



---

**2026\_CBS\_05600 OMV\_2026055634 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten naar een meergezinswoning met 3 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juni 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; 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?**

Dudu Balci met als contactadres Burgstraat 63, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026055634) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten naar een meergezinswoning met 3 entiteiten
- Adres: Scheldestraat 72-72B, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1145Z

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 mei 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 juni 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langsheen 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

De bebouwing met adres Scheldestraat nr. 72-72B, 9040 Sint-Amandsberg is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307319>

De bebouwing op de site bestaat uit een hoofdgebouw aan de straatzijde, achter de woning werd in 1907 samen met het woonhuis een 'werkhuis voor het vervaardigen van kaders' gebouwd.

Beide volumes hebben een historische en architecturale waarde, deze waarden komen tot uiting in volgende erfgoedaspecten en -kenmerken.

- Het uitzicht van de straatgevel: bepleisterde en beschilderde lijstgevel op een hardstenen plint, met erboven in de borstwering een band met imitatievoegwerk. Bovenaan wordt de gevel afgelijnd met een houten geprofileerde kroonlijst met gedecoreerde modillons waartussen casementen aangebracht zijn. Horizontale accenten worden gelegd door cordons op elke verdieping, in het pleisterwerk uitgewerkte imitatiebanden op de gelijkvloerse verdieping en geprofileerde waterlijsten. De twee identieke smalle venstertraveeën zijn uitgewerkt in risaliet ten opzichte van de bredere poorttravee aan de linkerzijde.

Alle gevelopeningen zijn rechthoekig en bevatten recent vensterschrijnwerk.

Een houten vleugelpoort is wel bewaard onder een vast bovenlicht met schouderbogen uitgewerkt onder een I-ligger, versierd met rozetten.

Daarnaast verlichten twee identieke vensters met aan de bovenkant een geprofileerde omlijsting de gelijkvloerse verdieping. De bovenverdiepingen zijn identiek vormgegeven met telkens drie identieke vensters met geprofileerde omlijsting en centrale gedecoreerde voluutsteen.

- Het uitzicht van de daken: de typologie van een zadeldak, de vorm (asymmetrisch voor het hoofdgebouw) en de afwerking met pannen.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en de authentieke trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuws burgerhuis met doorrit naar een achterin gelegen werkhuis. In dit geval bevindt de trappartij zich omwille van de aanwezigheid van de doorrit centraal in het woonhuis, met aan de straat- en tuinzijde telkens de leefruimtes ingericht.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en de dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd worden.

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

De aanvraag betreft het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten naar een meergezinswoning met 3 entiteiten.

### Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 187 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 28,87 m bij een breedte van 6,48 m. Het hoofdgebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,44 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10,52 m en +9,42 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +14,67 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. In de achterzijde van het hellende dak wordt er een inpandig dakterras voorzien. Deze is ca. 2,4 m breed en 3,75 m diep.

Achter het hoofdgebouw is er ter hoogte van de rechterperceelsgrens een bestaand aanbouwwolume aanwezig dat voorzien is tot op een diepte van 20,34 m, met een breedte van ca. 4,25 m, op een afstand van ca. 2,22 m van de linkerperceelsgrens en een hoogte van +3,80 m op de rechterperceelsgrens. Deze aanbouw is voorzien van een hellend dak ter hoogte van de rechterperceelsgrens en een plat dak centraal op het perceel met een totale hoogte van +5,80 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het aanbouwwolume werd zonder voorafgaande vergunning integraal gesloopt en herbouwd met dezelfde afmetingen. In de achterzijde van de aanbouw, op de eerste verdieping wordt er een inpandig terras ingebracht van 9,5 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde van het perceel is er een bijgebouw aanwezig met 1 bouwlaag en een hellend dak met een hoogte van ca. +2,90 m op de perceelsgrenzen en centraal op het perceel heeft de nok een hoogte van +6,40 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De achterste 4 m van dit gebouw blijft behouden en het overige, voorste deel van het bijgebouw wordt gesloopt in functie van het creëren van een buitenruimte bij de gelijkvloerse entiteit. Het bijgebouw wordt ingericht als gemeenschappelijke fietsenstalling met 8 fietsstalplaatsen.

### Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 6000 liter (2 x 3000 liter) en een hemelwaterput van 3000 liter. Er wordt geen bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

### Indeling

In huidige aanvraag wordt de regularisatie van de wijziging van de indeling van de meergezinswoning aangevraagd. Deze bestaat in de vergunde toestand uit 2 woonentiteiten. In huidige aanvraag wordt de gelijkvloerse verdieping voorzien van een gemeenschappelijke inkom voorzien aan de linker kant met in het verlengde de traphal naar de bovenliggende verdieping. Er wordt een 2-slaapkamerappartement van 76 m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van 16 m<sup>2</sup> voorzien. Deze woonentiteit beschikt ook over een interne trap die toegang biedt tot de kelder. Het bijgebouw achteraan het perceel wordt ingericht als gemeenschappelijke fietsenbergingen fietsenberging van ca. 24 m<sup>2</sup> en 8 fietsstalplaatsen. De eerste verdieping, zowel in het hoofd- als aanbouwwolume wordt voorzien als een 2-slaapkamerappartement van 72 m<sup>2</sup> NVO en een inpandig terras van 9,5 m<sup>2</sup>. De tweede en dakverdieping wordt voorzien van een duplex 1-slaapkamerappartement van 84 m<sup>2</sup> NVO en een inpandig dakterras van 9,5 m<sup>2</sup>. Er wordt een gemiddelde van 77,3 m<sup>2</sup> NVO bekomen.

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 05/01/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het renoveren van het interieur (OMV\_2023171125).
- Op 03/01/2025 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden naar 3 entiteiten (OMV\_2024125418).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot eengezinswoning (1999/60032).
- Op 23/01/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning (2002/60177).
- Op 29/04/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning (2004/60048).

#### Handhaving

Het pand wordt beschouwt als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 2 woonentiteiten, waarvan nr. 72 woonentiteit 1 op het gelijkvloers (hoofd- en aanbouw) en nr. 72 A woonentiteit 2 op de verdiepingen 1 tot 3 (zolderverdiep).

Het pand is bijkomende bezwaard met een verjaard bouw misdrijf voor het wederrechtelijk omvormen van een meergezinswoning met twee entiteiten naar een meergezinswoning met drie entiteiten door het inrichten van een bijkomende woonentiteit op verdieping 2 en 3.  
31/10/2023: Aanmaning indienen meldingsdossier tegen 29 december 2023 voor:

1. De houten tussenvloeren van het hoofdgebouw op de eerste, tweede en derde verdieping zijn vervangen door nieuwe tussenvloeren in houten roosters en plankenvloer.
2. De trapopeningen naar de hogergelegen verdiepingen zijn hierbij van plaats gewijzigd.
3. Er zijn beperkt deuropeningen in dragende muren vergroot en nieuwe draagbalken geplaatst ter hoogte van de centrale inkomhal.
4. De zijgevel van de aanbouw werd volledig gesloopt en is heropgebouwd (beperkt gewijzigde raamopeningen).

#### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 mei 2026 onder ref. 073909-004/PV/2026:

**BESLUIT:**

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage – Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

\* De inkomdeur van app. 2.01 ligt op niveau +2. De tussendeur in het trappenhuis op niveau +1 dient verwijderd te worden zodat het rookluik het volledige gemeenschappelijke trappenhuis bedient.

