



2025_CBS_11419 OMV_2025084024 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning + toevoegen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Zomerwee, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Stijn Quintelier - Soetkin De Baets met als contactadres Zomerwee 20, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025084024) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning + toevoegen van een bijgebouw
- Adres: Zomerwee 20, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1225A3 en 1226P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de wijk Dampoort, langs de doodlopende straat Zomerwee. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen en halfopen bebouwing. Op het perceel staat een halfopen eengezinswoning, met aan de voorzijde twee bouwlagen en aan de achterzijde één bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak. In de linkerzijde van de voorgevel bevindt zich een garagepoort die toegang biedt tot een inpandige garage. De woning vormt het eindpunt van een reeks woningen langs de doodlopende straat.

Het perceel beschikt over een voortuin, een achtertuin en een zijtuin aan de rechterzijde. Deze zijtuin heeft een breedte van circa 5,1 m. Binnen deze strook staat, op een afstand van ongeveer 1,1 m van de hoofd woning, een bijgebouw met een oppervlakte van 13,2 m². De eigenaars hebben een tweede perceeltje gekocht, waardoor de tuin wordt uitgebreid. Hierdoor heeft de zijtuin plaatselijk een uitstulping naar rechts toe, met een diepte van circa 21 m en een breedte van ongeveer 5,8 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag heeft tot doel de bestaande eengezinswoning te verbouwen en een bijkomend bijgebouw te realiseren aan het uiteinde van de zijtuinstrook.

Verbouwing van de eengezinswoning

Op het gelijkvloers wordt de huidige achtergevel afgebroken en vervangen door een nieuwe achtergevel met een schuine oriëntatie naar het zuidoosten. Hierdoor ontstaat een uitbreiding met 6,2 m². Aan de rechterzijde bereikt de woning op het gelijkvloers een bouwdiepte van 12,16 m. Het dakvolume blijft behouden, terwijl de uitbreiding op het gelijkvloers wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van dit nieuwe volume ligt circa 2,76 m boven het achterliggende maaiveld. Over vrijwel de volledige breedte van de nieuwe achtergevel wordt een groot schuifraam voorzien. Door de schuine inplanting van de uitbreiding richting de linker aanpalende buur blijft de bestaande scheidingsmuur ongewijzigd.

Realisatie van een bijgebouw

Aan het uiteinde van de verbreding van de zijtuinstrook wordt een tweede bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 19,8 m². Dit bijgebouw is vergunningsplichtig omdat het afwijkt van de voorschriften van het BPA waarin het perceel gelegen is (zie verder bij punt 4). Het wordt ingeplant op een afstand van 1 m tot 1,17 m van de perceelsgrenzen, terwijl de verkaveling een minimale afstand van 2 m voorschrijft. Het nieuwe bijgebouw omvat een berging van 12 m² en een luifel van 4,7 m² aan de zijde van de woning. De gevel van het bijgebouw die naar de woning gericht is, wordt voorzien van een schuifraam over bijna de volledige breedte. Het bijgebouw heeft een hoogte van 3m, gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 04/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje (1995/60227)

* Op 20/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 17 eengezinswoningen. (2012/60222)

Verkavelingsvergunningen

* Op 18/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (2009 SA 266/00)

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 1 juli 2015 werd volgende vastgesteld: ophoging van de tuinzone tegen de rechter perceelsgrens. Voorliggende aanvraag heeft hier geen betrekking op. Indien dit bouw misdrijf op heden nog aanwezig is, wordt deze met deze vergunning niet geregulariseerd.

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 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. 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 aangekochte perceel, dat aansluit op de zijtuin, maakt deel uit van het bijzonder plan van aanleg (BPA) *Nijverheidskaai*, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA** op volgende punten:

1/ Afwijkingen

Er wordt in deze kolom gevraagd om op minimaal 2 m van de perceelsgrens te bouwen. Het nieuwe bijgebouw wordt voorzien tot op 1 m van de perceelsgrens. De aanvrager motiveert deze afwijking als volgt: *"Het gebouw voldoet aan de 45°-regel qua hoogte, waardoor wij erin geloven dat deze uitzondering kan toegestaan worden."*

2/ Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag. *Het BPA is ouder dan 15 jaar.*

De afwijkingsmogelijkheid is bijkomend toepasbaar mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- ? Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- ? Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- ? De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA vormen een aanvulling vormen op de gewestplanbestemming. *Het BPA vormt een aanvulling op de gewestplanbestemming woongebied.*

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: “...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- ? *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- ? *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - ? *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - ? *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”*

3/ Afwijkingen en toepassing van artikel 4.4.9/1

De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De beoordeling in het licht van de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht.

