



---

**2026\_CBS\_03293 OMV\_2026012364 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een pand tot een eengezinswoning, met in de bijgebouwen een bijkomende laag-dynamische functie - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 april 2026

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;  
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Joffrey Loquet - Margot Weyers met als contactadres Dendermondesteenweg 355, 9070 Destelbergen hebben een aanvraag (OMV\_2026012364) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een pand tot een eengezinswoning, met in de bijgebouwen een bijkomende laag-dynamische functie
- Adres: Scheldestraat 95, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1138C6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 april 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Scheldestraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

#### Erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Neoclassicistisch burgerhuis'. Voor de aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136390>

De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Algemeen komen deze erfgoedwaarden tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie en het buitenschrijnwerk van de ramen, deuren, poorten en kroonlijsten.
- Het uitzicht van de daken: met hun volumes, typologie en dakafwerkingsmaterialen.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, dakgewelven en authentieke trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarvoor een gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Op de inventaris van het onroerend erfgoed wordt het pand als volgt beschreven: *"Dit burgerhuis in neoclassicistische stijl met achterliggende wasserij werd in 1906 ontworpen door architect Urbain Crommen. De opdrachtgever was Ferdinand Masure, die "wasscher" van beroep was en aan het Heirnisplein in Sint-Amandsberg woonde."*

In de inventaris zijn zowel het hoofdgebouw langs de straatzijde als het achtergebouw in het binnengebied vermeld.

Beide zijn ontworpen door architect Urbain Crommen als één geheel, waarbij in de achterbouw een voormalige wasserij was ingericht.

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

De aanvraag betreft het verbouwen van een pand tot een eengezinswoning, met in de bijgebouwen een bijkomende laag-dynamische functie.

#### Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 525m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 55,26m bij een breedte van 7,96m aan de straatkant en 13,14m aan de achterkant van het perceel. Er zijn verschillende gebouwen aanwezig op het perceel:

### *1/ Hoofdgebouw*

Het hoofdgebouw bestaat uit 3 bouwlagen aan de voorgevel en 2 bouwlagen aan de achtergevel met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,6m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +11,95m en +9,6m aan de achtergevel met een nokhoogte van +15,25m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hellende dak wordt integraal verwijderd en vernieuwd. Hierbij wordt het achterste dakvlak voorzien van een knik en wordt de achtergevel bijkomend opgehoogd tot +9,97m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanpassing van het dak zorgt voor een ophoging van de beide scheidingsmuren met 56cm ter hoogte van de achtergevel.

De achtergevel van het hoofdgebouw wordt ook ingrijpend aangepast, waarbij zowel op de eerste als op de tweede verdieping over nagenoeg de volledige gevelbreedte ramen worden voorzien.

### *2/ Aanbouw*

Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er een aanbouwwolume aanwezig tot op een bouwdiepte van 30,6m (gemeten vanaf de rooilijn). Dit aanbouwwolume is ca. 4,3m breed en bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak met een totale hoogte van +8,5m (gemeten vanaf het trottoirpeil). In huidige aanvraag worden er 2 bouwlagen van dit aanbouwwolume gesloopt, waarbij de gevels van de eerste verdieping behouden blijven en het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag integraal ingericht worden als daktuin/groendak. Dit zorgt voor een verlaging van de linker scheidingsmuur met 1,62m over een lengte van 17m.

Tussen het hoofdgebouw en het aanbouwwolume is er een éénlaags volume van 3,12m diep en 5,15m breed aanwezig dat in de huidige aanvraag wordt gesloopt in functie van het creëren van een tuinzone tussen beide volumes.

Op de eerste verdieping wordt er een passerelle voorzien van 2,79m lang en 1,1m breed in functie van een verbinding tussen het hoofdgebouw en het aanbouwwolume. Deze passerelle is voorzien op 3m van de linker perceelsgrens.

### *3/ bijgebouw*

Vanaf een diepte van 35m (gemeten vanaf de rooilijn) is er een bijgebouw aanwezig. Tussen de aanbouw en het bijgebouw zijn er verschillende gebouwen aanwezig dewelke integraal worden gesloopt in functie van het creëren van een tuinzone. Het bijgebouw blijft behouden. Tussen het aanbouwwolume en het bijgebouw wordt er op de eerste verdieping een passerelle voorzien alsook een trapvolume dat de verbinding naar de gelijkvloerse verdieping voorziet.

### Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 5.000l, 2 gekoppelde hemelwaterputten van elk 10.000l en een ondergrondse infiltratievoorziening (5.118,3l).

### Indeling

Het hoofdgebouw is voorzien van een inkom/autostaanplaats, kantoor, traphal en mudroom/hal op de gelijkvloerse verdieping, een keuken/leefruimte en bureau op de eerste verdieping, 3 slaapkamers en een badkamer op de tweede verdieping en een badkamer, technische ruimte en

logeerkamer onder de nok van het hellende dak.

Het aanbouwvolume is voorzien van een fietsenberging en orangerie/vernissageruimte op de gelijkvloerse verdieping en een dakterras/groendak op de eerste verdieping.

Het bijgebouw is voorzien van 2 kantoorruimtes en een winterkeuken op de gelijkvloerse verdieping en een kantoor en vide op de eerste verdieping.

## 2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor dit perceel.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 maart 2026 onder ref. 057663-002/PJ/2026:

*Besluit: GUNSTIG*

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

Het project ligt in woongebieden 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 het 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 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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. 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 88m<sup>2</sup> voor het hoofdgebouw, 77m<sup>2</sup> voor het aanbouwvolume en 77m<sup>2</sup> voor het bijgebouw, waarvan in totaal 62m<sup>2</sup> als groendak/daktuin, wat het totaal in rekening te brengen dakoppervlakte op 211m<sup>2</sup> brengt. Het is hierbij niet duidelijk of de daktuin effectief dienst doet als groendak met bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup>, maar wordt voor de verdere beoordeling wel in rekening gebracht. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 21.100 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan.

##### ***Infiltratievoorziening***

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 242m<sup>2</sup>. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 62m<sup>2</sup>, waarvan slechts 31m<sup>2</sup> in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateringsoppervlakte met 30m<sup>2</sup> verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 181m<sup>2</sup>.

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **14,5m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **5.973l**. De

aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet een ondergrondse infiltratievoorziening, wat op een perceel met dergelijke omvang geen aanvaardbare afwijking is, en er is dus een verplichting om bovengronds te infiltreren.

#### Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

**Er kan besloten worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat, door het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening alsook een te kleine hemelwaterput. Dit kan weliswaar via een bijzondere voorwaarde worden geredieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.**

#### **6. NATUURTOETS**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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 de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

#### **8. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er

werden **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

Inkijk

Door het inbrengen van een integrale glaspartij in de achtergevel op de eerste verdieping van het hoofdgebouw en gekoppeld hieraan leeffuncties zal dit een grote negatieve impact hebben op de omgeving. Verder worden er in het bijgebouw ramen voorzien die rechtstreekse inkijk mogelijk maken.

Daktuin

Het voorzien van een daktuin op het platte dak van het aanbouwwolume zal een grote negatieve impact hebben op de omgeving. De aanwezige ramen op de eerste verdieping zullen een inkijk veroorzaken.

Isolatie

Er wordt isolatie overheen de perceelsgrens voorzien, waarmee niet wordt akkoord gegaan.

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

Inkijk

Er zal geen sprake zijn van inkijk, daar de ramen parallel aan de perceelsgrens verlopen. Het is onvermijdelijk dat gebouwen over ramen in de achtergevel beschikken in een dichte stedelijk weefsel. Verder zijn de ramen in de zijgevel op voldoende grote afstand van de perceelsgrenzen voorzien en worden deze voorzien in functie van daglichttoetreding voor een vide en is hier geen doorkijk mogelijk

Daktuin

De zijgevel van het aanbouwwolume beschikt in de bestaande toestand reeds over ramen in de zijgevel en er verandert dus ook niets aan deze situatie. Er is geen sprake van inkijk, daar de ramen op een voldoende grote afstand van de perceelsgrens voorzien zijn. Echter wordt het bezwaar over het inrichten van het plat dak als daktuin wel bijgetreden.

