



---

**2026\_CBS\_03491 OMV\_2026015286 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, 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?**

DAMOTA BV met als contactadres Onderbergen 68, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026015286) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van 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 25 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 april 2026.

## **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 gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

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 leuning. 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.

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.

Een omvangrijk deel van de werken aan het pand werden zonder voorafgaande vergunning uitgevoerd waardoor een plaatsbezoek voor de afweging van de erfgoedwaarden van het niet-verbouwde pand niet mogelijk was. De beoordeling van de erfgoedwaarden is daardoor eerder algemeen en gebaseerd op de beschikbare informatie zoals de plannen van de oorspronkelijke 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 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 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.

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

#### Handhaving

Op 26/05/2025 werd vastgesteld dat volgende werken zonder voorafgaande vergunning werden uitgevoerd:

- 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 aanbouwen achter het hoofdgebouw waardoor het volume van het pand wordt gewijzigd.
- Het integraal vernieuwen van vloerroosteringen.

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

Huidige aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken.

#### Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 83,5 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 16,55 m bij een breedte van 5,05 m. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,14 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +13,65 m en +14,55 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +17,35 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gelijkvloerse verdieping is integraal bebouwd met een aanbouwwolume tot op een bouwdiepte van 16,55 m en een totale hoogte van +4,45 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linkerperceelsgrens 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 16,55 m (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 2,38 m en een totale hoogte van +10,3 m (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. De nokhoogte wordt beperkt verlaagd. Het bestaande dakterras aan de achterzijde van het hellende dak wordt hernomen onder een beperktere vorm.
- Het slopen van de bestaande aanbouwwolumes en heropbouwen van nieuwe aanbouwwolumes:
  - Gelijkvloerse verdieping: sloop en nieuwbouw aanbouw met een meerhoogte van ca. 12 cm. Deze blijft binnen de bestaande scheidingsmuren. Er wordt ter hoogte van de rechterperceelsgrens een patio van 2,9 m<sup>2</sup> voorzien.
  - Eerste verdieping: Het herbouwen van de bestaande aanbouw ter hoogte van de linkerperceelsgrens met dezelfde afmetingen.
- 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:
  - Op de eerste verdieping wordt er ter hoogte van de rechterperceelsgrens een dakterras ingericht van 2,9 m<sup>2</sup>.
  - In de rechterzijde van het hellende dak wordt er een dakterras van 5,4 m<sup>2</sup> voorzien.
- Het slopen van bestaande schouwen op alle verdiepingen.

### Indeling

De indeling werd grondig aangepast. Hierbij werden alle bestaande vloerplaten alsook binnenmuren integraal verwijderd en opnieuw geplaatst. De indeling bestaat uit op de gelijkvloerse verdieping een inkom, traphal, leefruimte (zitruimte en eetkamer) aan de voorzijde en een berging, keuken en zithoek aan de achterzijde. De eerste verdieping wordt in het hoofdgebouw voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer met een dressing en in het aanbouwwolume een trapvolume en badkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van 2 slaapkamers. De derde verdieping is voorzien van een slaapkamer met bijhorende badkamer. Onder het hellende dak wordt er een polyvalente ruimte voorzien met achterliggend een dakterras.

## **2. HISTORIEK**

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

### Omgevingsvergunningen

- Op 16/10/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken (OMV\_2025082742).

## **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 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 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.

*De straatgevel van het pand is 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.*

### 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:

De referentiediepte op de linker perceelsgrens bedraagt 9,25 m en op de rechterperceelsgrens 10,75 m (gemeten vanaf de rooilijn). Dit resulteert in een

referentiediepte van 10 m en een bouwdiepte van maximaal 2 m dieper mogelijk maakt. De plannen maken hierbij een foutieve aanduiding van de referentiediepte. Er kan hierbij geconcludeerd worden dat het beoogde dakterras op de eerste verdieping volledig binnen de referentiediepte gevat zit en dus niet strijdig is met bovenstaand artikel.

