



---

**2025\_CBS\_08919 OMV\_2025082742 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

DAMOTA BV met als contactadres Onderbergen 68, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025082742) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken
- Adres: Onderbergen 68, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1076\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 oktober 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs Onderbergen in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met vaak op de gelijkvloerse verdieping een economische functie, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

#### Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135643) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Classicistisch burgerhuis. Bepleisterd en beschilderd enkelhuis met drie bouwlagen en drie traveeën afgedekt met een zadeldak (pannen). Classicistische lijstgevel, volgens archiefstukken van 1778. Begane grond versierd met imitatiebanden op een licht uitspringende plint van natuursteen met keldervensters. Rechthoekige vensters met lekdrempels die boven de zware puilijst gesteund worden door classicistische consoles, waartussen casementen met festoenen; gietijzeren leuningen. Boven de tweede bouwlaag sterk uitspringende geprofileerde cordon gedragen door vier Lodewijk XVI-consoles. Attiekverdieping boven kroonlijst op klossen.'*

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

#### Handhaving

Op 26/05/2025 werd volgende vastgesteld:

- Het slopen en volledig heropbouwen van de dakconstructie met volume-uitbreiding (hellend dak met volume-uitbreiding aan de voor- en achterzijde van het dak en een plat dak dat voorheen dienst deed als terras).
- Het slopen van verschillende aanbouwvolumes achter het hoofdgebouw waardoor het volume van het pand wordt gewijzigd.

Verder werden ook nog volgende meldingsplichtige handelingen uitgevoerd:

- Het vernieuwen van vloerroosterings.

Op 27/05/2025 werd aangemaand om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig eventuele voorbespreking met de dienst Stedenbouw, gezien het niet zeker is of de uitgevoerde toestand volledig vatbaar is voor regularisatie.

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

De aanvraag betreft de regularisatie van het verbouwen van een eengezinswoning.

#### ***Morfologie***

Het perceel in kwestie is ca. 83,5m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 16,55m bij een breedte van 5,05m. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,14m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +13,65m en +14,55m aan de achtergevel met een nokhoogte van +17,35m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gelijkvloerse verdieping is integraal bebouwd met een aanbouwvolume tot op een bouwdiepte van 16,55m en een totale hoogte van +4,45m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er zowel op de eerste en tweede verdieping een aanbouw aanwezig met deels een hellend en deels een plat dak tot op een diepte van 16,55m (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 2,38m en een totale hoogte van +10,3m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Volgende elementen liggen voor ter regularisatie:

- Het integraal afbreken van het hellende dak en voorzien van een nieuwe dragende structuur. De kroonlijsthoogte aan de voorzijde blijft behouden. Het voorste dakvlak wordt voorzien van een dakuitbouw centraal in het dak met een hoogte van 2m, 1,7m breed en een afstand van 1,68m van de zijdelinkse perceelsgrenzen. De nokhoogte wordt beperkt verlaagd. Aan de achterzijde wordt een groot aandeel van het hellende dak voorzien van een dakuitbouw/luifel. Deze is voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens met een breedte van 3,54m, hoogte van +16,5m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en steekt 1,9m uit het hellende dakvlak. Deze uitbouw is voorzien in functie van het creëren van een dakterras. Dit dakterras is perceelsbreed voorzien tot op een diepte van 9,15m (gemeten vanaf de rooilijn).
- Het slopen van de bestaande aanbouwvolumes en heropbouwen van nieuwe aanbouwvolumes:
  - o Gelijkvloerse verdieping: sloop en nieuwbouw aanbouw met een meerhoogte van ca. 12cm. Deze blijft binnen de bestaande scheidingsmuren.
  - o Eerste verdieping: Nieuwbouwen van een aanbouwvolume achteraan het perceel. Deze is 3,5m diep en perceelsbreed voorzien met een totale hoogte van +8,15m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur 25cm over een lengte van 3,5m.
- Het integraal verwijderen van de vloerroostering en voorzien van nieuwe vloeren.
- Het integraal verwijderen van de interne opdeling en binnenmuren.
- Het inrichten van verschillende dakterrassen:
  - o Op de eerste verdieping werd er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een dakterras ingericht van 2,57m breed en 3,93m breed.
  - o Op de tweede verdieping, op het platte dak van het aanbouwvolume achteraan de eerste verdieping wordt het platte dak integraal ingericht als dakterras van 3,36m diep en 5,05m breed.
  - o Achter het hellende dak wordt er perceelsbreed een dakterras voorzien.
- Het slopen van bestaande schouwen op alle verdiepingen.

