



2026_CBS_02870 OMV_2025021639 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

HIRUNDO BV met als contactadres Adolf Lootensstraat 14, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025021639) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Onderbergen 23, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1165B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel uit de aanvraag is gelegen langs Onderbergen in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing van overwegend drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Vele panden beschikken over een gelijkvloerse economische plint.

Perceel

Het perceel in kwestie beschikt over een onregelmatige vorm en beschikt over een totale oppervlakte van 104,69 m². Aan de straatzijde beschikt het perceel over een breedte van 5,84 m. Het perceel beschikt over een maximale bouwdiepte van 17,16 m.

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 samen met het pand Onderbergen 21 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135618) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Stadswoningen.

Twee bepleisterde lijstgevels van drie traveeën en drie bouwlagen met een zadeldak (pannen), in kern opklimmend tot het vierde kwart van de 18de eeuw. Rechthoekige vensters met doorlopende onderdorpels, oorspronkelijk voorzien van ijzeren leuning (enkele bleven behouden). Kroonlijst met klossen boven geprofileerde cordon. Verbouwde benedenverdieping.”

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand 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 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk behield en verschillende verbouwingsfasen kende. De hoofdbouw heeft een kern die minstens dateert uit de 17de eeuw. Dit blijkt uit enkele behouden moerbalken waaronder deze met natuurstenen console op de eerste verdieping. De tweede moerbalk centraal in de ruimte en strijk balk en deze

in de inkomhal gelijkvloerse verdieping bleef eveneens behouden. De verdere vloeropbouw bleef behouden wat betekent dat ook de bijhorende kinderbalken nog aanwezig zijn.

Op basis van de bouwstructuur en zichtbare architecturale elementen en afwerkingen dateren de tweede verdieping, het dak van de hoofdbouw en het volledige bijgebouw (met uitzondering van enkele verbouwingen zoals de toegevoegde erker) uit de late 18de eeuw. In het bijgebouw bleven de moer- en kinderbalken van alle bouwlagen behouden. Het bijgebouw behield verschillende waardevolle moulureplafonds en 2 schouwen.

De trap en de winkel en gevel gelijkvloerse verdieping werden verbouwd in de eerste helft 20ste-eeuw.

Het dak van de hoofdbouw dateert hoogstwaarschijnlijk uit de 18de eeuw maar kent een eenvoudige structuur waarbij de spanten reeds werden verbouwd.

Bouwhistorisch onderzoek naar de 19de- en 20ste-eeuwse wijzigingen toonde aan dat de gevelwijziging waarbij de winkel en winkelpui werden omgevormd tot garage en garagepoort dateert van 1990. Er werden geen archiefdocumenten teruggevonden die aantonen wanneer de gevel gelijkvloerse verdieping werd verbouwd voor de winkel en winkelpui.

Een aanvraag van 1822 toont een verbouwing van de achterbouw.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen 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 vloerconstructies (moer-, strijk- en kinderbalken) keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht met een 17de-eeuwse kern en de 18de- en 19de-eeuwse verbouwingen.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals schouwen met hun schouwmantel, het schouwlichaam met decoratieve bepleistering (achterbouw) en alle moulureplafonds. De trap dateert uit de eerste helft van de 20ste eeuw maar wordt niet als een waardevolle verbouwingsfase beschouwd.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 18de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het overwegende 18de-eeuwse straatbeeld zoals ook weergegeven door de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA Sint-Michiels.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Morfologie

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het volume beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 9,61 m en 12,66 m. Het achtergevelvlak van

het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 13,21 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 7,35 m. Het pand beschikt over drie aanbouwwolumes:

- Palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een aanbouwwolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De nok van het zadeldak loopt haaks op het achtergevelvlak van het hoofdvolume. Het bijgebouw heeft een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 10,38 m en 12,04 m. Het peil van het maaiveld (onbebouwde aanpalende buitenruimte) ligt 12 cm lager dan het trottoirpeil. Het aanbouwwolume reikt tot tegen de achterste perceelsgrens en beschikt bijgevolg over een maximale bouwdiepte van 17,16 m. Het aanbouwwolume beschikt over een breedte van circa 3,80 m (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens) en behoudt circa 3,50 m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens.
- Op het gelijkvloers beschikt het aanbouwwolume centraal over een uitkragende erker afgewerkt met een plat dak.
- Verder beschikt het pand palend aan het aanbouwwolume, de linker- en achterste perceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwwolume. Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume en de erker vormen één geheel en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,43 m.

