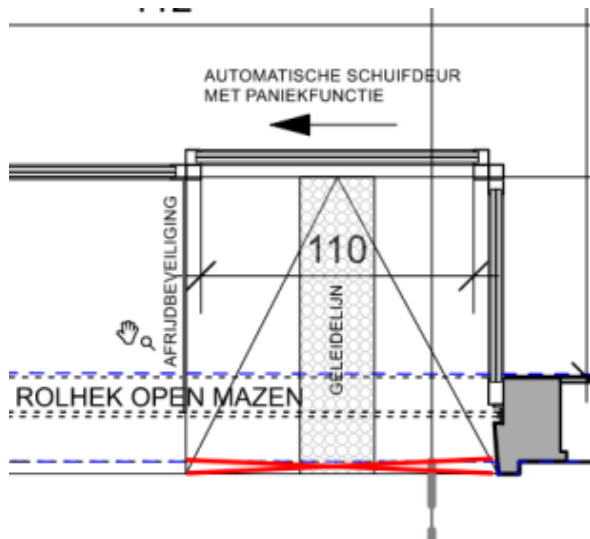
#### **Openbaar domein:**

##### Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de inpandige garage. Dit is de bestaande oprit.

##### Opbouw:

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



De garagepoort en het rolhek moeten volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

### **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 Stads kantoor 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).

### **Rookmelder:**

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan **de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

### **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](http://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 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;  
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;  
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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\_07761 - OMV\_2024051272 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning naar een woning met handelszaak - zonder openbaar onderzoek - Wolterslaan, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051272**

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_verbouwing-BALA_G_B_1_straatgevel.pdf	1fO69ge5oMqW+LHMk7XdqQ==
BA_verbouwing-BALA_G_B_2_achtergevel.pdf	d14FaWeulf4xZ0ux1yBT2g==
BA_verbouwing-BALA_G_N_1_straatgevel.pdf	nQROcVcQ6vURFpdp0oQejA==
BA_verbouwing-BALA_G_N_2_achtergevel.pdf	/S3jclfnBxYDL7Pzr5EhUw==
BA_verbouwing-BALA_G_V_1_straatgevel.pdf	Vf+MVLqsoB0swibqQ2F3Mg==
BA_verbouwing-BALA_G_V_2_achtergevel.pdf	b+BQzvnVQ+JWVu+KbaiAzA==
BA_verbouwing-BALA_I_B_1_inplanting.pdf	PS92noAwUn2cJGIWxrwICQ==
BA_verbouwing-BALA_I_N_1_inplanting.pdf	usMAeHY9oqCmKxytmj5QHQ==
BA_verbouwing-BALA_I_V_1_inplanting.pdf	vz7AjuzCYcmIbh9Gn7MDew==
BA_verbouwing-BALA_L_legende.pdf	53y4Z+PqSu5OnNWtoBP9eQ==
BA_verbouwing-BALA_LB_legende.pdf	gX/4Cfqa/3vmEzrtgLxscw==
BA_verbouwing-BALA_P_B_1_kelder.pdf	9pOMPI7bB+owJ48AOpHMQQ==
BA_verbouwing-BALA_P_B_2_gelijkvloers.pdf	OT4YkVNWpl4F1D9vQEgnnw==
BA_verbouwing-BALA_P_B_3_verdieping.pdf	OsYqnlCbwcJV0EfwbyTmma==

BA_verbouwing-BALA_P_B_4_overzicht.pdf	afgYSvPiNzdvOE8KSJbS8w==
BA_verbouwing-BALA_P_N_1_kelderriolering.pdf	pSxZPnQxUIA59oTV4LJDLg==
BA_verbouwing-BALA_P_N_2_gelijkvloers.pdf	QP/aaQ8M8WZO6hdBLr/tng==
BA_verbouwing-BALA_P_N_3_verdieping.pdf	9tPDo+eBXaAlGamt4DTm3w==
BA_verbouwing-BALA_P_N_4_overzicht.pdf	bZWaQhgqq7bW5Nhai6wwbw==
BA_verbouwing-BALA_P_V_2_gelijkvloers.pdf	aEkdB2RjtCagVbDc8wmr+w==
BA_verbouwing-BALA_P_V_3_verdieping.pdf	6c972ci5H58zYfBbBklbtw==
BA_verbouwing-BALA_P_V_4_tweedeverdieping.pdf	O1YgasZ7kTA3OWPRRTtPnw==
BA_verbouwing-BALA_P_V_5_derdeverdieping.pdf	HH52CEf7izajLn/TLdnFcg==
BA_verbouwing-BALA_P_V_6_dakenplan.pdf	Y7j7RpdvvEu9Thk4D3ey6g==
BA_verbouwing-BALA_PB_N_4_overzicht.pdf	4a4AC9u95CO0TUPHVpPs+A==
BA_verbouwing-BALA_S_B_1_snedes-AB.pdf	fghmnJ4xWuocKF4KpMQJJA==
BA_verbouwing-BALA_S_N_1_snedes-AB.pdf	IBZP107oq/0VY/8JDWxoPQ==
BA_verbouwing-BALA_S_N_2_snedes-CD.pdf	n9syvZot9QPe26H3cH1rEw==
BA_verbouwing-BALA_T_B_1_terreinprofiel.pdf	cyyd6aicJMtb4V4w4hnJ9A==
BA_verbouwing-BALA_T_N_1_terreinprofiel.pdf	qrNu/kplOIN1EtwX0a3mug==