

Deputatie

Besluit

Zitting van 8 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026055634

HD 2 2026_DEP_06353 OVberoep 2026055634 - Gent - Derden (Dierinck-De Smet) tegen Balci - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 8 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Dudu Balci, Burgstraat 63 te Gent, heeft per beveiligde zending van 29 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2026055634.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Scheldestraat 72, 72A, 72B, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 1145Z.

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

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 juni 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 17 juli 2026 beroep ingesteld door volgende derden: Peter Dierinck en Marie-Jeanne De Smet, Scheldestraat 70 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 11 augustus 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 september 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 29 september 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: architect Johan van de Putte.

Peter Dierinck, derden, verontschuldigde zich.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is ingevolge het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- De bebouwing met adres Scheldestraat nr. 72-72B, 9040 Sint-Amandsberg is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed met volgende beschrijving:

"Dit burgerhuis in neoclassicistische stijl werd in 1907 ontworpen in opdracht van Richard Van Hove, die toen al in de Scheldestraat 68 woonde. Achter de woning werd gelijktijdig een "werkhuis voor het vervaardigen van kaders" gebouwd.

Dit gedeelte van de Scheldestraat wordt gekenmerkt door een homogene aaneengesloten bebouwing van vroeg-20^{ste} eeuwse bepleisterde lijstgevels, veelal in neoclassicistische stijl. Nummer 72 past daarom zowel qua stijl, materiaalgebruik als volumetrie goed in het straatbeeld.

De rijwoning telt drie bouwlagen onder een asymmetrisch pannenzadeldak met de nok parallel aan de straat. De bepleisterde en geschilderde lijstgevel staat 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. Links daarvan 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 voluutsluitsteen. De borstweringen van de vensters op de eerste verdieping zijn versierd met casementen, deze op de tweede verdieping bevatten spiegels met cirkelmotieven.

Volgens de bouwplannen wordt de gelijkvloerse verdieping aan de linkerzijde volledig ingenomen door

een brede doorgang die de toegangspoort langs de straat met de koer verbindt. Een smalle traphal scheidt aan de rechterzijde een kamer langs de straatzijde van twee achterkamers die met elkaar in verbinding staan. Hierachter is een aanbouw aanwezig waarin zich kleinere functionele ruimtes bevinden. Op de eerste verdieping geeft de traphal toegang tot twee ruimtes langs de straatkant en twee ruimtes langs de tuinzijde. Van de bovenliggende verdieping ontbreken de bouwplannen. Vermoedelijk volgde deze dezelfde indeling. Verder is de woning deels onderkelderd."

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 13 mei 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

In dit advies wordt de aandacht gevestigd op volgend punt:

"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."

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 13 mei 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 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 door Stad Gent beschouwd 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 bijkomend bezwaard met een verjaard bouw misdrijf voor het wederrechtelijk omvormen van een meergezinswoning met 2 entiteiten naar een meergezinswoning met 3 entiteiten door het inrichten van een bijkomende woonentiteit op verdieping 2 en 3.

Volgende handelingen werden hierbij uitgevoerd:

- "1. De houten tussenvloeren van het hoofdgebouw op de 1^e, 2^e en 3^e 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)."*

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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.

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.

Het perceel is ca. 187 m² groot, 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).

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

De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een gemeenschappelijke inkom aan de linker kant met in het verlengde de traphal naar de bovenliggende verdieping. Er wordt een 2-slaapkamerappartement van 76 m² netto vloeroppervlakte (NVO) en een buitenruimte van 16 m² voorzien. Deze woonentiteit beschikt ook over een interne trap die toegang biedt tot de kelder.

De 1^e verdieping, zowel in het hoofd- als aanbouwvolume wordt voorzien als een 2-slaapkamerappartement van 72 m² NVO en een inpandig terras van 9,5 m².

De 2^e verdieping en dakverdieping wordt voorzien van een duplex-éénslaapkamerappartement van 84 m² NVO en een inpandig dakterras van 9,5 m².