## **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 16,55 m, wat resulteert in een strook voor hoofd- en bijgebouwen van 16 m, waarbij de laatste 55 cm 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. Om de bruikbaarheid van deze zone toch te garanderen wordt er een afwijking gemotiveerd om de achterste zone te gaan bebouwen. De afwijking op de maximale bebouwingsgraad en dus ook bouwdiepte kan hier ruimtelijk aanvaard worden, daar dat een tuinstrook van slechts 55 cm aan de achterzijde van het perceel weinig tot geen ruimtelijk kwaliteit heeft. Ter compensatie van het bebouwen van deze zone wordt er een patio van 2,9 m<sup>2</sup> voorzien op de rechterperceelsgrens en centraal in de aanbouw. Deze patio is groter dan de minimale onbebouwde oppervlakte die nagestreefd dient te worden op dit perceel en draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit op dit perceel alsook zorgt deze voor een verhoging van de natuurlijke daglichttoetreding. De beoogde afwijking kan bijgevolg ruimtelijk aanvaard worden.

*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.*

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

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

#### **4.3. Verordeningen**

### ***Algemeen Bouwreglement***

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

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

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

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

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling 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 regularisatie van de integrale sloop van het gelijkvloerse aanbouwvolume en herbouw ervan aangevraagd. Hierbij werden er grondige wijzigingen van het afvoerstelsel voorzien. Gezien alle nieuwe platte daken integraal voorzien worden van een groendak vervalt de verplichting om een hemelwaterput te gaan voorzien.

#### ***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. De aanvraag voorziet deze integraal als groendak. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

### **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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2026 tot en met 3 april 2026. 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 voorgaande aanvraag (OMV\_2025082742) werd ongunstig beoordeeld vanwege een te grote impact op de erfgoedwaarde van het pand.

Voorafgaandelijk aan voorliggende aanvraag werden vergunningsplichtige werken aan het pand uitgevoerd. Hierbij werd de volledige dakconstructie verwijderd en vervangen, dakuitbouwen werden toegevoegd, aanbouwen werden gesloopt, het bouwvolume werd gewijzigd en houten vloerstructuren (roosteringen) werden verwijderd en vervangen.

Er wordt hierbij nogmaals betreurd dat het uitvoeren van een doorgedreven verbouwing met dermate vernietiging van de erfgoedwaarde om daarna een regularisatie aan te vragen niet de manier is waarop eender welke verbouwing/renovatie dient uitgevoerd te worden en biedt geen enkele rechtszekerheid dat de werken voor vergunning/regularisatie in aanmerking komen. 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 getuigd niet van een goed eigenaarschap en vakmanschap en wordt op geen enkele manier bijgestaan of positief beoordeeld.

Er wordt dus een zekere aandacht en voorzichtigheid gevraagd vanuit de stadsdiensten om hier rekening met te houden voor eventueel andere dossiers.

Dit resulteerde ook in het ongunstig beoordelen van de voorafgaande aanvraag.

Naar aanleiding van de hiervoor geweigerde regularisatie-aanvraag vonden besprekingen plaats met de Dienst Stedenbouw en met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg om toch op enige manier pragmatisch om te gaan met de wederrechtelijk uitgevoerde werken en te bepalen welke werken voor regularisatie en welke werken voor vergunning in aanmerking zouden komen.

Door de reeds uitgevoerde verwijdering van de binnenmuren, de vloerroosteringen en architecturale elementen zoals de schouwen is het voorgestelde hernemen van een beperkte indeling van ruimtes per niveau en het hernemen van de vloerpeilen maar met een nieuwe roostering noodgedwongen en het vertrekpunt voor huidige aanvraag.

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 tastten de erfgoedwaarden van deze gevel en het dakvolume aan.

Het pand is ook 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 nu voorgestelde regularisatie en verbouwing herstelt het oorspronkelijke straatbeeld door de verwijdering van de dakuitbouw aan de straatzijde. Het nieuwe gevelbeeld zal hierdoor opnieuw aansluiten bij de erfgoedwaarden van het pand en de straat. Het inpandige dakterras aan de achterzijde van de hoofdbouw is vanuit erfgoeddoogpunt aanvaardbaar.

Door de reeds uitgevoerde verwijdering van de binnenmuren, de vloerroosteringen en architecturale elementen zoals de schouwen is het voorgestelde hernemen van een beperkte indeling van ruimtes per niveau en het hernemen van de vloerpeilen maar met een nieuwe roostering noodgedwongen aanvaardbaar.

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 tastten de erfgoedwaarden van deze gevel en het dakvolume aan. De opbouw met een attiek is een kenmerkende 18de-eeuwse vorm van een dakuitbouw. Hier boven nog een dakkapel of dakuitbouw toevoegen tastte de oorspronkelijke typologie van 18de-eeuwse gevel en dak aan.