Isolatie

Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Gezien het zakelijke karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

1/ Binnen een Omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassingen gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt er geen uitspraak gedaan over het al dan niet bijkomend isoleren van gemeenschappelijke scheidingsmuren. Indien dit wel het geval zou zijn, is het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van

goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Er werden voor het pand uit huidige aanvraag, dat gedurende lange tijd te koop stond, reeds intensieve voorbesprekingen gevoerd met de voorgaande eigenaars/verkopers alsook verschillende potentiële kopers. Huidige aanvrager heeft voorliggend voorstel niet ter beoordeling voorgelegd aan de betrokken stadsdiensten en houdt dus op geen manier rekening met de tijdens de verkoop meegegeven richtlijnen en beoordeling.

De opname van zowel het hoofdgebouw als het achtergebouw op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde, die ook ter plaatse kon vastgesteld worden.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het smal, langwerpige achtergebouw tot de originele bouwfase teruggaat en een architecturaal waardevolle uitwerking heeft naar ontwerp van architect Crommen.

Tegen het achtergebouw werden op een later moment bijkomende bouwvolumes aangebouwd, waardoor er geen rechtstreeks contact meer is met de tuin. De bouwconstructieve staat van de gebouwen in het binnengebied is slecht, omwille van een gebrek aan onderhoud doorheen de jaren, de gebouwen zijn niet wind- en waterdicht. Rekening houdende met de erfgoedwaarden, de huidige staat van de gebouwen en de vraag om te ontharden en meer contact met de tuin te leggen, kan vanuit erfgoeddoogpunt akkoord gegaan worden met de afbraak van de bijkomende bouwvolumes die tegen het langwerpige achtergebouw van 3 bouwlagen zijn aangebouwd.

Voor het te behouden achtergebouw werd de originele bouwaanvraag uit 1906 bekeken. Daarop is te zien dat het bijgebouw oorspronkelijk een bouwlaag minder hoog was en afgewerkt werd met een zadeldak. Vanuit erfgoeddoogpunt is het toegestaan om opnieuw naar het oorspronkelijke volume terug te keren van 2 bouwlagen inclusief zadeldak, ofwel kan het volume in de huidige vorm behouden blijven. Gezien de slechte constructieve en bouwfysische staat wordt voor het behoud van het achtergebouw de nadruk gelegd op de dragende muren, de planindeling en het uitzicht van de buitengevels (inclusief de detaillering van de ankers, baksteenmetselwerk, buitenschrijnwerk e.d.m.).

Voor het hoofdgebouw wordt er uitgegaan van het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarden zoals beschreven.

De aanvraag betreft de verbouwing van zowel het hoofdgebouw, het langwerpige achtergebouw als de andere bouwvolumes. Het hoofdgebouw wordt grondig verbouwd als eengezinswoning met een kleine kantoorruimte. Het achtergebouw wordt verlaagd tot één bouwlaag met daarin een fietsenberging en orangerie/vernissage. Het dak wordt benut als daktuin.

In een achterste bijgebouw worden 3 kantoortjes en een winterkeuken ondergebracht. Enkele bouwvolumes vóór en achter het achtergebouw worden gesloopt. In de plaats wordt een buitentrapp naar de eerste verdieping geplaatst.

De werken omvatten wijzigingen aan het uitzicht van de gevels, uitzicht van de daken, de dragende structuren, de indeling, de ruimtelijkheid en de authentieke interieurelementen van alle gebouwdelen.

### *1/ Hoofdgebouw*

- Op de eerste verdieping wordt het grootste deel van de dragende binnenmuren verwijderd, een schouw verwijderd, de ruimte opengetrokken en de achtergevel maximaal open gewerkt.
- Op de tweede verdieping wordt de vloer vervangen, schouwen uitgebroken, de achtergevel maximaal open gewerkt en de achtergevel verhoogd, samen met een deel van het achterste dakvlak.

Deze ingrepen hebben een rechtstreekse impact op de erfgoedwaarde van het gevel- en dakuitzicht, de dragende structuur, de indeling, de ruimtelijkheid en de authentieke interieurelementen van het hoofdgebouw.