Er wordt een gemiddelde NVO van 77,3 m² bekomen.

Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden.

In de achterzijde van het hellende dak wordt er een inpandig dakterras voorzien van ca. 2,4 m breed en 3,75 m diep.

Achter het hoofdgebouw is er t.h.v. de rechterzijperceelsgrens een bestaand aanbouwvolume 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 t.h.v. de rechterperceelsgrens en een plat dak centraal op het perceel met een totale hoogte van +5,80 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het aanbouwvolume werd zonder voorafgaande vergunning integraal gesloopt en herbouwd met dezelfde afmetingen. In de achterzijde van de aanbouw, op de 1^e verdieping wordt er een inpandig terras ingebracht van 9,5 m².

Aan de achterzijde van het perceel is er een bijgebouw aanwezig van 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.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 6.000 liter (2 x 3.000 liter) en een hemelwaterput van 3.000 liter.

Er wordt geen bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de aanvraag 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 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren werden door Stad Gent 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 dat 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."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"- 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 stedelijk 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."

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 inbandig 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 inbandige 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/wonenbouwen/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 getuigt 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 erfgoedogpunt 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.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevings-vergunning, 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 17.000 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/wettelijkebepalingen.

Op 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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 (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/meldingbuitendienststelling.

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/keuringprivéwaterafvoer.

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 (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 11^e 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-praktijkrioleringssystemen/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."

1.9 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn de eigenaars/bewoners van de rechts aanpalende woning Scheldestraat 70.

Zij vrezen voor inkijk en verlies privacy in hun tuin vanop het inpandig dakterras op de 1^e verdieping, en in mindere mate vanop het terras in het dak.

Ook wordt voor geluidshinder gevreesd (door gsm-gebruik, roken, ...).

Hun tuin vormt een oase van rust, stilte en verkoeling in een drukker wordende stad en zij willen dit zo houden.

De plannen zijn onduidelijk, vooral voor wat het inpandig dakterras bij het appartement op de 1^e verdieping betreft: gegevens m.b.t. afmetingen zijn schaars, de afstand tot de perceelgrens is niet aangegeven.

De ruimte waar het terras zal komen heeft reeds een dakraam dat altijd open staat en een raam (dichtgemetseld?) dat uitzicht geeft op de eigen binnenkoer van Scheldestraat 72. Is dat niet voldoende? Moet er ook zicht zijn op de buitenruimte van het gelijkvloers appartement en op de tuin van appellanten?

De huizen in deze straat zijn bouwkundig erfgoed. Er wordt daar onzorgvuldig mee omgesprongen. Het omvormen van een eengezinswoning tot 3 woonunits werd reeds eerder afgekeurd maar blijkt nu toch geregulariseerd te worden. Appellanten begrijpen dit niet.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 17 augustus 2026 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 juni 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent.

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

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 m². Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bij een meergezinswoning bedraagt minimaal 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte (artikel 7, §2 GSVH). Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één woongelegenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.

Dit resulteert in een hemelwaterput van minimum 17.000 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.

De beslissing van het CBS om als bijzondere voorwaarde op te leggen dat moet worden voorzien in

een hemelwaterput met een minimale capaciteit van 17.000 liter wordt door de aanvrager niet aangevochten, er mag dus aangenomen worden dat deze voorwaarde uitvoerbaar is. De plaatsing van groendaken is ingevolge artikel 3.8 ABR niet verplicht, enerzijds omdat het om dakoppervlaktes gaat van een woongebouw aangesloten op een hemelwaterput, en anderzijds omdat de bestaande footprint van het gebouw niet uitgebreid wordt ('Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen'). Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er ingevolge artikel 8, §1 GSVH een infiltratievoorziening moet aangelegd worden.

Artikel 8, §3 GSVH bepaalt dat infiltratievoorzieningen bovengronds worden aangelegd, tenzij de aanvrager gemotiveerd aantoont dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is.