### Indeling

De indeling werd grondig aangepast. Hierbij werden alle bestaande vloerplaten alsook binnenmuren integraal verwijderd. De indeling bestaat uit op de gelijkvloerse verdieping een inkom, traphal, leefruimte (zitruimte en eetkamer) aan de voorzijde en een berging en keuken aan de achterzijde. De eerste verdieping wordt in het hoofdgebouw voorzien als 'kamer' met een dressing en in het aanbouwvolume een trapvolume en badkamer. De tweede verdieping wordt in het hoofdgebouw integraal voorzien als 'kamer' met dressing en in het aanbouwvolume een trapvolume. Vanuit de trap is er toegang tot het achterliggende platte dak dat ingericht wordt als dakterras. De derde verdieping van het hoofdgebouw wordt integraal ingericht als 'kamer'. Onder het hellende dak is er een ontspanningsruimte met achterliggend een dakterras.

## **2. HISTORIEK**

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

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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

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

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel St-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

### **1/ Bouwdiepte**

#### **3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen;**

*Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Wanneer er gebouwd*

*wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen.*

Toetsing:

Er wordt op de grondplannen geen duidelijk vermelding gemaakt van de bouwdieptes van de aanpalende hoofdgebouwen waardoor een ten gronde beoordeling hiervan niet mogelijk is. Uitgaande van de aangeleverde terreinprofielen heeft de linker aanpalende een bouwdiepte van 9,25m en de rechter aanpalende 9,15m. De maximaal toelaatbare bouwdiepte op de verdieping bedraagt bijgevolg 11,25m op de linker perceelsgrens en 11,15m op de rechter perceelsgrens. De aanvraag gaat uit van een bouwdiepte van 16,55m op de eerste alsook de tweede verdieping, wat een overschrijding is met minstens 5,3m.

## **2/ Bestemming**

### **3.3.3.2 Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen;**

*Alle bijgebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte die overeenkomt met de aangegeven minimum bouwdiepte voor hoofdgebouwen. De diepte van de bouwstrook is afhankelijk van de diepte van het perceel. De perceelsdiepte loopt van aan de rooilijn tot een grens die bepaald wordt door de gemiddelde perceelsdiepte. Bij een perceelsdiepte van 24 meter of minder bedraagt de strook 16m.*

Toetsing:

Het perceel heeft een diepte van 16,55m, wat resulteert in een strook voor hoofd- en bijgebouwen van 16m, waarbij de laatste 55cm van het perceel een andere zonebestemming heeft (zone voor tuinen). De sloop en heropbouwen of bijkomend bouwen van volumes achteraan het perceel (zowel gelijkvloerse als hoger gelegen verdiepingen) zijn bijgevolg strijdig met de bestemmingsvoorschriften. Hiervoor werd geen afwijking gemotiveerd noch is dergelijke afwijking aanvaardbaar gezien zowel de afwijking op bouwdiepte alsook bestemming.

## **3/ Erfgoedwaarde & Dakuitbouw**

### **3.2.2. Waardevolle Straat- en pleinwand;**

*In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels is de straatgevel van het pand op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.*

### **3.3.6 Dakvorm;**

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden. **De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte.** Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. **Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.**

Toetsing:

Het pand heeft een gevelbreedte van 5,05m. In het achterste dakvlak wordt er een insprong met een dak-oversteek van 3,6m breed voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens, wat meer is dan de toegestane 1/3 (1,68m) en onvoldoende afstand behoudt van de zijdelinkse perceelsgrens.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De gewenste afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

