



---

**2025\_CBS\_01000 OMV\_2024127299 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen (huisnrs. 56 en 58) en een functiewijziging en verbouwing van een handelshuis (huisnr. 54) - met openbaar onderzoek - Willem Wenemaerstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

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

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

CITY CONCEPT NV met als contactadres Tentoonstellingslaan 123, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024127299) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 2 eengezinswoningen (huisnrs. 56 en 58) en een functiewijziging en verbouwing van een handelshuis (huisnr. 54)
- Adres: Willem Wenemaerstraat 54, 56 en 58, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2773/2 C, 2773/2 B en 2773/54 H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 januari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De te verbouwen woningen zijn gelegen langsheen Willem Wenemaerstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Deze aanvraag heeft betrekking op drie panden:

- Het linker pand (huisnummer 58): de eengezinswoning beschikt over 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De perceeloppervlakte bedraagt in de bestaande toestand 35,43 m<sup>2</sup>.
- Het middelste pand (huisnummer 56): de eengezinswoning beschikt over 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De perceeloppervlakte bedraagt in de bestaande toestand 45,66 m<sup>2</sup>.
- Het rechter pand (huisnummer 54): het handelspand beschikt over 3 bouwlagen vooraan en 2,5 bouwlagen achteraan het pand en is afgewerkt met een hellend dak. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een bakkerij vooraan en magazijn achteraan. De perceeloppervlakte bedraagt in de bestaande toestand 193,56 m<sup>2</sup>.

#### *Erfgoed*

*De panden met huisnummers 56 en 58 zijn quasi identieke, zeer ondiepe rijwoningen met een bakstenen voorgevel. Het pand met huisnummer 54 is een aansluitende rijwoning met een bepleisterde voorgevel. Het betreft woningen uit de late 19<sup>de</sup> of vroege 20<sup>ste</sup> eeuw.*

*De panden werden ter plaatse bezocht. De gevels, het volume, de dakvorm en de ruimtelijke indeling van de woningen bleef grotendeels bewaard. In de woningen met huisnummers 56 en 58 zijn geen interieurelementen meer aanwezig. De woningen zijn gestript en er werden bij vroegere werken al stabiliteitswerken uitgevoerd. De woning met huisnummer 54 werd intern ingrijpend verbouwd en omgevormd tot een bakkerij met studentenkamers. De gevel werd hiervoor aangepast met een garagepoort en achteraan werden (betonnen) loodsen bijgebouwd.*

*De erfgoedwaarde van de panden rust in de elementen die nog verwijzen naar de 19<sup>de</sup>- of vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse situatie: de volumetrie met gevels en bedaking, de interne indeling (waar bewaard) en de originele trappen (waar bewaard).*

De panden zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

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

Voorliggende aanvraag is erop gericht om 2 eengezinswoningen te verbouwen (huisnummers 58 en 56) en het wijzigen van de functie van handelspand naar eengezinswoning met verbouwingwerken (huisnummers 54).

*Eengezinswoning (huisnummer 58):*

De perceeloppervlakte blijft ongewijzigd (35,43 m<sup>2</sup>). Op de gelijkvloerse verdieping wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt voor het realiseren van een nieuw aanbouwwolume en het aanleggen van nieuwe verharding, koer van 5 m<sup>2</sup>. Het nieuw aanbouwwolume wordt tot de achterste perceelsgrens voorzien. Het nieuwe platte dak wordt aangelegd als groendak (3,65 m<sup>2</sup>). De dakrandhoogte van het aanbouwwolume bedraagt 4,55 m (gemeten vanaf het straatpeil).

In het achterste dakvlak van het hoofdgebouw wordt een dakuitbouw voorzien. De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw bevindt zich op 13,58 m (gemeten vanaf de nulpas). De afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens bedraagt 1 m en ten opzichte van de rechter perceelsgrens bedraagt 66 cm. De uitbouw wordt 95cm teruggetrokken van de achtergevel voorzien.

De riolering wordt aangepast. Er worden geen putten geplaatst (hiervoor wordt een afwijking aangevraagd).

*Eengezinswoning (huisnummer 56):*

De perceeloppervlakte wordt vergroot van 45,66 m<sup>2</sup> naar 82,56 m<sup>2</sup>. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De nieuwe bouwdiepte bedraagt 16 m (gemeten vanaf de rooilijn). De dakrandhoogte bedraagt 4,55 m (gemeten vanaf het straatpeil). Het nieuwe platte dak van het aanbouwwolume wordt aangelegd als groendak (totaal ca. 32,63 m<sup>2</sup>). Achteraan het aanbouwwolume wordt een buitenruimte ingericht waarvan 11,72 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als terras, de overige zone wordt aangelegd als groenzone. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als leefruimte, keuken en eetplaats.