Tot slot beschikt het pand palend langsheen de linkerperceelsgrens over een bijgebouw (toilet) afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,65 m. Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte (volledig verharde koer) van 10,58 m². De koer is evenwel grotendeels overdekt met een luifel met een kroonlijsthoogte van 3,13 m.

De aanvraag beperkt zich tot het uitvoeren van volgende werken:

- Het achterste dakvlak van het hoofdgebouw alsook een deel van de aanbouw en bijhorende dragende structuur worden verwijderd in functie van het creëren van een dakuitbouw. De uitbouw is voorzien tot op een bouwdiepte van 9,25 m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +12,15 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) op de linkerperceelsgrens met een totale breedte van 4,24 m. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met maximaal 2,2 m over een lengte van 5,78 m en de rechter scheidingsmuur met 2,89 m over een lengte van 2,05 m. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens is de dakuitbouw voorzien tot een diepte van 5,28 m. Dit vereist geen wijziging van de scheidingsmuur.
- De gelijkvloerse voorgevel wordt grondig aangepast in functie van het uitlijnen van de gelijkvloerse gevelopeningen op deze van de bovenliggende verdieping. De gevel is voorzien van een bandraam in de gevel, dewelke volledig verwijderd wordt. Verder wordt de bestaande garagepoort met een breedte van 2,56 m en totale hoogte van 2,18 m en hiernaast een raam van 74 cm breed aangepast. Het raam wordt dichtgemaakt en de garagepoort wordt verbreed tot 2,98 m en een totale hoogte van 3 m. De voordeur wordt ook uitgelijnd met het raam van de eerste verdieping. Zowel de garagepoort als de voordeur worden voorzien van een vast bovenlicht en het schrijnwerk wordt voorzien van een beglaasd geheel. De gelijkvloerse gevel wordt voorzien van een plint uit blauwe hardsteen en een gevelbekleding uit een witte gevelbezetting.

Sloop

De luifel boven de overdekte koer en het gelijkvloerse aanbouwwolume achteraan het perceel worden gesloopt. Verder blijft het bestaande volume integraal behouden.

Indeling

Het pand betreft een ruime eengezinswoning. Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatzijde een inkomhal (en in aansluiting hierop een traphal) aan de linkerkant. Aan de rechterzijde bevindt zich een garage. Achter de traphal wordt een fietsenberging voorzien. In het aanbouwvolume bevindt zich op het gelijkvloers een keuken en eetruimte. Het hoofdvolume van de woning is gedeeltelijk onderkelderd. Op het eerste verdiep bevindt zich aan de straatzijde een leefruimte en aan de achterzijde van het hoofdvolume de traphal en een kitchenette. In het aanbouwvolume bevindt zich een eerste slaapkamer met aansluitend een doucheruimte. Op het tweede verdiep bevindt zich in het hoofdvolume een tweede slaapkamer met badkamer en in het aanbouwvolume een derde slaapkamer. Onder het hellende dak wordt er een vierde slaapkamer voorzien en een bergkamer.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 05/12/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning (OMV_2024086315).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/10/1987 werd een weigering afgeleverd voor de afkapping van het pleisterwerk van de voorgevel (1987/1332).
- Op 08/11/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte tot autobergplaats (1990/258).
- Op 19/01/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning met horeca op het gelijkvloers (regularisatie) (2011/854).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 maart 2026 onder ref. omv-2025021639:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Onderbergen 23 in Gent (44815F1165/00B000) een gunstig advies.

Het project betreft de verbouwing van een stadswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

| | Ja/Nee | Kans |
|--|---------------|-------------|
| Fluviale overstromingsgebieden | Nee | Nvt |
| Pluviale overstromingsgebieden* | Nee | Nvt |

| | | |
|--------------------------------------|-----|-----|
| Overstromingen vanuit de zee* | Nee | Nvt |
|--------------------------------------|-----|-----|

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 33 m).
2. Watertoetsadvies
Het projectgebied is niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.
Het plaatsen van een hemelwaterput brengt in de kleine stadskoer/tuin brengt bouwtechnische risico's met zich mee, daarnaast worden er geen werken voorzien aan de hemelwaterafvoeren. In plaats van een hemelwaterput wordt gekozen voor de aanleg van een extensief groendak op de platte daken. Het perceel is kleiner dan 120 m² waardoor het project niet hoeft te voorzien in een buffer en/of infiltratievoorziening. De stadskoer wordt echter onthard waardoor er toch meer infiltratie zal voordoen dan in de bestaande toestand. Het project voldoet hiermee aan de GSV-hemelwater.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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.