**1/ Bouwdiepte**

De beoogde bouwdiepte op zowel de eerste als tweede verdieping houdt op geen enkele manier rekening met de geldende voorschriften, alsnog de aanpalende panden en is ruimtelijk niet te verantwoorden. De motivatie dat het gaat om een herneming van de bouwdiepte van de bestaande aanbouwvolumes wordt hierbij niet gevolgd, daar dat de bestaande aanbouwvolumes geen referentie zijn voor wat er ruimtelijk haalbaar en wenselijk is op dit perceel. Er is hier ook geen sprake van een beperkte afwijking zoals vermeld in de beschrijvende nota, daar dat er een meerdiepte van meer dan 5m wordt voorzien t.o.v. de referentiebouwdiepte. Er wordt op de eerste verdieping een integraal nieuw aanbouwvolume voorzien tot op de achterste perceelsgrens met een bijhorende terras die beide strijdig zijn met de bouwdiepte. Dergelijke volume-uitbreidingen op deze diepte zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar en getuigen niet van een efficiënt ruimtegebruik. Verder wordt er op dit reeds

strijdige aanbouwvolume een dakterras ingericht dat integraal het platte dak in beslag neemt. Ook dit dakterras wordt aanschouwd als bouwdiepte en is bijgevolg strijdig met de geldende voorschriften. Er is ruimtelijk geen enkele motivatie om dergelijk volume toe te staan op deze locatie en zeker niet als regularisatie van reeds uitgevoerde werken.

## **2/ Bestemming**

Zoals vermeld bij de toetsing is de laatste 55cm van het perceel bestemd als zone voor tuinen en is het integraal bebouwen van het perceel strijdig met de bestemmingsvoorschriften. Er wordt hiervoor geen afwijking gemotiveerd noch is een afwijking hierop ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt zowel op de gelijkvloerse, eerste als tweede verdieping een volume-uitbreiding voorzien tot op de achterste perceelsgrens wat zowel strijdig is naar bouwdiepte (zie 1/ bouwdiepte) alsook naar bestemming. Dergelijke afwijking wordt niet toegestaan en komt niet voor regularisatie in aanmerking.

## **3/ Erfgoedwaarde & Dakuitbouw**

De typologie van de gevel met inbegrip van de attiek (gevel derde verdieping) en een hellend dak hierboven, is kenmerkend voor deze 18de-eeuwse architectuur. De vervanging van het dak, de dakstructuur en de toevoeging van een dakuitbouw is niet verenigbaar met de erfgoedwaarden van deze gevel en het dakvolume. De opbouw met een attiek is een kenmerkende 18de-eeuwse vorm van een dakuitbouw. Hier boven nog een dakkapel of dakuitbouw toevoegen tast de oorspronkelijke typologie van de 18de-eeuwse gevel en dak aan en is niet aanvaardbaar. Uit de nota kan ook niet worden afgeleid waarom de toevoeging van een dakuitbouw aan de straatzijde voor deze ontspanningsruimte noodzakelijk is, terwijl er aan de achterzijde reeds een ruime dakuitbouw wordt voorzien. Een dakvlakraam zou eveneens licht en zicht aan de straatzijde kunnen voorzien zonder hierbij de typologie van het dak en de architectuur van het straatbeeld aan te tasten. Er wordt bovendien voor deze uitbouw een afwijking op het BPA aangevraagd. Het pand is echter aangeduid als waardevolle straatwand in het BPA. Het BPA bepaalt dat in deze zone slechts werken en handelingen toegelaten zijn, die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de omgang met de ruimtelijke draagkracht. De toevoeging van een dakuitbouw op het hellend dak aan de straatzijde alsook aan de achterzijde beantwoordt hier niet aan en een afwijking op het BPA is bijgevolg niet aanvaardbaar.

De aanvraag wordt op basis van bovenstaande strijdigheden **ongunstig** beoordeeld.