De totale dakoppervlakte bedraagt 170 m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden per aangesloten entiteit. Ervan uitgaande dat elke wonentiteit aangesloten wordt, mag er 3 x 30 m² in vermindering gebracht worden. De uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus 170 m² - 90 m² = 80 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 6,40 m². Het buffervolume bedraagt 33 liter per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 2.640 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.

Mits te voldoen aan deze voorwaarde doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 Stikstofstoets

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1^e lid van de verordening)

2.6 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

Uit de in de bestreden beslissing vermelde 'historiek' (overgenomen in rubriek 1.4) blijkt niet wanneer deze woning destijds tot een meergezinswoning (tweewoonst) werd omgevormd en in welke mate hiervoor een vergunning verleend werd.

Zowel in voorgaand dossier (met OMV-ref. 2024125418) als in huidig dossier aanvaardt het CBS dat

de betrokken woning in de vergunde toestand reeds een meergezinswoning is:

"Het pand wordt beschouwd 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 ontwerp werd door het CBS aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent getoetst en ermee in overeenstemming bevonden.

Deze beoordeling kan bijgetreden worden.

Voor wat de leefruimtes van de appartementen op het gelijkvloers en de 1^e verdieping betreft kan aanvaard worden dat de zit- en eethoek één ruimte vormt met de keuken, zodat zij tezamen minstens 27 m² netto vloeroppervlakte (NVO) moeten hebben om te voldoen aan de bepalingen van artikel 4.18 ABR.

De appartementen voldoen hieraan.

Artikel 4.18 ABR bepaalt ook dat elk appartement moet beschikken over een individuele functionele berging binnen de woning van minimum 3 m².

Het dakappartement beschikt over een berging van slechts 1,99 m², doch ook over een kastenwand van 1,08 m² in de inkomhal.

De toelichting bij artikel 4.18 ABR stelt hieromtrent:

"Een berging kan ook deels gevormd worden door de creatie van een brede gang, waardoor een grote en voldoende diepe kastenwand kan voorzien worden. Dit moet uitdrukkelijk op de plannen vermeld worden. De oppervlakte van 3 m² moet wel gehaald worden."

De aanvraag is dus niet strijdig met artikel 4.18 ABR.

Artikel 4.19 ABR heeft betrekking op 'private buitenruimtes' en luidt als volgt:

"Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte."

Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw."

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

"Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20. ..."

Het gelijkvloers appartement krijgt een buitenruimte van 16,5 m² door de sloop van een ruim gedeelte van het achterste bijgebouw. Deze buitenruimte paalt aan het betrokken appartement, maar is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit dit appartement, gezien het appartement achteraan een slaapkamer heeft met sanitaire voorzieningen (wc en douche) tegen de achterste gevel. De toegang tot de buitenruimte gebeurt via de doorrit naar de gemeenschappelijke fietsenberging. Dit is niet ideaal, maar hier wel aanvaardbaar gelet op de bestaande toestand.

De appartementen op de bovenverdiepingen worden allebei voorzien van een insnijdend dakterras van resp. 9,46 m² op de 1^e verdieping en 9,45 m² op de 3^e verdieping. Het beroepsschrift van de derde is vooral tegen deze dakterrassen gericht, maar de aanleg van deze terrassen wordt aan de aanvrager opgelegd vanuit artikel 4.19 ABR.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de wijk Dampoort, langsheen de Scheldestraat, d.i. een zijstraat van de Dendermondsesteenweg.

Het perceel is 6,48 m breed en 28,87 m diep, en is van oudsher zeer dicht en over de ganse perceeldiepte bebouwd: aan de straatzijde is een hoofdbouw van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog met bouwdiepte 10,44 m, vervolgens is er langsheen de rechterzijperceelgrens een 4,26 m brede en 9,90 m diepe aanbouw van 2 bouwlagen onder deels een plat dak en deels een naar de rechterzijperceelgrens afhellend dak, vervolgens een perceelbreed voormalig werkhuis van 1 bouwlaag en een zadeldak hoog, met noklijn evenwijdig met de zijperceelgrenzen. De enige onbebouwde strook betreft dus het gedeelte van 2,22 m breed en 9,90 m diep links van de aanbouw.