Op zowel de eerste als tweede verdieping wordt een nieuw bouwvolume opgericht voor het realiseren van telkens 1 badkamer per verdieping. De nieuwe totale bouwdiepte ter hoogte van de rechter perceelsgrens bedraagt 7,25 m (gemeten vanaf de rooilijn). Ter hoogte van de linker perceelsgrens blijft de bouwdiepte behouden op 5,25 m (gemeten vanaf de rooilijn).

De gemene muur met de linker buur wordt daarmee aangepast: over een lengte van 30 cm wordt deze opgehoogd tot 6,60 m hoogte.

Verder wordt op de eerste verdieping en tweede verdieping telkens een slaapkamer (slaapkamer 1 en slaapkamer 2) met een berging ingericht.

In het achterste dakvlak van het hoofdgebouw wordt een dakuitbouw voorzien. De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw bevindt zich op 13,58 m (gemeten vanaf de nulpas). De afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens bedraagt 1 m en ten opzichte van de rechter perceelsgrens bedraagt 66 cm. De uitbouw wordt 95 cm teruggetrokken van de achtergevel voorzien.

De ruimte op de dakverdieping wordt ingericht als 3<sup>e</sup> slaapkamer.

De riolering wordt aangepast: er wordt een septische put geplaatst van 2.000 liter. Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput.

*Functiewijziging van handelspand naar eengezinswoning (huisnummer 54):*

Met onderstaande werken wordt het pand volledig omgevormd naar een eengezinswoning en verdwijnt de nevenfunctie handel (bakkerij).

De perceeloppervlakte wordt verkleint van 193,56 m<sup>2</sup> naar 156,80 m<sup>2</sup>. De bestaande aanbouwwolumes worden gesloopt (over alle verdiepingen). Op de gelijkvloerse verdieping

wordt een nieuwe opgericht. De nieuwe gelijkvloerse aanbouw wordt voorzien tot een bouwdiepte van 16m (gemeten vanaf de rooilijn). De dakrandhoogte bedraagt 4,49 m (gemeten vanaf het straatpeil). De overige zone op het perceel wordt ingericht als buitenruimte waarvan 16,31 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als terras.

Het nieuwe platte dak van het aanbouvvolume wordt aangelegd als groendak (31,68 m<sup>2</sup>).

De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als eetplaats, keuken, toilet en leefruimte. Op de eerste verdieping wordt een slaapkamer, berging en badkamer ingericht. De tweede verdieping wordt ingericht met twee slaapkamers en een berging/dressing. In de dakverdieping wordt een 4<sup>e</sup> slaapkamer ingericht onder het hellend dak.

De voorgevel wordt aangepast. De garagepoort en de bovenliggende glasdallen worden weggenomen en vervangen door een raamopening.

De riolering wordt aangepast: er wordt een septische put geplaatst van 2.000liter en er worden regenwaterputten voorzien van in totaal 5.000liter (2x 1.500 liter en 1x 2.000liter). Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een buffervolume van 1.065 liter en een oppervlakte van 4,95 m<sup>2</sup>.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 25/01/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een bakkerij (Litt. W-13-63).

\* Op 04/01/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen en uitbreiden van een bakkerij. (2007/862).

\* Op 10/12/2009 werd een weigering afgeleverd voor herindeling van bestaande studentenkamers. (2009/870).

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: aanpassing fouten in de bijgevoegde hemelwaterformulieren.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 7 januari 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### DE VLAAMSE WATERWEG NV

*Op 11 december 2024 werd een ongunstig advies afgeleverd door **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West opnieuw om advies gevraagd:*

Op 17 januari 2025 werd door **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** meegegeven dat er geen advies op maat kan worden gegeven door omstandigheden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.*

#### FARYS

Advies van **Farys** afgeleverd op 18 november 2024 onder ref. AD-24-854 – 2de advies: **voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### Drinkwater

*Deze aanvraag betreft:*

*\* Verbouwing van twee eengezinswoningen (huisnummers 56 en 58, perceelnr. 2773C2 en 2773B2) in gesloten bebouwing.*

*\* Functiewijziging en verbouwing van handelshuis (bakkerij) naar een eengezinswoning (huisnummer 54, perceelnr. 2773H54) in gesloten bebouwing.*

*M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het verbouwen van twee eengezinswoningen en het wijzigen van de functie van handelshuis naar een eengezinswoning. Ons advies is gunstig.*

#### Riolering

*Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:*

*\*bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

*\*bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>).*

*Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.*

#### BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 november 2024 onder ref. 018109-003/NVDV/2024: *GUNSTIG mits naleven van de opgelegde maatregelen.* Zie bijlage op het Omgevingsloket.