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

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

### ***4.3. Verordeningen***

#### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);**

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

**Toetsing: Niet conform:**

Er wordt in de aanvraag geen septische put voorzien met de motivatie dat dit niet mogelijk is vanwege het integraal bebouwd zijn van het perceel. Uit vaststellingen door Dienst Toezicht en ook de aangevraagde plannen tonen duidelijk aan dat de bestaande aanbouwvolumes integraal gesloopt en herbouwd werden. Hierdoor komt er een groot deel van het perceel beschikbaar om een septische put te voorzien. Het reeds uitgevoerd zijn van de werken biedt geen rechtszekerheid en de aanvraag wordt steeds beoordeeld vanuit de ruimtelijke haalbaarheid en de beoogde werken. Gezien het hier om een doorgedreven verbouwing gaat is er een verplichting om een septische put te voorzien. Verder beschikt de woning over een voldoende ruime kelder die het in combinatie met de uitgevoerde werken mogelijk maakt om deze te gaan voorzien. Er wordt bijgevolg geen afwijking toegestaan voor het niet voorzien van een septische put.

**Artikel 3.8 Groendak;**

*Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m<sup>2</sup> met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m<sup>2</sup>.*

**Toetsing: Niet conform:**

Er wordt in de aanvraag geen hemelwaterput voorzien waardoor alle nieuwe platte daken als groendak ingericht dienen te worden. Deze worden nu integraal ingericht als dakterras. Het inrichten van deze platte daken als dakterras is ruimtelijk niet aanvaardbaar (zie 9. OMGEVINGSTOETS) wat resulteert in het mogelijk zijn om de platte daken als groendak aan te leggen.

**Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;**

*Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte.*

**Toetsing: niet mogelijk:**

De eengezinswoning voldoet principieel wel aan bovenstaand artikel, daar dat alle boven vernoemde ruimtes voorzien worden. Echter kan de vooropgestelde indeling niet beoordeeld worden als een voldoende doordacht ontwerp. Zowel de eerste, tweede als derde verdieping worden als één open ruimte ingericht met de benaming 'kamer' zonder verdere opdeling van de ruimte. Er wordt wel gemotiveerd dat de woning als eengezinswoning behouden blijft maar dergelijke opdeling zorgt voor een precedent voor een opdeling in kamerwoning of toeristische logies. Het verhuren van de kamers als toeristische logies is hier ook niet aanvaardbaar. Verder kan er niet geoordeeld worden dat indien er een verdere opdeling wordt voorzien van de verdiepingen dat deze nog voldoen aan de minimale eisen. De plannen zijn onvoldoende gedetailleerd en vereisen een duidelijke opdeling per verdieping en een kwalitatieve invulling als eengezinswoning.

**Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting;**

*Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer*

*daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen: > uitmonden in de openlucht & voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

**Toetsing: Niet conform:**

De volledige gelijkvloerse verdieping wordt integraal bebouwd na het slopen van een deel van het aanbouwvolume. De keuken is enkel voorzien van een beperkte lichtstraat die omringd is door hoge scheidingsmuren en volumes, wat de natuurlijke daglichttoetreding verder zal beperken. Verder beschikt de keuken niet over een raam dat rechtsreeks toegang biedt tot buitenlucht. De leefruimte en keuken worden volgens de beschrijvende nota als één ruimte opgevat maar de keuken en leefruimte zijn verbonden door een doorgang met een breedte van ca 1,4m, waarbij er geoordeeld wordt dat deze niet opgevat kunnen worden als één ruimte. Verder is het enige raam, zijnde in de voorgevel, op ca. 12,85m verwijderd van de keuken, daardoor er geoordeeld kan worden dat deze niet voldoet aan bovenstaand artikel.

Al de bovenstaande strijdigheden zorgen voor een **ongunstige** beoordeling. Bepaalde elementen zouden oplosbaar zijn met een bijzondere voorwaarde maar gezien meer fundamentele gebreken in de aanvraag worden deze een bijkomende weigeringsgrond.