De aanvraag strekt ertoe de woning te verbouwen naar een meergezinswoning met 3 appartementen: een tweeslaapkamerappartement op zowel het gelijkvloers als op de 1^e verdieping en een duplex-appartement met één slaapkamer op de 2^e en zolderverdieping.

De verbouwing gebeurt binnen het bestaand bouwvolume van hoofd- en aanbouw, waarbij de aanbouw herbouwd werd conform het vergund geachte volume. De achteraan gelegen loods met een footprint van 55,3 m² wordt voor ca. de helft van de oppervlakte gesloopt i.f.v. het verwezenlijken van een buitenruimte bij het gelijkvloers appartement. Het resterend deel van de loods wordt een gemeenschappelijke fietsenberging voor 8 fietsen.

In tegenstelling tot de vorige aanvraag wordt dus een gedeelte van het perceel 'ontpit' door de achterste loods deels te slopen, dit is positief.

De omvorming naar 3 appartementen is stedenbouwkundig verantwoord.

Er is een zekere mix van woonentiteiten zoals gevraagd in artikel 4.11 ABR, weliswaar zonder een 'groot appartement' met minimum 3 slaapkamers te voorzien. Uit de toelichting bij het artikel blijkt dat vooral het behalen van een gemiddelde NVO van minimum 75 m² voor de woonentiteiten belangrijk is. Deze norm wordt gehaald: de gemiddelde NVO van de appartementen bedraagt 77,3 m².

Het gebouw verkrijgt een logische en gebruiksvriendelijke indeling door één appartement per bouwlaag te voorzien, waarbij de dakverdieping een duplex-ruimte vormt met de bouwlaag eronder. De gemeenschappelijke fietsenberging is voldoende ruim en voldoet aan de bepalingen van artikel 5.4 ABR, waarin voor het project 8 fietsparkeerplaatsen gevraagd worden, nl. 2 plaatsen per éénslaapkamerappartement en 3 plaatsen per tweeslaapkamerappartement, tezamen dus $2 + 3 + 3 = 8$ plaatsen.

Het ABR bevat geen voorschriften m.b.t. autoparkeerplaatsen die hier van toepassing zijn. De stedelijke richtlijnen ter zake laten toe dat voor projecten met 5 of minder woonentiteiten geen parkeerplaatsen op eigen terrein moeten voorzien worden omwille van de zogenaamde 'drempelwaarde'.

Inzake erfgoedwaarde is het belangrijk dat de voorgevel en de voorzijde van het zadeldak quasi ongewijzigd behouden blijven, het straatbeeld wordt dus niet gewijzigd.

In rubriek 2.7 werd reeds gewezen op het belang en de noodzaak om bij elk appartement een buitenruimte te voorzien.

Het bovenste appartement krijgt in de achterzijde van het zadeldak van de hoofdbouw een insnijdend dakterras van 9,45 m², dat zich aan de rechterzijde situeert. De geringe oppervlakte van het terras en het behoren bij een éénslaapkamerappartement laten toe aan te nemen dat het gebruik ervan niet intensief zal zijn. Het insnijdend terras biedt een rechtstreeks uitzicht naar het eigen perceel en een schuin zicht naar de zijdelings aanpalenden, in eerste instantie voornamelijk naar de daken van hun achterbouwen, in tweede instantie naar hun achtertuin. Er zal dus inkijk naar hun percelen mogelijk zijn, dit zou ook het geval zijn bij een dakuitbouw, bij dakvlakramen, ...

Enige vorm van inkijk is nu eenmaal eigen aan het wonen in een dergelijke dense en stedelijke omgeving. Uit het dossier blijkt niet dat de mogelijke hinder door inkijk de normaal te tolereren hinder in een stedelijke omgeving overstijgt.

Het appartement op de 1^e verdieping verkrijgt achteraan in de aanbouw een inwendig dakterras, met opening in de achtergevel.