### **PROXIMUS**

Advies van **Proximus** afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. JMS 619026: **voorwaardelijk gunstig.** Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

- \* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- \* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- \* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*
- \* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- \* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

### **OMGEVINGSLOKET WYRE**

Advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 25 oktober 2024 onder ref. 25158841: **gunstig.** Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Aansluitbaar Wyre: Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

*Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

### **FLUVIUS**

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 oktober 2024 onder ref. 5.00083222: **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.** Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

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

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

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en huisnummers 58 en 56 zijn bestemd in de centrumzone en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern (C1), huisnummer 54 is bestemd in de zone BB voor woningen en klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK:**

#### **BOUWHOOGTE AANBOUW**

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald ten opzichte van het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,50 m bedragen.

*Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het college evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.*

Op voorliggende plannen wordt bij de eengezinswoningen met huisnummers 58 en 56 een nieuw aanbouwvolume opgericht met een dakrandhoogte van 4,55 m en bij de eengezinswoning met huisnummer 54 een nieuw aanbouwvolume opgericht met een dakrandhoogte van 4,49m. Bijgevolg is dit niet in overeenstemming met het voorschrift van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

#### **De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:**

De bouwhoogte van de nieuwe aanbouwvolumes bevindt zich binnen de hoogte van de gemene muren met de aanpalende burens. Hierdoor zal deze meer-hoogte geen impact hebben naar de aanpalende burens en bij uitbreiding de onmiddellijke omgeving.

Dit wordt bijkomend gemotiveerd aangezien er geen bezwaren werden ingediend door de aanpalende burens.

#### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **5.3. 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, volgende punten worden besproken:**

- **Artikel 11:** Septische put;

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

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

Eengezinswoning met huisnummer 58: Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden. Dit wordt opgenomen via de **bijzondere voorwaarden**.

- **Artikel 3.2:** Beperken van verhardingen;

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

In voorliggend ontwerp worden nieuwe terrassen aangelegd bij de eengezinswoningen.

\* Woning (huisnummer 58) beschikt over een koer van 4,48 m<sup>2</sup>. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt opgelegd dat dit terras moet aangelegd worden in waterdoorlatende verharding.

\* Woning (huisnummer 56): De voorziene verharding moet aangelegd worden als verharding (met hellingsgraad meer dan 2 %) dat natuurlijke infiltratie mogelijk maakt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

\* Woning (huisnummer 54): De voorziene verharding moet aangelegd worden als verharding (met hellingsgraad meer dan 2 %) dat natuurlijke infiltratie mogelijk maakt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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 betreffende percelen zijn momenteel bebouwd.

### **6.2. 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.

#### ***\* Eengezinswoning met huisnummer 58:***

Er worden rioleringswerken voorzien, er wordt een nieuwe aanbouw opgericht en er wordt nieuwe verharding aangelegd waardoor de verordening van toepassing is.

Volgens de berekening van de dakoppervlakte zou een hemelwaterput moeten geplaatst worden van 5.000liter. In deze aanvraag wordt door de aanvrager een afwijking (incl. motivatie) gevraagd voor het niet plaatsen van een hemelwaterput. Het niet plaatsen van een hemelwaterput kan worden toegestaan omdat de buitenruimte te klein is en het plaatsen van een put de stabiliteit van de omliggende gebouwen/ muren in het gedrang zou brengen.

Het perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Het nieuwe platte dak van het aanbouvvolume wordt aangelegd als een groendak met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>.

#### ***\* Eengezinswoning met huisnummer 56:***

Er worden rioleringswerken voorzien, er wordt een nieuwe aanbouw opgericht en er wordt nieuwe verharding aangelegd waardoor de plaatsing van een hemelwaterput principieel verplicht is. Volgens de berekening van de dakoppervlakte zou een hemelwaterput van 5.000liter moeten geplaatst worden. In de aanvraag wordt een afwijking (incl. motivatie) aangevraagd.