Het pand is ook 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 nu voorgestelde regularisatie en verbouwing herstelt het oorspronkelijke straatbeeld door de verwijdering van de dakuitbouw aan de straatzijde. Het nieuwe gevelbeeld zal hierdoor opnieuw aansluiten bij de erfgoedwaarden van het pand en de straat. Het inpandige dakterras aan de achterzijde van de hoofdbouw is vanuit erfgoeddoogpunt aanvaardbaar.

Omwille van het behoud van de erfgoedwaarden van de straatgevel en de bijhorende 18<sup>de</sup>-eeuwse attiek en gebaseerd op de bepalingen van het BPA voor de panden die als waardevolle straatwand werden aangeduid, worden onderstaande voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van de gevel en attiek.

Aanvullend hierop werden er grondige volume-wijzigingen voorzien. Een groot aandeel van de wederrechtelijk uitgevoerde volume-uitbreidingen worden in huidige aanvraag terug verwijderd en beperkt zich tot het behouden van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw. Hierbij wordt er een patio ingebracht om zo toch een aandeel onbebouwde zone te bekomen op het perceel. De patio draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit en de natuurlijke daglichttoetreding op de gelijkvloerse verdieping.

## **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\_2026015286\_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 en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken aan DAMOTA bv (O.N.:1019643610) gelegen te Onderbergen 68, 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.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

#### **Artikel 2:**

### **Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Eengezinswoning**

Het pand is vergund en blijft vergund als eengezinswoning.

#### **Groendak**

Alle platte daken die niet ingericht zijn als dakterras dienen voorzien te worden als ontoegankelijk groendak met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>.

De groendaken zijn enkel toegankelijk voor onderhoudswerken.

#### **Erfgoedwaarde**

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.

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. Schilderen van deze gevel moet gebeuren in dezelfde kleur als de oorspronkelijke, 18<sup>de</sup>-eeuwse kleur van de gevel. Kleuronderzoek in situ moet uitwijzen wat de oorspronkelijke kleur was en deze moet worden hernomen.

Wanneer de ramen van de straatgevel of attiek worden vervangen, kan dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering conform de 18de-eeuwse ramen van dit pand. De plaatsing van dubbel glas is hierbij uiteraard wel aanvaardbaar. Het uitzicht en de profilering van de 18de-eeuwse ramen van dit pand is nog zichtbaar op de foto

daterend tussen 1947 en 1950 die in het Archief Gent werd bewaard (inventarisnummer MA\_SCMS\_HP\_FO\_0804 zie <https://beeldbank.stad.gent>) Alle ramen van de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping hadden een vast bovenlicht en 2 opendraaiende vleugels. De ramen van de attiek hebben 2 opendraaiende vleugels. De profilering van makelaar en kalf moet identiek worden hernomen.



### **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 riolaansluiting*

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

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

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

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

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

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

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](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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.

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

### **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](mailto: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](http://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](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

### **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2026\_CBS\_03491 - OMV\_2026015286 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026015286**

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

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_VW_G_B_2_achtergevel (pg. 28-42_A3).pdf	D53Hbroh7e2cCo3f0lzLkg==
BA_VW_G_B_1_voorgevel (pg. 27-42_A3).pdf	Es+nTltDH4VE8nQMH+BMRg==
BA_VW_G_N_1_voorgevel (pg. 41-42_A3).pdf	XGQVvGuh8bbylEV4kaRglA==
BA_VW_G_N_2_achtergevel (pg. 42-42_A3).pdf	MKoND81iSjPj70+WQJkHRw==
BA_VW_G_V_1_achtergevel (pg. 14-42_A3).pdf	9rmN2Q7A1bUIKLWAel2ySg==
BA_VW_G_V_1_voorgevel (pg. 13-42_A3).pdf	WCT+egZ8wkPGjUwYslC/pQ==
BA_VW_I_B_1_inplantingsplan (pg. 16-42_A4).pdf	82uxZskvlcpnJN9iPVmfIA==
BA_VW_I_N_1_inplantingsplan (pg. 30-42_A4).pdf	98GR4clRamATFaicJ8LztA==
BA_VW_I_V_1_inplantingsplan (pg. 2-42_A4).pdf	3LZ/gCmGKLg2QQMTzk7SGQ==
BA_VW_L_B_1_legende (pg. 15-42_A3).pdf	lcnVxllinfwJ/j8rRVWI/Q==
BA_VW_L_N_1_legende (pg. 29-42_A3).pdf	QNMUNj17Wza9fwmMjgNzyg==
BA_VW_L_V_1_legende (pg. 1-42_A3).pdf	56PIIA9NB8GVV9Cu/Z3K5A==
BA_VW_P_B_1_fundering- riolering (pg. 19-42_A3).pdf	CCLcxjENfmD+pwdTiVQ+eA==
BA_VW_P_B_2_gelijkvloers (pg. 20-42_A3).pdf	VAjzXgA4lsXea7Vtp5q3Bg==