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 mei 2026 onder ref. 5000129255:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. 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.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

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

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

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en*

*kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in 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. 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 er een grondige interne herindeling voorzien waardoor werken aan de afwatering noodzakelijk zijn. Verder tonen de plannen van de nieuwe, te regulariseren toestand aan dat er een volledig gescheiden rioleringsstelsel werd voorzien. Hieruit kan er geconcludeerd worden dat er werken aan de afwatering gebeuren en is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 170 m<sup>2</sup>. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bij een meergezinswoning bedraagt minimaal 100 liter per m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één woonegelegenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woonegelegenheden aanwezig zijn. Dit resulteert in een hemelwaterput van min. 17000 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een hemelwaterput van 3000 liter. Dergelijke afwijking is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het reeds uitgevoerd zijn van de werken biedt geen rechtszekerheid op de vergunbaarheid ervan en dient nog steeds te voldoen aan de regelgeving dat op het moment van de aanvraag van toepassing is. Gezien een groot aandeel van het bijgebouw wordt gesloopt biedt dit ook de mogelijkheid om een bijkomende hemelwaterput te gaan voorzien. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

### ***Infiltratievoorziening***

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 170 m<sup>2</sup>. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden per aangesloten entiteit. Er van uit gaande dat elke woonentiteit aangesloten wordt, mag er 3 x 30 m<sup>2</sup> in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 90 m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **7,20 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 liter per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2970 liter**. Er wordt in de aanvraag geen infiltratievoorziening voorzien met de motivatie dat er onvoldoende ruimte aanwezig is. Gezien de beperkte buitenruimte kan de afwijking tot het niet voorzien van een infiltratievoorziening aanvaard worden onder **voorwaarde** dat er een voldoende ruime hemelwaterput wordt voorzien.

### ***Groendak***

Aangezien alle daken worden 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 voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

#### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. 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 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 werd **1 bezwaarschrift** 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:***

- De dakterrassen bij appartement 2 en 3 zullen schuine zichten hebben overheen de perceelsgrens en bijkomende impact hebben op de privacy van de aanpalende burens. Er is ook onduidelijkheid over de opening die wordt voorzien in functie hiervan.
- Er zijn onduidelijkheden over het resterende, te behouden deel van de loods en hoe deze ingericht zal worden.
- Er is onduidelijkheid over het uitvoeren van de werken en er is hierbij de vraag om dit duidelijk te communiceren.

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

- De beoogde dakterrassen zullen geen inkijk veroorzaken daar dat er geen loodrecht zicht kan genomen worden overheen de perceelsgrens. Schuine zichten zijn een eigenheid aan de stedelijke context en zijn onvermijdelijk in dergelijke omgeving. Er zal geen bijkomende ruimtelijke impact veroorzaakt worden. De aangeleverde plannen

bevatten een duidelijke schaal en voldoende afmetingen waardoor er geen misverstand kan zijn over de beoogde opening.

- Het te behouden deel van de loods blijft behouden hoe deze aanwezig is en zal geen bijkomende functie bevatten op de verdieping.
- Het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer om de werken uit te voeren volgens goed vakmanschap en zo weinig mogelijk hinder te veroorzaken in de directe omgeving.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag gaat uit van de regularisatie van een zeer doorgedreven verbouwing van een eengezinswoning met erfgoedwaarde. De voorgaande aanvraag (OMV\_2024125418) werd ongunstig beoordeeld vanwege een te grote impact op de erfgoedwaarde van het pand alsook onvoldoende woonkwaliteit. Voorafgaandelijk aan voorliggende aanvraag werden vergunningsplichtige werken aan het pand uitgevoerd. Hierbij werd de volledige dakconstructie verwijderd en vervangen, De tussenvloeren werden integraal vernieuwd, het plaatsen van nieuwe draagbalken, weghalen van draagmuren en het slopen en nieuwbouwen van het aanbouwvolume.

De vorige regularisatieaanvraag werd vanuit erfgoed oogpunt negatief geadviseerd wegens het verwijderen van tal van erfgoedwaarden zonder voorafgaande vergunning. Aangezien de huidige aanvraag enkel stedenbouwkundige aanpassingen bevat en het verlies aan erfgoedwaarden reeds heeft plaatsgevonden, blijft huidige aanvraag vanuit erfgoed oogpunt ongunstig beoordeeld. Volgende werken zijn reeds uitgevoerd of worden nu aangevraagd:

- Het verhogen van het aantal entiteiten van 2 naar 3 entiteiten. Vanuit een ruimtelijk oogpunt kan het verhogen van het aantal entiteiten aanvaard worden. Er wordt voor elke entiteit een private buitenruimte gecreëerd alsook wordt er een voldoende kwalitatieve gemeenschappelijk fietsenberging voorzien, wat zorgt voor een algehele kwaliteitsverhoging binnen de meergezinswoning zonder een overschrijding van de draagkracht van het pand.
- Het verwijderen van de dragende vloerroostering en de vervanging ervan door nieuwe houten vloerroosteringen. De roostering werd reeds integraal verwijderd en vernieuwd waardoor de erfgoedwaarde reeds verdwenen is. De aanpassing hiervan is ruimtelijk aanvaardbaar.
- De herinrichting van de woonentiteiten waarbij de oorspronkelijke planindeling opgedeeld wordt in kleinere ruimtes ten behoeve van het bijmaken van sanitair of bergruimte.
- Het voorzien van een breed inpandig dakterras in het achterste dakvlak met vervangen van de bestaande dakconstructie. Gezien de bestaande constructie reeds werd verwijderd gaat dit gepaard met het verdwijnen van de erfgoedwaarde. Het inpandige dakterras is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.
- Het vernieuwen van het buitenschrijnwerk van de vensters in de straatgevel door nieuw schrijnwerk in aluminium of PVC met verluchttingsroosters in het schrijnwerk ingewerkt. Ook de houten vleugelpoort werd vervangen.
- Het verwijderen van schouwen in de representatieve ruimtes in het hoofdgebouw.

De uitgevoerde of aangevraagde werken doen afbreuk aan de intrinsieke erfgoedwaarden van de site met haar bebouwing. Vanuit erfgoed oogpunt kunnen deze werken niet positief

beoordeeld worden: de uitgevoerde werken getuigen niet van een goede erfgoedzorg en ze liggen niet in lijn met de visie en het afwegingskader dat gehanteerd wordt door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg: (<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regelgeving-onroerend-erfgoed>).

Gezien de erfgoedwaarde dermate werd aangetast en verwijderd kan deze niet meer hersteld worden en dient huidige aanvraag, dewelke uitgaat van het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken, op zichzelf bekeken te worden. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is huidig voorstel aanvaardbaar. Er wordt hierbij nogmaals betreurd dat het uitvoeren van een doorgedreven verbouwing met dermate vernietiging van de erfgoedwaarde om daarna een regularisatie aan te vragen niet de manier is waarop eender welke verbouwing/renovatie dient uitgevoerd te worden en biedt geen enkele rechtszekerheid dat de werken voor vergunning/regularisatie in aanmerking komen. Hoe er tewerk is gegaan voor dit pand getuigd niet van een goed eigenaarschap en vakmanschap en wordt op geen enkele manier bijgestaan of positief beoordeeld. Er wordt dus een zekere aandacht en voorzichtigheid gevraagd vanuit de stadsdiensten om hier rekening met te houden voor eventueel andere dossiers. Dit resulteerde ook in het ongunstig beoordelen van de voorafgaande aanvraag. Dergelijke werken worden ongunstig beoordeeld vanuit erfgoeddoogpunt en worden niet bijgetreden.

## **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 omgevingsvergunningaanvraag 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\_2026055634\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten naar een meergezinswoning met 3 entiteiten aan Dudu Balci gelegen te Scheldestraat 72-72B, 9040 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:**

### **Voortvloeiend uit externe adviezen**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2026 met kenmerk 073909-004/PV/2026).

### **Hemelwaterput**

Er dient een hemelwaterput met een minimale capaciteit van 17000 liter te worden voorzien.

De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Alle entiteiten dienen hierop aangesloten te worden.

### **Riolering**

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

#### *Wettelijke bepaling rioolaansluiting*

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### *Opzoeken riolering bij sloop*

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### *Privéwaterafvoer*

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**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. De RWA-leidingen naar de straat is 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.

