



2026_CBS_01495 OMV_2025128624 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van oprit- en terrasverhardingen, een biozwembad en een houten aanlegsteiger - met openbaar onderzoek - Baarledorpstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; 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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mathias Lamquet met als contactadres Dokter Dhaenenslaan 58, 9820 Merelbeke-Melle en Simon Lamquet - Elke Galle met als contactadres Kloosterstraat 2 bus b, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025128624) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van oprit- en terrasverhardingen, een biozwembad en een houten aanlegsteiger
- Adres: Baarledorpstraat 51-51A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1016S en 1016R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op twee percelen bebouwd met een halfopen woning gelegen langs de Baarledorpstraat, in Drongen. De woningen zijn bereikbaar via een (gedeelde) lange oprit vanaf de straat. De tuin grenst aan de Leie.

Voor het bouwen van de twee woningen werd in 2023 een vergunning afgeleverd. In deze vergunde toestand waren in de voortuin bij elke woning twee autostaanplaatsen voorzien. De vergunde verharding in de voortuin bedraagt ca. 145 m². Rondom en achter de woningen zijn ook verhardingen vergund.

Voorliggende aanvraag strekt tot het wijzigingen van de verhardingen in de voortuin, het aanleggen van bijkomende verhardingen in de zij- en achtertuinen en het voorzien van een zwembad. Alle bomen blijven behouden. Aan de achterste perceelsgrens wordt een aanlegsteiger voorzien.

- In de voortuin wordt de verharding organischer aangelegd. De parkeerplaatsen bij de linkerwoning worden anders voorzien. Er wordt een bijkomende verharding voorzien ter hoogte van de garage/fietsenberging.
- De terrassen aan de achterzijde van de woning worden ook organischer van vorm uitgevoerd. De oppervlakte blijft nagenoeg ongewijzigd.
- Bij de linkerwoning wordt een (bio)zwembad voorzien met een breedte van 3,20 m bij een diepte van 10 m. Rondom wordt een boord van 30 cm voorzien. Aansluitend aan dit zwembad wordt een terras voorzien met een eiken poolhouse (4 m op 10 m). Het poolhouse wordt uitgevoerd in overeenstemming met het zgn. Vrijstellingsbesluit.
- Bij de rechterwoning wordt eveneens een poolhouse voorzien (3,5 m op 8 m) met aansluitend een terras. Beide terrassen zijn telkens verbonden met een pad in stapstenen.
- De steiger wordt centraal op de achterste perceelsgrens voorzien en heeft een breedte van 6 m bij een diepte van 4 m, waarvan 1,30 m over het water hangt.

2. HISTORIEK

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

Verkavelingsvergunningen

- Op 07/11/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing (2024 DR 553/00).

Omgevingsvergunningen

- Op 11/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een eengezinswoning + het bouwen van 2 halfopen eengezinswoningen (OMV_2023173319).

- Op 13/03/2025 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder (OMV_2025025751).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

- **Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 22 januari 2026 onder ref. omv-2025128624:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Baarledorpstraat 51 in Gent (44017D1016/00K000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn:

- *De steiger is voor het gedeelte dat in het water is gelegen te breed, volgens het private steigerreglement van de Toeristische Leie mag deze niet groter zijn dan 1,20 m. De uitvoering dient deze dimensionering te volgen.*
- *De aanleg en het gebruik van de steiger dient te voldoen aan het privaat steigerreglement van de Toeristische Leie (https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2024-11/2021-0353_infobrief_aanlegsteigers_a4_lr_0.pdf).*
- *De zone erfdienstbaarheid langs de toeristische Leie bedraagt overal 5m aan beide zijden. Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering ervan te starten. (Artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit).*
- *Het betreft een vaste aanlegsteiger. De vergunninghouder is zich bewust van mogelijke schommelingen van het waterpeil. Bij hoge waterstanden moeten eventuele overstromingen getolereerd worden.*
- *Binnen de zone van erfdienstbaarheid moet de vrije doorgang steeds gewaarborgd zijn ingeval van calamiteiten, ook naar naburige percelen. Binnen deze zone geplaatste constructies dienen op eenvoudig verzoek van de domeinbeheerder te worden weggehaald.*
- *Er mogen op deze locatie geen commerciële activiteiten vanaf de Leie gebeuren.*
- *De oeverlijn mag niet gewijzigd worden; Bij het vernieuwen van de oeververdediging mag geen grondaanvoer en/of reliëfwijziging plaatsvinden. Er mogen enkel natuurlijke materialen gebruikt worden.*
- *Een vergunningsaanvraag voor de nieuwe privésteiger dient ingediend te worden, door het formulier op www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen in te vullen (onder de titel: Privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken). De eigenaar moet dus over twee vergunningen beschikken - zowel een vergunning van De Vlaamse Waterweg nv als een bouwvergunning - alvorens met de bouw van de steiger te starten. Trappen, hefwerktuigen en afvoerbuizen in de oever moeten eveneens aangevraagd en vergund worden.*
- *Schade aan het openbaar domein en aanhorigheden (incl. groenbestand) veroorzaakt door de aanwezigheid van deze infrastructuur of door het uitvoeren van plaatsingswerken dient onmiddellijk en op kosten van de vergunninghouder.*