Het nieuwe bijgebouw is beperkt van omvang en wordt ingeplant op voldoende afstand van de bestaande haag. Deze haag fungeert als een natuurlijke buffer tussen de nieuwe constructie en de aanpalende percelen.

Het betreft de oprichting van een tweede bijgebouw. Voor het eerste bijgebouw is geen vergunning gekend, hoewel dit wel vergunningsplichtig is, gezien de beperkte afstand tot de perceelsgrens. Deze aanvraag heeft niet tot doel dat eerste bijgebouw te regulariseren. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, die door de toevoeging van een tweede bijgebouw toeneemt, wordt voor deze site evenwel als aanvaardbaar beschouwd.

4.2. Vergunde verkavelingen

De woning die beperkt wordt uitgebreid bevindt zich binnen een goedgekeurde verkavelingsvergunning 2009 SA 266/00 (daterend van 18.02.2010). De aanvraag heeft

betrekking op lot 18A. De aanvrager vraagt een afwijking aan op de maximaal toegelaten bouwdiepte van 11m. De aanvrager wenst een bouwdiepte te realiseren van 12,2m. De aanvrager motiveert deze afwijking als volgt: *“Deze wijziging heeft geen gevolg voor de bestaande aansluiting met de burenen.*

Ook de plaats waar de grotere diepte merkbaar zal zijn, zal enkel op het eigen terrein zijn. Want het bevindt zich overal voldoende ver van de perceelsgrens om impact te hebben. De hoofdreden voor dit te voorzien, is het iets anders oriënteren van het raam, zodat de zon niet maximaal in het raam zit. Bijkomend zal er in het nieuwe deel ook zonnewering in het glas voorzien worden, zodat hier een beter binnen comfort kan gerealiseerd worden. Voor bovenliggende redenen geloven wij dat een afwijking verantwoordbaar is.”

Deze verkaveling is ouder dan 15 jaar. Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo’n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie ‘Omgevingstoets’).

De gevraagde afwijking kan worden toegestaan. De motivatie van de aanvrager voor deze afwijking wordt aanvaard. De schuine positionering van de muur vermindert de directe lichtinval vanuit het zuiden, wat bijdraagt aan een passieve temperatuurregulatie, zonder dat dit hinder veroorzaakt voor het aanpalende perceel. De afwijking is ook beperkt van aard en heeft slechts een minimale impact op de afvoer van hemelwater. Bovendien sluit de voorgestelde bouwdiepte van 12,2m aan bij het bestaande ruimtelijke patroon in deze woonomgeving.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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 terrein 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.

Er is al een bestaande hemelwaterput met voldoende hergebruik aanwezig, waarop de uitbreiding van de eengezinswoning kan worden aangesloten. Er moet geen bijkomende infiltratievoorziening aangelegd worden. Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Het nieuwe bijgebouw kan op natuurlijke wijze afwateren naar de tuinzone.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 oktober 2025 tot en met 15 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De indiener uit bezorgdheden over de bouwaanvraag voor een bijgebouw in de tuinstrook van het BPA (Paul de Ryckstraat):

1/ Relatie bijgebouw tot de woning Zomerwee en de woningen aan de Paul van Ryckstraat.

Het aangevraagde bijgebouw dient niet voor een woning in de Paul de Ryckstraat volgens het BPA, maar wordt hier aangevraagd voor een woning in de Zomerwee. Er wordt gevreesd dat bewoners van Paul de Ryckstraat 12-16 hierdoor beperkt worden in hun recht om een bijgebouw op te richten.

2/ Gebruik en bezettingsgraad:

Bij bijkomende bouwwerken zou de tuinstrook veranderen in een aaneenschakeling van bijgebouwen. Er staat bovendien al een tuinberging op het einde van de strook; onduidelijk of deze behouden blijft. Het bijgebouw lijkt een woonfunctie te krijgen (tuinkamer, bureau), wat blijkt uit de plannen (vloeropbouw, schuifvenster). Bezorgdheid over bijkomende verharding (pad, terras) en stap-voor-stap bebouwing van de tuinstrook.

3/ Hoogte en waterinfiltratie:

De hoogte (3 m) en mogelijke problemen met infiltratie van regenwater baren zorgen, vooral omdat de aanpalende tuinen lager liggen en hinder kunnen ondervinden.

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

1/ De bouwrechten zijn mee overgedragen bij de aankoop van het perceel. Het aangevraagde bijgebouw is beperkt van omvang en valt binnen de toegelaten oppervlakte. Er kan in die tuinzone volgens BPA een bijgebouw gebouwd worden dat max 20 % van de totale oppervlakte van de tuin met een absoluut max van 40 m². aangevraagd bijgebouw voldoet daaraan. De gevraagde afwijking van het BPA betreft uitsluitend de afstand tot de perceelsgrenzen en blijft binnen de toegelaten bouwoppervlakte. Het bestaande bijgebouw zal worden verwijderd.

