



2025_CBS_09198 OMV_2025081922 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een fietsenberging en bijhorende verharding - zonder openbaar onderzoek - Keuzekouter, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Francis Dejonghe met als contactadres Zalmstraat 29, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025081922) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een fietsenberging en bijhorende verharding
- Adres: Keuzekouter 56, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1219M2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich langs Keuzekouter in Drogen. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime percelen. Het pand in kwestie betreft een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een hellend dak. Recent werd een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden en verbouwen van de woning, zie historiek.

Recent stelde de dienst bouwtoezicht een bouwmisdrijf vast op dit perceel. Dit bouwmisdrijf had betrekking op het optrekken van een fietsenberging en de aanleg van bijkomende verhardingen in de voortuin. Met deze aanvraag wenst men deze werken te regulariseren. De fietsenberging werd opgetrokken aan de rechter zijde van het perceel, op ca. 2 m van de rooilijn. De fietsenberging is 2,6 m diep, 3 m breed en 2,2 m hoog. Ter hoogte van deze fietsenberging werd de zone tussen de oprit en deze nieuwe constructie bijkomend verhard met klinkers. Achter de fietsenberging werd ook nog een zone verhard met houten planken.

De aanvrager geeft nog een alternatief plan opgeladen in deze aanvraag, indien de fietsenberging in de voortuin niet vergund zou worden. Hierbij zou de fietsenberging rechts achteraan in de achtertuin worden voorzien.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 10/08/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2023038732).

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 11/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning (1970 DR 038).

Verkavelingsvergunningen

Op 19/06/1963 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1963 DR 019/00).

Bouwmisdrijf

Er werd door de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu op 24/04/2025 het volgende vastgesteld:

- het plaatsen van een fietsenstalling (ca 7,5 m²) in de voortuin.
- het verharderen (ca. 9 m²) van de voortuin met kasseistenen en houten platen in functie van de fietsenstalling.

Er werd op 27/04/2025 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Ongunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 oktober 2025 onder ref. omv-2025081922:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Keuzekouter 56 in Gent (44017C1219/00M002) een ongunstig advies.

De motivatie voor het ongunstig advies is de volgende:

- Het fietshok werd geplaatst in overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstroming (T100). In dergelijke gebieden is het niet toegestaan ruimte voor water in te nemen. Het fietshok dient overstroombaar te blijven (bvb: door met hekwerk een vrije opening te laten).*
- Geen schadeposten (bvb: elektrische fietsen) mogen voorzien worden beneden het maximale overstromingspeil + 30cm (=7,85 m TAW), elektriciteitsnetwerk en stopcontacten moeten voldoende hoog in de wand geplaatst worden.*
- Verhardingen in overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans op overstroming dienen waterdoorlatend te worden aangelegd.*

Besluit

Het project voldoet niet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is niet verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1963 DR 019/00 van 19 juni 1963). De aanvraag heeft betrekking op lot 20.

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').

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

Voor de watertoets wordt er integraal verwezen naar het advies van de Vlaamse Waterweg nv.

Het project voldoet niet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is niet verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de regularisatie van een fietsenberging in de voortuin. Constructies in de voortuin worden principieel niet toegestaan. Groene voortuinen zijn belangrijk voor een levendig straatbeeld. We willen dan ook vermijden dat allerlei constructies en verhardingen

in de voortuin een negatieve impact hebben op dit straatbeeld. Enkel bij rijwoningen zonder rechtstreekse toegang tot de tuin kan een fietsenberging in de tuin worden overwogen. Dit is hier niet het geval. Een fietsenberging in de voortuin komt hier niet in aanmerking voor vergunning. Alle onvergunde verhardingen en constructies in de voortuin dienen verwijderd te worden.

In de aanvraag wordt een alternatieve inplanting van de fietsenberging rechts achteraan in de tuin voorgesteld. Deze inplanting kan wel in aanmerking komen voor vergunning, maar de aanvraag wordt evenwel ongunstig geadviseerd door de Vlaamse Waterweg nv. De Vlaamse Waterweg nv geeft aan dat het niet toegestaan is om ruimte voor water in te nemen en dat een fietshok overstroombaar dient te blijven. Om die reden kan hier voorlopig geen vergunning afgeleverd worden. Eventueel kan nog overwogen worden om in plaats van een constructie achteraan in de tuin te plaatsen (en een lang pad daar naartoe) om te opteren voor een luifel tegen de zijgevel. Op deze manier wordt geen ruimte voor water ingenomen.

CONCLUSIE

Ongunstig, het project voldoet niet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is niet verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

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 fietsenberging en bijhorende verharding aan Francis Dejonghe gelegen te Keuzekouter 56, 9031 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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.

2025_CBS_09198 - OMV_2025081922 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een fietsenberging en bijhorende verharding - zonder openbaar onderzoek - Keuzekouter, 9031 Gent - Weigering