***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.  
Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

**5. WATERPARAGRAAF**

***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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 de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 83,5m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500L. Er wordt geen hemelwaterput voorzien met volgende motivatie:

*‘Het is technisch niet mogelijk om een hemelwaterput te plaatsen wegens het volledig bebouwde perceel. Er is wel een kelder aanwezig, maar het plaatsen van een put kan schade teweeg brengen aan het gebouw.’*

Deze motivatie wordt niet gevolgd. Uit vaststellingen door Dienst Toezicht en ook de aangevraagde plannen tonen duidelijk aan dat de bestaande aanbouwvolumes integraal gesloopt en herbouwd werden. Hierdoor komt er een groot deel van het perceel beschikbaar om een hemelwaterput te voorzien. Het reeds uitgevoerd zijn van de werken biedt geen rechtszekerheid en de aanvraag wordt steeds beoordeeld vanuit de ruimtelijke haalbaarheid en de beoogde werken. Gezien het hier om een doorgedreven verbouwing gaat is er een verplichting om een hemelwaterput te voorzien. Verder beschikt de woning over een voldoende ruime kelder die het in combinatie met de uitgevoerde werken mogelijk maakt om deze te gaan voorzien. Er wordt bijgevolg geen afwijking toegestaan voor het niet voorzien van een hemelwaterput.

### ***Infiltratievoorziening***

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

### ***Groendak***

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Echter wordt dit in de aanvraag niet voorzien.

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

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

### ***Overstromingen***

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

## **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat en dit door het niet voorzien van een hemelwaterput alsook het niet voorzien van een groendak ter compensatie hiervan. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

## **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 valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 augustus 2025 tot en met 25 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **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 opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken en er werd dus recent geen voorafgaandelijk plaatsbezoek uitgevoerd. Hierdoor is het niet mogelijk een genuanceerde erfgoedafweging te maken. De beoordeling van de erfgoedwaarden is daardoor eerder algemeen en gebaseerd op de beschikbare informatie zoals de plannen bestaande toestand, foto's van het exterieur en de online beschikbare foto's ter gelegenheid van de verkoop van het pand.

Beperkt archiefonderzoek toont aan dat het pand opgetrokken is naar een bouwaanvraag van Jacobus Spillebaut en dit volgens de in het Stadsarchief bewaarde bouwtekening van 1778. De huidige gevel stemt integraal overeen met deze bouwtekening.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanden wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals moulureplafonds, schouwen met hun schouwmantels, paneeldeuren, de trap enzovoort.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Voor inventarispanden is een maximaal behoud van deze structuren en elementen het uitgangspunt.

De behouden architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel vormt van het 18<sup>de</sup>- en 19<sup>de</sup>-eeuwse straatbeeld.

Er werd opgemerkt dat de werken reeds zijn aangevat en grotendeels zijn afgerond. Dit werd ook bevestigd door de vaststelling van volgende overtredingen:

- Integraal verwijderen en vervangen van de dakconstructie
- Het voorzien van dakuitbouwen
- Het slopen van de bestaande aanbouwvolumes en wijzigen van het bouwvolume
- Integraal verwijderen en vervangen van de houten vloerstructuren (roosterings)
- Integraal verwijderen van binnenmuren en structuren

De uitgevoerde werken en de voorgestelde regularisatie en verbouwing grijpen in op het bouwvolume, de indeling, de dragende structuur, de waardevolle interieurelementen en de gevels van het gebouw. De aangevraagde werken hebben een duidelijke impact op de erfgoedwaarden van deze architectuur:

- Op de gelijkvloerse verdieping werden alle binnenmuren (dragend en niet-dragend), beide schouwen met hun marmeren schouwmantel, beide trappen, de paneeldeuren en de moulureplafonds gesloopt. Enkel de oorspronkelijke achtergevel en de muren van de traphal bleven hier behouden.
- Op de eerste verdieping werden de penanten van de centrale dragende muur, een deel van de trap, de pleisterplafonds en de vloerafwerking gesloopt. Volgens de vaststelling van de Dienst Toezicht waren op 26/05/2025 de beide schouwen nog aanwezig. Op de ingediende plannen bestaande toestand worden deze schouwen als gesloopt aangeduid. Het is niet gekend of deze schouwen nog hun 18<sup>de</sup>-eeuwse schouwmantel hadden en of de plafondbepleistering moulures en/of een middenornament had.
- Op de tweede verdieping werden alle binnenmuren (dragend en niet-dragend), beide schouwen, de deuren, de pleisterplafonds, de vloerroostering en vloerafwerking gesloopt. Volgens de vaststelling van de Dienst Toezicht waren op 26/05/2025 de binnenmuren en de houten vloerroostering nog aanwezig. Op de ingediende plannen bestaande toestand worden alle binnenmuren en de schouwen als gesloopt aangeduid.