2/ Op plannen staat 'berging'. Een verblijfsfunctie is hier niet toegestaan, wat betekent dat langdurig te verblijven, zoals om te wonen of te werken. Deze beperkingen zijn opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

3/ De bezorgdheid omtrent mogelijke verrommeling door meerdere bijgebouwen is begrijpelijk. Het BPA voorziet echter expliciet de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen, mits naleving van de beperkende voorwaarden inzake bezettingsgraad en maximale oppervlakte. De huidige aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Een plaatsing tegen de perceelsgrens zou eveneens kunnen worden toegestaan, op voorwaarde dat hierover een onderling akkoord wordt bereikt met de aanpalende buur. Het koppelen bijgebouwen kan immers bijdragen tot minder versnippering en een grotere ruimtelijke

samenhang. Voor een dergelijke oplossing is wel een nieuwe vergunningsaanvraag vereist, in te dienen door de eigenaars van het perceel aan de zijde van de Paul de Ryckstraat, aangezien dit een afwijking inhoudt van het BPA-voorschrift inzake afstand tot perceelsgrenzen.

De voorgestelde hoogte van 3 m is gangbaar voor bijgebouwen en ruimtelijk aanvaardbaar. Het hemelwater van het dak kan volledig infiltreren op eigen terrein, waardoor geen bijkomende wateroverlast wordt verwacht voor de aanpalende percelen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Verbouwing van de eengezinswoning

De voorgestelde verbouwing wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De uitbreiding is beperkt van omvang (6,2 m²) en situeert zich uitsluitend op het gelijkvloers, waarbij het bestaande dakvolume behouden blijft. De ingreep leidt tot een maximale bouwdiepte van 12,2m, wat passend is binnen deze woonomgeving. Het platte dak van de uitbreiding bereikt een kroonlijsthoogte van circa 2,76m boven het achterliggende maaiveld, wat eveneens aanvaardbaar wordt geacht.

Door de schuin aflopende positionering van de nieuwe achtergevel blijft de scheidingsmuur met de linker buur ongewijzigd. De gevraagde aanpassing heeft tot doel het raam te heroriënteren naar het zuidoosten, waardoor directe zoninval vanuit het zuiden, die er op heden is, wordt vermeden. Deze oriëntatie draagt bij aan een betere natuurlijke temperatuurregeling en energieprestaties van de woning. De aanwezige haag, die hoger reikt dan ooghoogte, waarborgt de privacy van de linker aanpalende buur, ondanks de gewijzigde raampositie.

Realisatie van een bijgebouw

Het nieuwe bijgebouw, met een dakoppervlakte van 19,8 m², wordt ingeplant aan het uiteinde van de verbreding van de zijtuinstrook. Hoewel de inplanting afwijkt van de BPA-voorschriften inzake afstand tot perceelsgrenzen (1 tot 1,17 m in plaats van de vereiste 2 m), blijft deze afwijking beperkt en veroorzaakt ze geen nadelige impact op de aanpalende percelen. De aanvraag voldoet aan de voorschriften inzake bezettingsgraad, maximale oppervlakte en hoogte. Het bijgebouw houdt voldoende afstand van de bestaande haag, waardoor deze behouden kan blijven en blijft functioneren als natuurlijke visuele buffer ten opzichte van de burens.

Binnen deze constructie wordt een afgesloten ruimte van 12 m² voorzien, die volgens het aangeleverde plan zal worden benut als berging. Het is wel opmerkelijk dat de gevel aan de zijde van de woning wordt uitgerust met een schuifraam, wat eerder ongebruikelijk is voor een ruimte die louter benut wordt als berging. Ook de aanwezigheid van een noordoostelijk georiënteerde muur doet vermoeden dat de aanvrager mogelijk nog een andere invulling voor ogen heeft.

Het is belangrijk te benadrukken dat het bijgebouw geen verblijfsfunctie mag krijgen, aangezien dit een grotere ruimtelijke impact zou veroorzaken. Dit wordt expliciet vastgelegd als **bijzondere voorwaarde**: het gebruik van het bijgebouw voor een verblijfsfunctie, zoals wonen of werken is hier niet toegestaan.