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt het pand op het bestemmingsplan aangeduid als deel van een 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.

3.3.3.1. 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: De bouwdiepte van de linker aanpalende bedraagt 6,9 m op de perceelsgrens en voor de rechteraanpalende bedraagt dit 7,45 m, wat resulteert in een maximaal aanvaardbare bouwdiepte van 8,9 m op de linker- en 9,45 m op de rechterperceelsgrens. De dakuitbouw/volume-uitbreiding ter hoogte van de dakverdieping wordt voorzien tot op een bouwdiepte van 9,25 m, wat ter hoogte van de linkeraanpalende een afwijking van 35 cm bedraagt. De beoogde afwijking kan als beperkt aanschouwd worden. Verder beschikken beide aanpalende over een grotere bouwdiepte centraler op het perceel waardoor de bouwdiepte op de perceelsgrens minder representatief is voor de eigenlijke bouwdiepte van de aanpalende burenen. De beoogde bouwdiepte kan als ruimtelijk inpasbaar beschouwd worden.

Artikel 3.3.7 Gevelopbouw;

Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtungskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan. Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren. Elke bouwlaag aan de voor- en achtergevel moet voorzien worden van ramen.

Er mogen geen garagepoorten gecreëerd worden in gevels van woningen met een gevelbreedte van minder dan 8 meter. Garagepoorten en poorten naar het binnengebied moeten harmonisch in de gebouwen en het straatbeeld geïntegreerd worden.

Toetsing: Het perceel beschikt aan de straatkant over een breedte kleiner dan 7 m. Evenwel wordt de voorgevel voorzien van een nieuwe garagepoort waarbij de

gevelopening van deze poort wordt vergroot. Het behouden van een bestaande garagepoort is principieel aanvaardbaar. In huidige aanvraag wordt de bestaande poort echter verbreed. Gezien dit zorgt voor een uitlijnen van de poort met de bovenliggende ramen komt dit de uniformiteit van de gevel ten goede. Door de poort uit glas te gaan voorzien verhoogd dit ook het contact met de straat, waardoor het zeer beperkt wijzigingen van de gevelopening en garagepoort hier ruimtelijk aanvaard kan worden.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

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 **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.5 Contact met de straat;

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is. Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Toetsing:

Voorwaarde: In voorliggende aanvraag wordt het gelijkvloerse raamvlak in de voorgevel gesupprimeerd. Na verbouwingswerken beschikt het pand op het gelijkvloers niet langer over een raamvlak. Er moet steeds een voldoende groot raam of deur in doorzichtig glas voorzien te worden om te voldoen aan bovenstaand artikel. Verder wordt er opgemerkt dat het perceel aan de straat over een breedte kleiner dan 7 m beschikt. Evenwel wordt de voorgevel voorzien van een nieuwe garagepoort waarbij de gevelopening van deze poort wordt vergroot. Gezien de verbetering t.o.v. de bestaande toestand en het creëren van een uniform gevelbeeld kan in deze unieke context akkoord worden gegaan met het beperkt breder gaan uitvoeren van de garagepoort. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

Het projectgebied is niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen. Het plaatsen van een hemelwaterput brengt in de kleine stadskoer/tuin bouwtechnische risico's met zich mee, daarnaast worden er geen werken voorzien aan de hemelwaterafvoeren. In plaats van een hemelwaterput wordt gekozen voor de aanleg van een extensief groendak op de platte daken. Het perceel is kleiner dan 120 m² waardoor het project niet hoeft te voorzien in een buffer en/of infiltratievoorziening. De stadskoer wordt echter onthard waardoor er toch meer infiltratie zal voordoen dan in de bestaande toestand. Het project voldoet hiermee aan de GSV-hemelwater.

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://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 januari 2026 tot en met 26 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorgestelde ontwerp is een volledige herwerking van een eerder ongunstig (OMV_2024086315) beoordeelde ontwerp voor de verbouwing van het pand. In huidige aanvraag blijft de waardevolle structuur, indeling, en bouwschil beter behouden en worden de erfgoedwaarden van het pand en straatwand als uitgangspunt voor de verbouwing genomen.

De resterende delen van de oudste kern van het gebouw (dragende muren en moer-, strijk- en kinderbalken) en de waardevolle 18^{de}-eeuwse bouwfase (tweede verdieping en dakvorm straatzijde hoofdbouw, bijgebouw inclusief de dakvorm en dakconstructie, blijven behouden.

