



---

**2025\_CBS\_02638 OMV\_2024141420 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Hof van Oombergen, 9041 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, 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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Geert Bauwens met als contactadres Hof van Oombergen Hortensiastraat 95 bus 22, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024141420) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een bijgebouw
- Adres: Hof van Oombergen 22, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nr. 600D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 maart 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag omvat het regulariseren van de bouw van een tuinhuis op een hoekperceel langs Hof Van Oombergen in Sint-Amandsberg.

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

Het bijgebouw staat op 15cm van de achterste, op 42cm van de rechter en 1m van de linker perceelsgrens. Het gebouw is 11,15m lang, 4,79m diep en is afgewerkt met een licht hellend dak (kroonlijsthoogte vooraan: 2,57m; achteraan: 2,35m).

Het hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt, watert af in de tuinzone.

Daarnaast zal in de nieuwe situatie de bestaande afsluiting, momenteel uitgevoerd in kunststofplaten aan de linkerzijtuin, worden verwijderd. Deze zal worden vervangen door een groene afsluiting.

### 2. HANDHAVING

- Op 06/09/2024 werd volgende vastgesteld:
  - In de achtertuin werd op minder dan 1m van de achterste perceelsgrens, op 1m van de linkerperceelsgrens en op 0,42 m van de rechter perceelsgrens een bijgebouw opgetrokken van ca. 49,40m<sup>2</sup>. Dit is in strijd met de verkavelingsvoorschriften 2012\_VERK\_SA\_2012\_143\_00 waarin wordt bepaald dat bijgebouwen en/of constructies op een afstand van minstens 2m van de perceelsgrenzen dient te staan.
  - In de linkerzijtuin werd een deel van de afsluiting op de linkerperceelsgrens in panelen geplaatst ( ± 9,4m lang). Dit is in strijd met de verkavelingsvoorschriften 2012\_VERK\_SA\_2012\_143\_00 waarin wordt bepaald dat op de perceelsgrenzen in de achtertuin en in de zijstroken enkel een groene scheiding mag aangebracht worden.
- Op 10/09/2024 werd aangemaand om tegen uiterlijk 11/10/2024 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

### 3. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 3 koppelwoningen (loten 30-31-32). (2013/60259)

#### Verkavelingsvergunningen

- Op 06/07/1981 werd een weigering afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1981 SA 143/00/W)
- Op 28/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 49 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2012 SA 143/00)
- Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (2012 SA 143/01)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

#### 4.1. Polder Moervaart en Zuidlede

**Geen tijdig** advies van Polder Moervaart en Zuidlede. De adviesvraag is verstuurd op 12 december 2024. Op 4 maart 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) in Deelproject Achtendries 1 (1H). De zonering volgens het RUP is *Stedelijk woongebied*.

*Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### 5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2012 SA 143/01 van 25 september 2014). De aanvraag heeft betrekking op lot 30. De zonering volgens deze verkaveling is ***bouwwrije voortuinen, bouwwrije zijtuinstroken en achtertuinen en hoofdgebouwen***.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- *Bijgebouwen worden op minstens 5m achter de zone voor hoofdgebouwen ingeplant. De afstand tot de perceelsgrenzen is **minstens 2m** tenzij koppeling bij een bestaand volume op de perceelsgrens mogelijk is of een **uitdrukkelijk akkoord** bekomen wordt van de aanpalende buur.*

Het bijgebouw staat op 4,20m tot 5,20m achter de zone voor hoofdgebouwen. De afstanden tot de achterste, rechter en linker perceelsgrens bedragen respectievelijk 15cm, 42cm en 1m. Er werd een akkoord bijgevoegd van de rechts aanpalende buur.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van de verkaveling zijn **wel aanvaardbaar** om volgende redenen:

- De afstand tot de rechter perceelsgrens is aanvaardbaar omdat er een akkoord bijgevoegd is van de rechts aanpalende buur. Het perceel betreft een hoekperceel waardoor er aan de linkerkant geen bewoonde kavel ligt, maar openbaar domein. Beide afwijkingen brengen geen schending van de verkavelingsvoorschriften met zich mee. De algemene strekking van de verkaveling wordt gevolgd. Deze afwijkingen zijn bijgevolg aanvaardbaar.
- De afstand tussen de bouwzone en het bijgebouw bedraagt minder dan 5m. Omdat de bouwzone niet volledig bebouwd is, bedraagt afstand tussen het bijgebouw en de woning bedraagt echter 8m. Er blijft nog een voldoende ruime tuin over achter de woning.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van de verkaveling zijn **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

- De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 15cm. De verkaveling stelt dat bij dergelijke afwijkingen een uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende buur bijgevoegd moet worden. Er werd geen akkoord toegevoegd van de achterbuur. Dit kan niet beschouwd worden als een beperkte afwijking.

### **5.3. 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.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1 Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **6.2 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.

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing op het project. Het bijgebouw infiltreert op eigen terrein.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **6.3 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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.

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

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

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 december 2024 tot en met 16 januari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### *Verkaveling:*

De bezwaarindieners wonen in een nieuwe, conforme verkaveling en we aanvaarden de wildgroei aan bijgebouwen niet. Iedereen moet zich houden aan de verkavelingsvoorschriften.

Openbaar onderzoek:

De toekomstige achterbuur heeft de kans niet om hier tegen in beroep te gaan.

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

Verkaveling:

De afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften worden besproken in paragraaf 5.2 van dit verslag.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het bijgebouw (tuinberging met overdekt terras) is naar grootte conform met de verkavelingsvoorschriften. Er kan 30% van de tuinzone, dat is 54m<sup>2</sup>, bebouwd worden. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 53,33m<sup>2</sup>. Ook de hoogte valt binnen de voorschriften.

De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen vallen binnen de afwijkingsmogelijkheden. Enkel de afwijking op de afstand tot de achterste perceelsgrens kan niet gemotiveerd worden.

Openbaar onderzoek:

Het bezwaar is gebaseerd op een hypothetische situatie. De toekomstige eigenaar is nog niet bekend en het is niet zeker of deze persoon überhaupt bezwaar zou willen maken. De huidige eigenaars van het aanpalende perceel werden wel aangeschreven tijdens de procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Op het inzageoket van de Vlaamse Overheid zijn alle openbare onderzoeken in Vlaanderen raadpleegbaar.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

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

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel niet overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook niet van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt gerefereerd naar **paragraaf 5.2** van dit verslag.

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een bijgebouw aan Geert Bauwens gelegen te Hof van Oombergen 22, 9041 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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



2025\_CBS\_02638 - OMV\_2024141420 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Hof van Oombergen, 9041 Gent - Weigering