- Op de derde verdieping werden alle binnenmuren (dragend en niet-dragend), beide schouwen, de deuren, de pleisterplafonds, de vloerroostering en vloerafwerking gesloopt.

De verbouwingswerken resulteren in een planindeling met open ruimtes en een 'kamer' per niveau en er wordt geen indeling aan de eengezinswoning gegeven. De indeling lijkt niet overeen te stemmen met de indeling en functies van een eengezinswoning. Door de woning een zeer summiere invulling te geven kan er ook niet geoordeeld worden of er wel een voldoende woonkwaliteit aanwezig zal zijn. Verder zorgt de indeling ook voor een opdeling in afzonderlijke entiteiten, wat hier niet aanvaardbaar is. Er wordt hiervoor volgende motivatie voorzien:

*'De kamers op de verdiepingen zijn ruim en open. Het is de bedoeling om deze multi-functioneel te houden. Eventueel kunnen deze nog wat onderverdeeld worden om bv ook nog een bureau in te plaatsen, hobbykamer, enz... Het is alleszins NIET de bedoeling dat dit pand een meergezinswoning wordt; het blijft een eengezinswoning.'*

Deze motivatie is weinig geloofwaardig, daar dat een doordacht ontwerp reeds rekening zou houden met een kwalitatieve indeling per verdieping. De verbouwing wijkt verder volledig af van de oorspronkelijke, te behouden indeling. Uit de aanvraag kan niet worden afgeleid waarom de indeling van deze eengezinswoning niet kon gecombineerd worden met de oorspronkelijke indeling. Een beperkte verbouwing van de oorspronkelijke indeling en dit met behoud van de waardevolle elementen en afwerkingen, had eveneens een meer open plan kunnen verwezenlijken zonder daarmee de erfgoedwaarde van het pand dermate grondig aan te tasten.

Aanvullend hierop werden er grondige volume-wijzigingen voorzien. Zo werd een gelijkvloerse aanbouw alsook een aanbouw op de eerste verdieping herbouwd en vergroot. Principieel is er geen bezwaar tegen de herbouw van de gelijkvloerse aanbouw. Echter is het voorzien van de aanbouw op de eerste verdieping tot op de achterste perceelsgrens en het platte dak hiervan bijkomend te gaan inrichten als dakterras strijdig met de geldende verordenende plannen. Verder kan er in geen enkele context akkoord worden gegaan met dergelijk volume, daar dat de ruimtelijke impact op de omgeving dermate groot is. Het aanwezig zijn van eventueel hogere scheidsmuren is geen vrijgeleide om de verordenende plannen naast zich neer te leggen en een maximaal bouwvolume te realiseren.

Gezien het integraal bebouwd zijn van het perceel wordt er een buitenruimte gezocht op de hoger gelegen verdiepingen. Hiertegen is er principieel geen bezwaar maar door nagenoeg elke verdieping van een dakterras te voorzien geeft dit ook aanleiding tot een verdoken opdeling van de eengezinswoning. De dakterrassen worden op elke verdieping dermate diep voorzien dat dit een te grote negatieve impact op de omgeving teweegbrengt. De dakterrassen worden niet voorzien van duidelijke zichtschermen waardoor er ook een rechtstreekse inkijk mogelijk zou zijn. De huidige voorstelling en hoeveelheid aan terrassen op dergelijke dieptes en hoogtes op het perceel heeft een dermate grote impact op de omgeving alsook veroorzaakt dit een te grote afwijking op de verordenende plannen.