Een afwijking voor het niet plaatsen van een hemelwaterput kan worden toegestaan omdat de tuinzone te smal is voor de plaatsing van zowel een septische put als een hemelwaterput. De voorkeur gaat naar het plaatsen van een septische put.

Het perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De nieuwe platte daken (32,63 m<sup>2</sup>) worden aangelegd als een groendak met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>.

*\* Eengezinswoning met huisnummer 54:*

Er worden rioleringswerken voorzien, er wordt een nieuwe aanbouw opgericht en er wordt nieuwe verharding aangelegd waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 62,11 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 l. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit is zo voorzien in het ontwerp.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>. Dit is zo voorzien in het ontwerp.

*De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

*Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.*

*In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.*

**Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder (zie hoger, hoofdstuk 4).

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

**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.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

### **7. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

### **8. 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.

### **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

### **10. OMGEVINGSTOETS**

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

Voorliggende aanvraag heeft als doel het aanpassen van drie bestaande woningen aan de hedendaagse comforteisen.

De volumes van de hoofdgebouwen van de woningen blijven behouden. Hierdoor blijft de typologie van de rijwoning onder hellend pannendak bewaard. De gevels blijven behouden.

De garagepoort in de woning met nummer 54 wordt gewijzigd in een raam. Deze ingreep sluit aan bij het origineel gevelbeeld en zorgt dat de plint opnieuw over de volledige gevelbreedte doorloopt. In deze woning wordt ook witgeschilderd, houten schrijnwerk voorzien, wat aansluit bij de historische tijdsperiode van deze architectuur. Deze ingrepen komen de erfgoedwaarde van de gevel sterk ten goede.

De volumes achter het hoofdvolume van de woning met huisnummer 54 worden gesloopt. Deze volumes hebben geen erfgoedwaarde waardoor sloop aanvaardbaar is. Door het wegnemen van deze aanbouvvolumes kunnen tuinen worden gecreëerd bij de woningen. Dit is positief.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking op de bouwhoogte van de aanbouvvolumes kan worden toegestaan (zie hoger hoofdstuk 5). De meer-hoogte van de aanbouvvolumes hebben geen impact op de aanpalende burens en de directe omgeving aangezien deze zich binnen de bestaande perceelmuren bevinden. Door nieuwe perceelsbrede aanbouwen te realiseren met in

de achtergevel een ruime glaspartij, wordt een goede koppeling tussen de leefruimte en de buitenruimte tot stand gebracht voor woningen met huisnummers 56 en 54. De voorziene bouwdieptes vallen binnen de voorschriften van het BPA. De tuinzones zijn nog voldoende groot om als volwaardige buitenruimte te kunnen fungeren.

De voorziene dakuitbouwen bij woningen met huisnummers 58 en 56 zijn erop gericht om de dakverdieping om te vormen tot een bruikbare slaapkamer. De dakuitbouwen zijn beperkt, worden voldoende teruggetrokken van de achtergevel voorzien en op voldoende afstand van de linker en rechter buur. Het dakvlak blijft hierdoor nog voldoende afleesbaar. Deze ingrepen zijn beperkt en doen geen afbreuk aan de erfgoedwaarde.

De bestaande, ruimtelijke structuren en indelingen van de woningen en de bestaande, historische trappen blijven behouden. Om de woning met huisnummer 58 meer leefkwaliteit te geven wordt een kleine vide voorzien tussen de leefruimtes. Dit is positief. De voorziene herinrichting, en de nieuw gecreëerde ruimtes in de woningen zijn allen voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. De interne verbouwingswerken betekenen zeker een meerwaarde voor de woningen en staan vooral in functie van de aanpassing ervan aan een hedendaags comfort.

## **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\_2024127299 bijlage 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 2 eengezinswoningen (huisnr. 56 en 58) en een functiewijziging en verbouwing van een handelshuis (huisnr. 54) aan CITY CONCEPT nv (O.N.:0427003007) gelegen te Willem Wenemaerstraat 54, 56 en 58, 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:**

**Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:**

- *Farys:*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 18 november 2024 onder ref. AD-24-854 – 2de advies moeten nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

- *Proximus:*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. JMS 619026 moeten nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

- *Fluvius:*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 oktober 2024 onder ref. 5.00083222 moeten nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

- *Brandweer:*

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 november 2024 met kenmerk 018109-003/NVDV/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

**Verhardingen**

\* Woning met huisnummer 58 beschikt over een koer van 4,48m<sup>2</sup>. Dit terras moet aangelegd worden in waterdoorlatende verharding.