Het behoud van de moerbalken is duidelijk weergegeven in de aanvraag maar uit de doorsnedes kan niet worden afgeleid of ook de bijhorende kinderbalken bewaard blijven.

Door de herwerking van het ontwerp voor het hoofddak waarbij het dakvlak aan de straatzijde behouden blijft sluit het pand ook voor dit punt nog steeds aan bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied en van dit waardevolle gebouw en dit zoals vereist in het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels door de opname als waardevolle straatwand. De wijziging van het dakvolume van de hoofdbouw aan de achterzijde zijn zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoedstandpunt aanvaardbaar en beïnvloeden het straatbeeld niet. Verder blijft de volume-uitbreiding beperkt, draagt deze bij tot het verhogen van de bewoonbare oppervlakte en woonkwaliteit zonder een grote impact op de aanpalende percelen of omgeving te hebben. Het behoud van de bestaande dakhelling en het dakspant vormt nu het uitgangspunt voor de

verbouwing van het dakvolume van de hoofdbouw. Hierdoor blijft de waardevolle dakstructuur en de architecturale eenheid met het links aanpalende pand bewaard.

Het ontwerp wordt volgens de bepalingen van het BPA ook beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing ervan en op het omgaan met de ruimtelijke draagkracht van het pand en de omgeving. De bouwschil van het pand blijft volgens het huidige ontwerp op maat van de eenheidsarchitectuur waar het deel van uitmaakt en op maat van de straatwand. Het ontwerp overstijgt hierdoor de ruimtelijke en architecturale draagkracht van het pand en de omgeving niet.

De in de 20ste-eeuw op een storende wijze verbouwde straatgevel gelijkvloerse verdieping biedt vanuit erfgoeddoogpunt mogelijkheden voor verandering maar bij grondige wijzigingen moet worden gestreefd naar een herstel van de visuele eenheid van de volledige gevel. Het ingediende ontwerp behoudt echter de garagepoort en wijzigt wel in beperkte mate de gevelopeningen gelijkvloerse verdieping. De beperkte wijziging van de gevelopeningen is aanvaardbaar maar biedt door het behoud van de garagepoort helaas geen herstel van de oorspronkelijke traveeverdeling die overeenstemt met deze van de bovenliggende oorspronkelijke gevel. Het verhogen van de lateihoogte van de deur en de poort en het vervangen van de storende gevelbetegeling door een wit geschilderde gladde gevelbepoistering verbeteren wel de visuele samenhang van de gevel gelijkvloerse verdieping met de typologie en afwerking van de oorspronkelijke gevel. De ingreep aan de gelijkvloerse gevel kan zowel ruimtelijk als vanuit erfgoeddoogpunt aanvaard worden. Het blijft een storend element in de omgeving maar door het uitlijnen van zowel de voordeur als garagepoort met de bovenliggende ramen draagt bij tot de een verbetering van de uniformiteit van de gevel.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025021639_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan HIRUNDO bv (O.N.:0870880054) gelegen te Onderbergen 23, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Contact met de straat

Zowel de voordeur als garagepoort dienen voorzien te worden van een schrijnwerk met een doorzichtige beglazing of privacy-glas (type kathedraalglas of soortgelijk) die voldoende doorzicht en dus contact mogelijk maakt.

Het ondoorzichtig maken of invullen met een plaatmateriaal is niet toegestaan.

Erfgoedwaarde

De bestaande kalkbepleistering van de straatgevel moet behouden blijven. Bij de restauratie en het schilderen van deze bepleistering is een maximaal behoud van de nog aanwezige oorspronkelijke kalkbepleistering het uitgangspunt. Het uitzicht van de nieuwe gevelbepleistering van de gelijkvloerse verdieping moet zo goed mogelijk aansluiten bij dat van de gerestaureerde oorspronkelijke kalkbepleistering om een visuele eenheid te verkrijgen.

De ramen van de straatgevel eerste en tweede verdieping moeten in wit geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering conform de 19de-eeuwse ramen van dit pand worden uitgevoerd. De plaatsing van dubbel glas is hierbij uiteraard wel aanvaardbaar. Het uitzicht en de profilering van de 19de-eeuwse ramen van dit pand is nog zichtbaar op de foto van 25-11-1975 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie Stadswoningen | Inventaris Onroerend Erfgoed)

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een algemene uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Het behoud van waardevolle interieurelementen en structuren is het uitgangspunt voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bijgevolg worden volgende voorwaarden gesteld voor het interieur en de structuur van dit pand:

- Behoud van alle moer-, strijk- en kinderbalken van de vloeren eerste en tweede verdieping hoofd- en bijgebouw
- Zichtbaar behoud van de moulureplafonds in het bijgebouw op de gelijkvloerse en eerste verdieping.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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.