De typologie van de gevel met inbegrip van de attiek (gevel derde verdieping) en een hellend dak hierboven, is kenmerkend voor deze 18de-eeuwse architectuur. De vervanging van het dak, de dakstructuur en de toevoeging van een dakuitbouw is niet verenigbaar met de erfgoedwaarden van deze gevel en het dakvolume. De opbouw met een attiek is een kenmerkende 18de-eeuwse vorm van een dakuitbouw. Hier boven nog een dakkapel of

dakuitbouw toevoegen tast de oorspronkelijke typologie van 18de-eeuwse gevel en dak aan en is niet aanvaardbaar. Uit de nota kan ook niet worden afgeleid waarom de toevoeging van een dakuitbouw aan de straatzijde voor deze ontspanningsruimte noodzakelijk is, terwijl er aan de achterzijde reeds een ruime dakuitbouw wordt voorzien. Een dakvlakraam zou eveneens licht en zicht aan de straatzijde kunnen voorzien zonder hierbij de typologie van het dak en de architectuur van het straatbeeld aan te tasten. Er wordt bovendien voor deze uitbouw een afwijking op het BPA aangevraagd. Het pand is echter aangeduid als waardevolle straatwand in het BPA. Het BPA bepaalt dat in deze zone slechts werken en handelingen toegelaten zijn, die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de omgang met de ruimtelijke draagkracht. De toevoeging van een dakuitbouw op het hellend dak aan de straatzijde alsook aan de achterzijde beantwoordt hier niet aan en een afwijking op het BPA is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Alle bovenstaande elementen zorgen voor een **ongunstige** beoordeling van deze aanvraag, zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoedogpunt. De erfgoedwaarden van het pand werden door de te regulariseren werken reeds zeer sterk aangetast en de voorgestelde verbouwing zorgt hierbij niet voor een herstel van deze waarden terwijl de oorspronkelijke functie als eengezinswoning wel behouden blijft. Een plan dat een herstel van de oorspronkelijke indeling en kenmerkende eigenschappen van deze 18de-eeuwse woning realiseert, is hier de enige haalbare en vergunbare piste. De werken zijn niet verenigbaar met de bepalingen van het BPA voor de panden die als waardevolle straatwand werden aangeduid.

Het uitvoeren van een doorgedreven verbouwing met dermate vernietiging van de erfgoedwaarde om daarna een regularisatie aan te vragen is niet de manier waarop eender welke verbouwing/renovatie dient uitgevoerd te worden en biedt geen enkele rechtszekerheid dat de werken voor vergunning/regularisatie in aanmerking komen. Verder wordt de manier hoe er tewerk wordt gegaan voor dit pand zeer sterk betreurd. Het eerst uitvoeren van de werken en het blijvend uitvoeren van werken na het verkrijgen van (meerdere) staking der werken om daarna deze werken te regulariseren getuigt niet van een goed eigenaarschap en vakmanschap en wordt op geen enkele manier bijgestaan of positief beoordeeld. De reeds uitgevoerde werken zijn zeer ingrijpend, buitenmaats, overstijgen de draagkracht van het perceel en komen niet voor regularisatie in aanmerking. Er dient met zorg te worden omgegaan met dergelijke gebouwen door een doordacht en kwalitatief ontwerp op te maken dat rekening houdt met de erfgoedwaarde alsook het ruimtelijke kader en de omgeving. Een herstel naar oorspronkelijke toestand dringt zich hierbij op.

## CONCLUSIE

**Ongunstig**, vanwege volgende redenen:

- Te grote impact op de erfgoedwaarde
- Strijdig met het geldende BPA (bouwdiepte, bestemming, dakvorm)
- Strijdig met het Algemeen Bouwreglement (natuurlijke daglichttoetreding, septische put, groendak)
- Ongunstige Watertoets (hemelwaterput)
- Strijdig met Goede Ruimtelijk Ordening (te grote impact op de omgeving)

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken aan DAMOTA bv (O.N.:1019643610) gelegen te Onderbergen 68, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - 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.

2025\_CBS\_08919 - OMV\_2025082742 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Weigering