Ten slotte wordt, naar aanleiding van de in het bezwaarschrift geuite bezorgdheden over mogelijke verrommeling door meerdere kleine bijgebouwen, opgemerkt dat gekoppelde

bebouwing met een bijgebouw op het perceel aan de Paul de Ryckstraat een ook mogelijke oplossing zou kunnen bieden. Een dergelijke aanpak kan bijdragen tot meer samenhang en minder versnippering. Deze oplossing vergt echter een onderling akkoord tussen de betrokken eigenaars én de indiening van een nieuwe, aangepaste omgevingsvergunningsaanvraag, aangezien de plaatsing tot tegen de perceelsgrens een afwijking inhoudt van de bestaande voorschriften in het BPA.

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_2025084024_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 + toevoegen van een bijgebouw aan Stijn Quintelier - Soetkin De Baets gelegen te Zomerwee 20, 9040 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:

Functie bijgebouw:

Op de plannen staat als functie van het bijgebouw 'berging' aangeduid. Een verblijfsfunctie, zoals wonen of werken, is hier niet toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Rooilijn:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Verantwoordelijkheden:

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).

Geluid:

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

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.

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_11419 - OMV_2025084024 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning + toevoegen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Zomerwee, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025084024

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.

Plannen	Hash code (base64)
BA_ZOMERWEE 20_T_B_1.pdf	zE9oNKvyC04TBABXlrTisA==
BA_ZOMERWEE 20_T_N_1.pdf	9T/pZuyHHHf6erijw7/gVA==
BA_ZOMERWEE 20_S_N_1.pdf	ftlbGFLFgwFz1OeC8swoYw==
BA_ZOMERWEE 20_S_B_1.pdf	4s4tcN2HIDnadToN0VZNVg==
BA_ZOMERWEE 20_P_N_3.pdf	sKMke9PR5XIDYqFjq+P85Q==
BA_ZOMERWEE 20_P_N_2.pdf	kjC8/HuJtbsf16uDj6kjEA==
BA_ZOMERWEE 20_P_N_1.pdf	2IVphvEwY5l3TciExdgOQw==
BA_ZOMERWEE 20_P_N_0.pdf	XPaNRUtSSChclYhBWIODlw==
BA_ZOMERWEE 20_P_N_-1.pdf	9AGEXBfAfbxG3DauT0TWlg==
BA_ZOMERWEE 20_P_B_3.pdf	PtpzSG2XJuUG9cBvGxgi1g==
BA_ZOMERWEE 20_P_B_2.pdf	BqeCJuEKASh/glgSw9ii1g==
BA_ZOMERWEE 20_P_B_1.pdf	7h2iy2P9yEDEoO1iBrH/Qg==
BA_ZOMERWEE 20_P_B_0.pdf	+WN0a9buuTrYeOdli+POsw==
BA_ZOMERWEE 20_P_B_-1.pdf	DYMisuGAgSw5Rxun8D+jYQ==

BA_ZOMERWEE 20_L_N_1.pdf	boLKWFkF0DfI2IFy7K67/A==
BA_ZOMERWEE 20_L_B_1.pdf	X1s9klcKePvokPSOIbWHAQ==
BA_ZOMERWEE 20_I_N_1.pdf	Sg0iR92tneqdXXiDAcV0Rw==
BA_ZOMERWEE 20_I_B_1.pdf	84i3R2k8TZ8Fap/aVsexUg==
BA_ZOMERWEE 20_G_N_4.pdf	d4tQan7Qa947ojEx4kMHXw==
BA_ZOMERWEE 20_G_N_2.pdf	KOR0lyPsyKhn0HhbWHcnWg==
BA_ZOMERWEE 20_G_N_1.pdf	6+W7irY2nbN1gtCKSeDI5g==
BA_ZOMERWEE 20_G_B_4.pdf	/z7FcDO2jBMzhiKpGDa3NA==
BA_ZOMERWEE 20_G_B_2.pdf	x6iMDwxm8fJ9rPRtveEbeQ==
BA_ZOMERWEE 20_G_B_1.pdf	WR+OHGGclpTUWf8OGQIWfQ==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_S_N_1.pdf	fMI3napVaz9J+7zgNmc/Nw==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_P_N_1.pdf	IWHd/jza3GMkG5VM79NYA==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_P_N_0.pdf	2R8HYZCKRBum+kF/qT8Yzw==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_P_N_- 1.pdf	UrmHYOR749KGT+J4ZPjn5w==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_L_N_1.pdf	MGD2+6nQ1YiLASHSQFbt9A==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_G_N_4.pdf	s0zqbJF5FIjt5as7gVq9IQ==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_G_N_3.pdf	P+1KEWqJYENIJD1wnTh2eQ==
BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_G_N_2.pdf	Fl1bxgx2+//EPt8yH3AS/Q==

BA_ZOMERWEE 20 bijgebouw_G_N_1.pdf	DhQ+zn+86R5EQH1qaWJfA==
---------------------------------------	-------------------------