### *2/ Aanbouw*

De werken omvatten ook wijzigingen aan uitzicht van de gevels, uitzicht van de daken, de dragende structuren, de indeling en de ruimtelijkheid van het achtergebouw:

- Op het bouwvolume, dat wordt verlaagd naar een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen, wordt geen zadeldak geplaatst, wat nochtans paste bij het oorspronkelijke uitzicht.
- Achter de kroonlijst van 2 bouwlagen zit slechts een gelijkvloerse bouwlaag met erboven een daktuin waardoor de gevel op +1 een schermgevel wordt zonder achterliggend binnenvolume en zonder schrijnwerk. In functie van het inrichten van de eerste verdieping als dakterras wordt er tussen het hoofd- en aanbouwvolume een bijkomende volumeuitbreiding voorzien, wat zorgt voor een onlosmakelijke verbinding tussen beide volumes. Het gaat hier over 2 afzonderlijk functionerende gebouwen die ook zo opgevat dienen te worden. Het creëren van onderlinge verbondenheid tussen de verschillende gebouwen is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Verder kan er niet akkoord worden gegaan met het integraal inrichten van het platte dak als daktuin daar dit een zeer grote negatieve impact zal hebben op de omgeving. Er wordt hierbij een door muren omsloten daktuin voorzien die zal fungeren als klankkast. De ligging op een hoger gelegen verdieping en op een grote bouwdiepte op het perceel zorgen voor een te grote negatieve impact van deze daktuin op de omgeving. Het voorzien van dit platte dak als primaire buitenruimte strookt niet met de goede ruimtelijke ordening, is niet verenigbaar met de omgeving en niet verenigbaar met de erfgoedwaarde van het gebouw.
- Op het gelijkvloers worden de gevelopeningen vergroot en wordt een andere raamindeling voorzien.

Deze ingrepen hebben een rechtstreekse impact op de erfgoedwaarde van het gevel- en dakuitzicht, de dragende structuur en de ruimtelijkheid van het achtergebouw.

De voorgestelde werken tasten de erfgoedwaarde van zowel het hoofdgebouw als het achtergebouw aan.

### *3/ bijgebouw*

Het bijgebouw blijft in zijn totaliteit behouden en krijgt een kantoorfunctie wat ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie.

Echter worden tussen alle gebouwdelen verbindingsvolumes/passierelles voorzien wat zorgt

voor het onlosmakelijk verbinden van alle gebouwen zonder dat er een duidelijk onderscheid is tussen hoofd, aanbouw en bijgebouw en er als het ware één groot gebouw wordt bekomen met een bouwdiepte van 41,65m wat ruimtelijk niet wenselijk is. Het wordt positief bevonden dat er een grote ontpitting, ontharding en vergroening wordt bekomen, alsook er voldoende ruimte tussen alle gebouwen wordt voorzien, maar dit wordt teniet gedaan door deze terug te gaan verbinden met elkaar. Er moet een duidelijke hiërarchie en onderverdeling zijn tussen de verschillende gebouwen op het perceel met voldoende aandacht voor ontpitting alsook de omgeving.

Op basis van bovenstaande elementen wordt de aanvraag zowel ruimtelijk alsook vanuit erfgoedogpunt ongunstig beoordeeld. De beoogde werken hebben een te grote impact op de erfgoedwaarde van het pand, alsook hebben de beoogde uitbreidingswerken een negatieve impact op de omgeving. Een verbouwing van het hoofdgebouw en het achtergebouw wordt niet uitgesloten als de noodzakelijke ingrepen worden afgestemd op de aanwezige erfgoedwaarden en op de omgeving.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de erfgoedwaarde van het gebouw, niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en doorloopt een negatieve watertoets.**

## **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.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de verbouwing van een pand tot een eengezinswoning, met in de bijgebouwen een bijkomende laag-dynamische functie aan Joffrey Loquet - Margot Weyers gelegen te Scheldestraat 95, 9040 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

**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:  
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 beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_03293 - OMV\_2026012364 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een pand tot een eengezinswoning, met in de bijgebouwen een bijkomende laag-dynamische functie - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Weigering