De bestaande raamopening in de linkerzijgevel t.h.v. het terras wordt dichtgemaakt volgens 'doorsnede AA – nieuw', maar op het 'grondplan 1^e verdieping nieuw' wordt dit niet aangeduid, evenmin als op het plan 'achtergevel + doorsnede CC – nieuw'.

Er mogen geen zichten genomen worden door de zijdelingse wanden naast het dakterras op de 1^e verdieping, dit moet als uitdrukkelijke voorwaarde worden opgelegd.

De achtergevel van de aanbouw situeert zich op 20,34 m afstand van de rooi- en voorbouwlijn, wat meer is dan gebruikelijk wordt toegestaan, maar hier wel een vergund geacht woongedeelte betreft volgens het grondplan vergunde toestand. Door de grote bouwdiepte van deze achtergevel kan er – mits er geen raamopeningen in de zijgevels zijn – enkel inkijk genomen worden naar het achterste deel van de achtertuinen van de omwonenden, hetgeen de impact voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar niveau moet beperken.

Op het 'grondplan niveau +1 nieuw' en de 'doorsnede BB nieuw' kan men zien dat de opening in de

achtergevel een afstand van 1,20 à 1,40 m tot de zijperceelgrens met appellanten respecteert, hetgeen eveneens de impact inzake inkijk beperkt.

Om te vermijden dat deze opening (bijvoorbeeld ingevolge de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit) dicht bij de zijperceelgrens zou worden uitgevoerd, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de opening in de achtergevel een afstand van 1,40 m tot de rechterzijperceelgrens moet behouden. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag, mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden, niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat kan aangesloten wordt bij het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat het terras bepaald werd in overleg met de stad, dat het volledig inpandig is, dat in het verslag wordt vermeld dat het raam moet dicht gemetst worden, dat de voorkeur zou gegeven worden aan een raam met matte beglazing, dat een foto naar achter toe toont dat er geen storing zal zijn naar de burens.

Met PIV3 werden enkele foto's opgeladen die extra verduidelijking geven over de omgeving. Van op het dakterras kunnen naar de linkerzijde (door een bestaand raam – het betreft een inwendig dakterras dat in een bestaande aanbouw gerealiseerd wordt) wel hinderlijke zichten genomen worden naar de linkerbuur.

De plannen gaven de indruk dat dit raam zou dicht gemetst worden, maar waren toch niet heel duidelijk, vandaar dat in het verslag als voorwaarde opgelegd werd dat dit raam moet dicht gemetst worden.

Aan de hand van de foto's in PIV 3 kan akkoord gegaan worden om het raam te voorzien met 'matte beglazing'.

Ruimtelijk en functioneel is dit een aanvaardbaar voorstel, dat esthetisch gezien een betere oplossing is dan dicht metselen.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat een extra voorwaarde wordt opgenomen.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026055634, kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026055634 ingediend door Balci wordt een omgevingsvergunning verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2026 met kenmerk 073909-004/PV/2026).
- Het advies dd. 13 mei 2026 van Fluvius System Operator dient nageleefd te worden.

- Dakterras op 1^e verdieping

Het inwendig/insnijdend dakterras achteraan in de aanbouw op de 1^e verdieping mag zijdelings niet van rechtstreekse raamopeningen voorzien zijn (het bestaand raam in de linkerzijgevel moet met 'matte beglazing' voorzien worden zodat geen rechtstreeks zicht kan worden genomen).

De opening in de achtergevel van deze aanbouw moet een afstand van 1,40 m respecteren tot de rechterzijperceelgrens.

- Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput met een minimale capaciteit van 17.000 liter te worden voorzien.

De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Alle woonentiteiten 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/wettelijkebepalingen.

Op 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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 (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/meldingbuitendienststelling.

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/keuringprivéwaterafvoer.

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 (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 11^e 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-praktijkrioleringssystemen/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 conform de richtlijnen van Stad Gent.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervalttermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-08 12:26:51 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