\* Woningen met huisnummers 56 en 54: De voorziene verharding moet aangelegd worden als verharding (met hellingsgraad meer dan 2%) dat natuurlijke infiltratie mogelijk maakt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

**Septische put**

- *Voor woning met huisnummer 58:*

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

- *Voor woningen met huisnummers 54 en 56:*

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

### 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 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 scherm.

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)

#### Openbaar domein

##### *Opbouw:*

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

#### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

**Mededeling**

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

2025\_CBS\_01000 - OMV\_2024127299 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 eengezinswoningen (huisnrs. 56 en 58) en een functiewijziging en verbouwing van een handelshuis (huisnr. 54) - met openbaar onderzoek - Willem Wenemaerstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024127299**

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_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_T_N_02_terreinprofielBB.pdf	PvkmHPSWjIhTf/b85swQiA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_T_N_01_terreinprofielAA.pdf	YPTe3ZTfyndomjjM+R6eiw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_T_B_01_terreinprofielAA.pdf	DNtuS7Ld7KqVFXly2LsLcA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_T_B_02_terreinprofielBB.pdf	uBDcLmtdxetJ8cL6BYsblg==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_T_N_03_terreinprofielCC.pdf	82QOEGHyKUqbJMQmDtONHA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_T_B_03_terreinprofielCC.pdf	v+fcBR+8kb+5Uy6tTN89MQ==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_N_05_snedegG.pdf	UFLIIHYfnIIWNXnagoCZZw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_N_01_snedegAA.pdf	mG/rqms6H4Jhde45rZxbPw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_06_snedegG.pdf	PXvtLANMAqVVtk3y0paLsQ==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_04_snedegDD.pdf	ep1X+CCzaXQyVuv8v83a+A==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_01_snedegAA.pdf	x7U82NJo0+QhK9VbhA+AzQ==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_07_snedegHH.pdf	XDapb24M34I3R3TKwPUQiw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_05_snedegEE.pdf	Ri2kuGPJ6jyvxfFR+G4iw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_02_snedegBB.pdf	x2amHL4otmut3I4EL8iJdg==

BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_N_03_snedecC.pdf	HXgWAjtpz3pcYK1NxFTNNg==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_N_04_snededD.pdf	V7thJHlvrUFSJAJPwT8riA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_06_snedeffF.pdf	aEQBcXKzbe4vpNpKU7MJXA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_B_03_snedecC.pdf	0ynSyV43Pct63w3yUMCzIQ==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_S_N_02_snedebbB.pdf	cvqecOiW5Dnji7yGiY42xw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_N_05_3de verdieping.pdf	AOWO4PBGfoGXzn4YOSLXXA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_N_03_1ste verdieping.pdf	2JX69nM2bxUxkJZzvzM/eA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_B_05_3de verdieping.pdf	pcaD+Yy42TZSly5FLKO4ag==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_B_02_gelijkvloers.pdf	h6Zv8RxJpNK/N80KFU/MLg==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_N_01_rioleringsplan.pdf	w4LKtrIMywRF4rdRhkrSmw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_B_03_1ste verdieping.pdf	kYQnUACuwOQdl0tgsSQe+w==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_N_02_gelijkvloers.pdf	fwWqUwiPGTck3ebi1DY7jg==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_B_01_rioleringsplan.pdf	yApBcMvpQNkvKNoC9hAVuA==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_N_04_2de verdieping.pdf	y0nPk7Qpg47x/eoZC7tjUw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_P_B_04_2de verdieping.pdf	GK8Rikl018joGH9j4a5xkg==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_L_B_01_legende.pdf	MVQkefjyKQR37dtLIKCN0Q==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_L_N_01_legende.pdf	8n1h3qh1ImsoVzkG2OjgBw==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_I_B_01_inplanting.pdf	2Koy4LbFo1wJp0iDnzjvQ==

BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_I_N_01_inplanting.pdf	24eRioaNG8xmgYBcssfWmQ==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_G_B_01_voorgevel.pdf	kD59wVto62gPBs3v7kheqQ==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_G_N_01_voorgevel.pdf	FtfeH2PX2UEbmz9iLYBTQg==
BA_Willem Wenemaerstraat 54-56-58_G_N_02_achtergevel.pdf	C/s0AP63/qmPg6masd/rgw==