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.

Privéwaterafvoer

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

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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat 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 ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein

Opbouw

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan

het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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.

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02870 - OMV_2025021639 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025021639

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

| Plannen | Hash code (base64) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| BA_Woning_G_B_Zijgevel.pdf | YSg+n0l1gTRN1orattGi4g== |
| BA_Woning_G_B_Gevelaanzicht 1.pdf | FIBd9vfsj8rVX23G1x8EJA== |
| BA_Woning_G_B_Gevelaanzicht 2.pdf | j1AuVwA49BiC/rLyJxdmeg== |
| BA_Woning_G_B_Straatgevel.pdf | aOLf57EK/VwZhXg/mX/26w== |
| BA_Woning_G_N_Gevelaanzicht 1.pdf | FWdwB3MoJFQ7H0kUPPJ2KQ== |
| BA_Woning_G_N_Gevelaanzicht 2.pdf | rtCVPFosc8TYqVLgdJnFIA== |
| BA_Woning_G_N_Straatgevel.pdf | YYyaf4YBC6bfLNKs037anw== |
| BA_Woning_G_N_Zijgevel.pdf | ZOZB3qGogG5jMpmzd8454g== |
| BA_Woning_I_B.pdf | OcHP021s4x+0CPsr1gpHbA== |
| BA_Woning_I_N.pdf | NugkCcA91cpYs8f6uMgL3Q== |
| BA_Woning_L_B.pdf | 5BCL4TPPjkLXUPCb6Ihq1g== |
| BA_Woning_L_N.pdf | KqFYPX80+/D6ph+7yPXNcg== |
| BA_Woning_P_B_Dakenplan.pdf | /2KP7fepGDMlbVWd0aDaZw== |
| BA_Woning_P_B_Kelder.pdf | XpWdhSXDttuD2WYnk1zeHw== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_Woning_P_B_Verdieping +0.pdf | MCyq8B/vj9leLwm3doVopA== |
| BA_Woning_P_B_Verdieping +1.pdf | 1BLU5cvCBsQKvXH3RXg7ZQ== |
| BA_Woning_P_B_Verdieping +2.pdf | jfMi1hHBSioVGWY4ZsAzEQ== |
| BA_Woning_P_B_Verdieping +3 - zolder.pdf | 41aBzbeo5gW/FnnDr3KaKQ== |
| BA_Woning_P_N_Dakenplan.pdf | ECKQoKWwGumeu9M4eTrvaA== |
| BA_Woning_P_N_Kelder - rioleringsplan.pdf | RVIdYa3eShsWg4KZMgF8lg== |
| BA_Woning_P_N_Verdieping +0.pdf | u0Ra87FZMROe630B00ysFQ== |
| BA_Woning_P_N_Verdieping +1.pdf | VT1G8Kk53VJTuz1VM0ytSQ== |
| BA_Woning_P_N_Verdieping +2.pdf | e4bgMh6FMluKj/99i2V+4Q== |
| BA_Woning_P_N_Verdieping +3 - zolder.pdf | 4dS/8Pa1jaC9IJYDzy6/Lw== |
| BA_Woning_S_B_Snede AA'.pdf | L9wHXOBu2kch1JQCuaSjhQ== |
| BA_Woning_S_B_Snede BB'.pdf | 7Zf0rBEinsF+4s7d3sS02A== |
| BA_Woning_S_B_Snede CC'.pdf | BOydFwXfxqjNWL61SzApIA== |
| BA_Woning_S_N_Snede AA'.pdf | uKNnDb9NSm8otFQrt6zeRw== |
| BA_Woning_S_N_Snede BB'.pdf | rjTK94+RQ+AG/w2I70Dzgw== |
| BA_Woning_S_N_Snede CC' - achtergevel.pdf | q3GIKUJJ5JXGZLMZUoaQGA== |
| BA_Woning_T_B_1.pdf | NDtYhbE6GMwizlIBE2OayQ== |
| BA_Woning_T_B_2.pdf | XDCfKa7NZe41MfYeRCbOJQ== |

| | |
|---------------------|--------------------------|
| BA_Woning_T_N_1.pdf | qQTAKsShxl6WgBZhSHiDiQ== |
| BA_Woning_T_N_2.pdf | M8AF+W5EZSpLRy13d7TFxQ== |