



2026_CBS_00695 OMV_2025105202 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding in de voortuin - met openbaar onderzoek - Oscar Roelsstraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

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; 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?

Xavier Vanhollebeke met als contactadres Oscar Roelsstraat 7, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025105202) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van verharding in de voortuin
- Adres: Oscar Roelsstraat 7, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 478T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Oscar Roelsstraat, in de deelgemeente Gentbrugge. De nabije omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door vrijstaande eengezinswoningen (2 bouwlagen, hellend dak). In de ruimere omgeving ligt de groenpool de Gentbrugse Meersen ten oosten en de autosnelweg E17 ten noordwesten. Op het perceel van de aanvraag (ca. 927 m²) bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant op ca. 6 m achter de rooilijn.

In de achtertuinzone bevindt zich nog een bijgebouw en diverse verhardingen, in de voortuinstrook (oprit)verharding en paden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van verharding in de voortuin, met waterdoorlatende kiezels (ca. 22 m²). Hierdoor bedraagt de terreinbezetting (verharding en bebouwing) in de voortuin ca. 47 %. De extra verharding werd aangelegd in functie van een beperkte nevenfunctie (het tijdelijk stockeren van geleverde goederen voor de zelfstandige activiteit, zodat paletten niet op de openbare weg geplaatst worden en zo het verkeer niet hinderen) en het plaatsen van een fietsenrek voor klanten in functie van de zelfstandige activiteit.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/12/2000 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een eengezinswoning en een bergplaats. (2000/20180).

Verkavelingsvergunningen

* Op 13/07/1993 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1992 GB 090/00).

Bouwovertreding:

Op 04/05/2023 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- de zone tussen de linkerperceelsgrens en de bestaande verharding naar garage is verhard met kiezelstenen

Er is op 21 juni 2023 schriftelijk aangemaand om tegen 20 september 2023 de kiezelverharding te verwijderen.

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 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, Artikel 6 : Woongebied (uit : Verordenend grafisch plan 22 ; Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei (6B)) en Grote eenheid natuur "Damvallei" (uit : Verordenend grafisch plan 22 ; Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei (6B) ; artikel 1).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling 1992 GB 090/00 dd. 13/07/1993. Het betreft lot 4, gelegen in *zone voor voortuinstroken, zone voor koeren en tuinen en zone voor open bebouwing*.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en wijkt af op het volgende:

-Nevenbestemming voortuinstrook

- ? Maximaal 30 % van de voortuinstrook mag verhard worden in functie van oprit, terras- en voetpadverhardingen.

In de bestaande toestand is ca. 57 m² ofwel zo'n 47 % van de voortuinstrook verhard.

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'). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve evaluatie**.

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.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement. Dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. De voortuin bij de woning is in grote mate verhard.

Er is, links en rechts van de bestaande, vergunde (dubbelbrede) oprit, een verharde oppervlakte van in totaal ca. 22 m² aangelegd in functie van auto- en fietsparkeren. In voortuinen wordt alleen strikt noodzakelijke verharding toegestaan. Alleen de dubbele oprit naar de garages in de voortuin cfr. de vergunning kan toegestaan worden. De overige verharding is overbodig en dient verwijderd te worden.

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 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).
- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

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.

Met de aanvraag werden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen werden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De aanvraag is gelegen in een gebied met een klein tot middelgrote kans voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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 bij aanleg verharding in voortuin.
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 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 4 november 2025 tot en met 3 december 2025.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het regulariseren van voortuinverharding. De voortuin is in grote mate verhard (ca. 47 %), hetgeen afbreuk aan het groene karakter van het straatbeeld.
Gelet op het feit dat er reeds twee wagens in de voortuinstrook kunnen parkeren, is het voorzien van nog een derde staanplaats niet strikt noodzakelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Daarbovenop is zichtbaar op recente Streetviewbeelden dat minstens één van de garages in de praktijk gebruikt wordt als opbergruimte en niet om voertuigen te stallen. Indien

deze correct gebruikt zou worden zou de bestaande, vergunde dubbele oprit als extra tijdelijke stockageruimte kunnen gebruikt worden. De argumentatie dat de staanplaats nodig is voor de zelfstandige activiteit, zodat er anders paletten op het openbaar domein zouden worden gestockeerd, wordt dan ook niet weerhouden. Er is ook geen vergunning voor een nevenfunctie gekend, en indien een dergelijke activiteit zoveel ruimte vraagt, hoort die ook niet meer thuis op een woonkavel. Verder is er ook geen fietsenstalling zichtbaar op de foto's noch plannen, dus lijkt alle verharding in functie van wagens te zijn.

Het voorstel is bijgevolg strijdig met de goede ruimtelijke ordening en art. 3.2 van het Algemeen Bouwreglement en komt niet voor vergunning in aanmerking. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld en dragen bij tot de klimaatrobuustheid van de stad. De voortuin dient daarom teruggebracht te worden naar de vergunde toestand.

Ook in de achtertuin is aanzienlijk meer verharding aangelegd dan vergund, of dan wat volgens het Vrijstellingsbesluit toegelaten is. Deze bijkomende verharding werd bovendien niet aangeduid op de plannen. Daarnaast is het bijgebouw groter uitgevoerd dan vergund. Zowel de overvloedige verharding als het te grote bijgebouw moeten worden verwijderd of alsnog worden geregulariseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, het voorstel doet afbreuk aan het straatbeeld en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en art. 3.2 van het Algemeen Bouwreglement.

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 verharding in de voortuin aan Xavier Vanhollebeke gelegen te Oscar Roelsstraat 7, 9050 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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: 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_00695 - OMV_2025105202 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding in de voortuin - met openbaar onderzoek - Oscar Roelsstraat, 9050 Gent - Weigering