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

#### **Oprit**

De oprit op het openbaar domein is op te breken, zie ook **opmerkingen**.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Huisnummering**

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

#### **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.

#### **Oprit**

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

## Rookmelder

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

## Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_05600 - OMV\_2026055634 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten naar een meergezinswoning met 3 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026055634**

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_regularisatie_G_B_02_achtergevel.pdf	O3iTzbJvmUYTW/OCUBnDNA==
BA_regularisatie_G_B_01_voorgevel.pdf	0Ejd7gRzH5SqQ+K5KOGQBA==
BA_regularisatie_G_N_01_voorgevel.pdf	rEai5mvTPfcED60EnFChrw==
BA_regularisatie_G_N_02_achtergevel.pdf	ReGs5tQsbAF3ncukluQlIQ==
BA_regularisatie_G_V_01_voorgevel.pdf	fWKajzu/S8Y4dhahqfRg9w==
BA_regularisatie_G_V_02_achtergevel.pdf	azpYxeemkUK5fn+m3sfrQ==
BA_regularisatie_I_B_01_inplanting.pdf	F4T2keQB+IPrW0kK7PFy7w==
BA_regularisatie_I_N_01_inplanting.pdf	gSgy54IHODzFfHRKfOf1cw==
BA_regularisatie_I_V_01_inplanting.pdf	ZLdr4H82uNG0SLnUCnl77w==
BA_regularisatie_L_N_00_legende.pdf	68C8bRmVbh4CLWaIJEp3w==
BA_regularisatie_P_B_01_N-01.pdf	bTGApX4H43Z+N4IKnVjL2Q==
BA_regularisatie_P_B_02_N+00.pdf	A43svGEeLQS0hb4pTNeCxQ==
BA_regularisatie_P_B_03_N+01.pdf	DdFPaUxeJuOnkJPh7kctng==
BA_regularisatie_P_B_04_N+02.pdf	L1DMJe+xlmn+RtneO3Cskg==

BA_regularisatie_P_B_05_N+03.pdf	BUPNQePAD7e1JiDuMq5Lbw==
BA_regularisatie_P_N_01_N-01.pdf	4SVdBM2pTWzMrcyWjZNA2g==
BA_regularisatie_P_N_02_N+00.pdf	EKMguUylHSexMsTbLNOjrw==
BA_regularisatie_P_N_03_N+01.pdf	y8qfOH4Cst1xMdtLMSWvyw==
BA_regularisatie_P_N_04_N+02.pdf	ilaYVB6wZx2o2Kte4C9OqA==
BA_regularisatie_P_N_05_N+03.pdf	/JVQPFNeDFrkoyYtnTRW2w==
BA_regularisatie_P_V_01_N-01.pdf	egTsLp4WPRS1+RFwrYdfsA==
BA_regularisatie_P_V_02_N+00.pdf	g6OCHHMdF9r72ZhxwktirA==
BA_regularisatie_P_V_03_N+01.pdf	qfZeOuEVJLHHVp+7iomhIA==
BA_regularisatie_P_V_04_N+02.pdf	Ac6Ha5piajOFYlyHpjVSDQ==
BA_regularisatie_P_V_05_N+03.pdf	u9GW0KZrFaMHYufkL/SHXg==
BA_regularisatie_S_B_01_doorsnede AA.pdf	fKxQdJu0eBburJsHBovjig==
BA_regularisatie_S_B_02_doorsnede BB.pdf	fCg4e2uXIDf5qopPQzQ5VA==
BA_regularisatie_S_N_01_doorsnede AA.pdf	ksyOpXcTeHKgUUyTU43hkQ==
BA_regularisatie_S_N_02_doorsnede BB.pdf	kyrAuqZrxkGci8SXGF8rhg==
BA_regularisatie_S_V_01_doorsnede AA.pdf	khgR/X9GAmM1/iAlj03OJQ==
BA_regularisatie_S_V_02_doorsnede BB.pdf	lqOfpFMelV4HHs0W1YGnxQ==
BA_regularisatie_T_B_01_terreinprofiel. pdf	fJJACznwhlbtTq67CHxRpA==

BA_regularisatie_T_N_01_terreinprofiel.pdf	PiXiUwl87aB40+Eo4AI32Q==
BA_regularisatie_T_V_01_terreinprofiel.pdf	OeDBmfYwL8q00pjGeilUeg==