BA_VW_P_B_3_verdiep +1 (pg. 21-42_A3).pdf	1UsVx3UEFuqTHLRGZSsNgw==
BA_VW_P_B_4_verdiep +2 (pg. 22-42_A3).pdf	+Oc97YrlaEWKco9Jmf9u4w==
BA_VW_P_B_5_verdiep +3 (pg. 23-42_A3).pdf	4Xir123D7by/RdRd3QtzsQ==
BA_VW_P_B_6_verdiep +4 (pg. 24-42_A3).pdf	GrQ51ogMkl1zsQz4nwjzqg==
BA_VW_P_N_1_fundering- riolering (pg. 33-42_A3).pdf	af9Qio0QUdJ0K5yuDPoXlw==
BA_VW_P_N_2_gelijkvloers (pg. 34-42_A3).pdf	jZChWn9WRzS+4kCQTO/ltw==
BA_VW_P_N_3_verdiep +1 (pg. 35-42_A3).pdf	+sfR00xDarEnT3i905lZhg==
BA_VW_P_N_4_verdiep +2 (pg. 36-42_A3).pdf	9XUKJCNdXJ78c9YNcwToiA==
BA_VW_P_N_5_verdiep +3 (pg. 37-42_A3).pdf	On0zEcyCgN6mH+Z32z67TQ==
BA_VW_P_N_6_verdiep +4 (pg. 38-42_A3).pdf	iy/nGWOToHw+uDO+Q1ZbxA==
BA_VW_P_N_7_dakenplan (pg. 25-42_A3).pdf	Mn/gbyriQkk7y432nYJu0w==
BA_VW_P_N_7_dakenplan (pg. 39-42_A3).pdf	U/hGBUfsSDn+z5FgslyZkw==
BA_VW_P_V_1_fundering- riolering (pg. 5-42_A3).pdf	j7lXK3R/HLHajcbxZO2mAA==
BA_VW_P_V_2_gelijkvloers (pg. 6-42_A3).pdf	LiEc0bnwyjjJx+gR83exlA==
BA_VW_P_V_3_verdiep +1 (pg. 7-42_A3).pdf	qwCAxLyLbJlczFK70S7Tfw==
BA_VW_P_V_4_verdiep +2 (pg. 8-42_A3).pdf	HmpZf/wMIfsNGq6md7UyIA==
BA_VW_P_V_5_verdiep +3 (pg. 9-42_A3).pdf	9nwW+J/CIGkgH/VXQHxe6g==
BA_VW_P_V_6_verdiep +4 (pg. 10-42_A3).pdf	YFXF1HeQGvo/0qtPSE4INw==

BA_VW_P_V_7_dakenplan (pg. 11-42_A3).pdf	hFozTRRtrOQSnG+ZKevZUQ==
BA_VW_S_B_1_doorsnede AA (pg. 26-42_A2).pdf	jQpQyO9Tj10pz2tcyv0Tyw==
BA_VW_S_N_1_doorsnede AA (pg. 40-42_A2).pdf	aTbOOgdVVMTON47r4W9Eag==
BA_VW_S_V_1_doorsnede AA (pg. 12-42_A2).pdf	+ELT9qZaTZW75ol2/2XflA==
BA_VW_T_B_1_terreinprofiel links (pg. 17-42_A4).pdf	Ymwc9rTmBv/mZNDQGkmahQ==
BA_VW_T_B_2_terreinprofiel rechts (pg. 18-42_A4).pdf	FmF0pd8NQeGXbkwf2gyibQ==
BA_VW_T_N_1_terreinprofiel links (pg. 31-42_A4).pdf	uC46pmv8FfHj+sWnXTLW6Q==
BA_VW_T_N_2_terreinprofiel rechts (pg. 32-42_A4).pdf	0tHF4tl6m3rCbMfrULA1Kw==
BA_VW_T_V_1_terreinprofiel links (pg. 3-42_A4).pdf	tsRqowE1rmCeNbgL2JUMdw==
BA_VW_T_V_2_terreinprofiel rechts (pg. 4-42_A4).pdf	BfwiFWp0m7dJ9phDIQs7DA==