Het project betreft de aanleg van verharding, een bio zwembad en de aanleg van een steiger.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

In functie van het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv dient zowel de aanvraag als de uitvoering te voldoen aan de opgesomde voorwaarden hierboven. De aanleg van de steiger dient in lijn te zijn met het privaat steigerreglement van de Toeristische Leie, ook het gebruik is hierin bepaald en dient gevolgd te worden. Een vergunning dient verkregen te worden bij De Vlaamse Waterweg nv voor de inname van het openbaar domein.

Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets

Het hemelwater dat op de verhardingen valt watert af en infiltreert op eigen terrein. Het infiltrerende oppervlak is groter dan 1/4 van het afwaterende oppervlak. De GSV-hemelwater is niet van toepassing op de aanvraag. Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

• Gewijzigd overstromingsregime

Het terrein is niet overstromingsgevoelig er worden bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime van het terrein zouden kunnen doen wijzigen.

• Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken uitgevoerd waarbij verwacht wordt dat de watergebonden natuur en structuurkwaliteit van de Leie zouden worden aangetast.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 22 december 2025 onder ref. AV/411/2025/01988:

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage – Omgevingsloket).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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. 2024 DR 553/00 van 7 november 2024). De aanvraag heeft betrekking op Lot 1 en Lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor bouwzone voor een eengezinswoning met voortuin-, zijtuin- en achtertuinstrook.

*De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling, maar wijkt af op volgende punten:*

Terrassen: De voorschriften stellen o.a. dat terrassen uitsluitend aan de achterzijde van de woning mogen voorzien worden en dat met een maximale oppervlakte van 40 m².

Toetsing: Het voorstel voorziet bij elke woning twee terrassen: één aan de achterzijde en één verder in de tuinzone (bij de nieuwe poolhouses). In totaliteit wordt maximaal 160 m² aan verharding voorzien (inclusief zwembad).

Specifieke voorwaarden over de aanwezige bomen in nabijheid van de bouwzones: Het is verboden verharding aan te leggen of bebouwing op te richten binnen de kroonprojectie van de bomen 3, 13 en 14.

Toetsing: Een deel van het verbindingspad tussen woning/terras en poolhouse/zwembad/terras wordt aangelegd binnen de kroonprojectie van boom 13.

Voortuinstrook: Verhardingen kunnen worden aangelegd als noodzakelijk toegang tot het gebouw. Verhardingen in de voortuinstrook worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Toetsing: Ten opzichte van de vergunde toestand neemt het verharde oppervlakte toe. De vergunde toestand, die al 4 autostaanplaatsen voorzagt, is reeds maximaal en op de grens met wat te beschouwen valt als strikt noodzakelijk. Voorliggende aanvraag voorziet nu nog een bijkomende verharding, o.a. voor de garage/fietsenberging. Deze ruimte is onvoldoende diep op te fungeren als autostaanplaats waardoor de noodzaak voor verhardingen in vraag kan gesteld worden. Ook door de organische vorm van de verhardingen neemt de oppervlakte aan verhardingen toe.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op afmetingen en inplanting van constructies. De afwijkingen op de voorschriften zijn gedeeltelijk aanvaardbaar om volgende redenen:

- Het voorzien van bijkomende terrassen en een zwembad waardoor de vooropgestelde maximale oppervlakte van 40 m² wordt overschreden tot 160 m² is aanvaardbaar. Dit komt neer op 80 m² per woning, wat overeenstemt met het vrijstellingsbesluit. 80 m² aan verharding per woning staat overigens voldoende in verhouding tot de oppervlakte van de tuinen.
- Het inplanten van verharding binnen de kroonprojectie van boom 13 is niet aanvaardbaar. Dit vloeit voort vanuit het maximaliseren van de groeikansen voor deze boom. De inplanting van de verhardingen, en zo nodig het zwembad, dienen zodanig aangepast worden dat ze buiten de kroonprojectie van de boom valt. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.
- Het aangepaste voorstel voor de voortuin is niet aanvaardbaar. Er is geen bezwaar tegen een organischere vorm van de verhardingen, maar dit kan niet gepaard gaan met een toename van het verharde oppervlakte. De vergunde oppervlakte, ca. 145 m², is reeds maximaal. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharde oppervlakte in de voortuin dient beperkt te worden tot 150 m². De paden in de zijtuin, en die tot in de voortuin reiken, worden hierin niet meegerekend voor zover hun breedte beperkt wordt tot 1,50 m.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:*

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden.

Toetsing: Ten opzichte van de vergunde toestand neemt het verharde oppervlakte in de voortuin toe. De vergunde toestand, die al 4 autostaanplaatsen voorzag, is reeds maximaal en op de grens met wat te beschouwen valt als strikt noodzakelijk.

Voorliggende aanvraag voorziet nu nog een bijkomende verharding, o.a. voor de garage/fietsenberging. Deze ruimte is onvoldoende diep op te fungeren als autostaanplaats waardoor de noodzaak voor verhardingen in vraag kan gesteld worden. Ook door de organische vorm van de verhardingen neemt de oppervlakte aan verhardingen toe.

Er is geen bezwaar tegen een organischere vorm van de verhardingen, maar dit kan niet gepaard gaan met een toename van het verharde oppervlakte. De vergunde oppervlakte, ca. 145 m², is reeds maximaal. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharde oppervlakte in de voortuin dient beperkt te worden tot 150 m². De paden in de zijtuin, en die tot in de voortuin reiken, worden hierin niet meegerekend voor zover hun breedte beperkt wordt tot 1,50 m.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

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.

De percelen zijn 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.

VERHARDINGEN

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden 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).

BIJGEBOUWEN EN ZWEMBAD

Het hemelwater dat op het zwembad en de bijgebouwen terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door het aansluiten van de hemelwaterafvoer op een bestaande hemelwaterput. De overloop van de hemelwaterput moet desgevallend aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde wadi.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De impact op de bestaande bomen is beperkt. Er wordt wel opgemerkt dat een deel van de verhardingen worden voorzien binnen de kroonprojectie van boom 13 (cfr verkavelingsvergunning).

Dit is niet aanvaardbaar. Dit vloeit voort vanuit het maximaliseren van de groeikansen voor deze boom. De inplanting van de verhardingen, en zo nodig het zwembad, dienen zodanig aangepast worden dat ze buiten de kroonprojectie van de boom valt. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 **mits voorwaarden** 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 18 december 2025 tot en met 16 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag strekt tot het wijzigingen van de omgevingsaanleg bij twee gekoppelde woningen. De tuinzone wordt niet strikt opgesplitst, een opdeling gebeurt louter door middel van groenaanleg. Bij elke woning wordt een bijkomend terras met poolhouse voorzien, dieper in de tuinzone. Bij de linkerwoning wordt ook een zwembad voorzien. Alle constructies en verhardingen in de achtertuin in rekening genomen, staan de afmetingen correct in verhouding tot de resterende tuinzone. Er blijft voldoende kwalitatieve tuinzone over en de constructies zijn niet te dominant.

Een aandachtspunt, opgenomen in de vorm van een bijzondere voorwaarde, is het weren van verhardingen uit de kroonprojecties van de bomen zoals vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften.

De aanlegsteiger aan het water moet afgestemd worden op de voorwaarden van de Vlaamse Waterweg. Ook de overige voorwaarden (zone voor erfdienstbaarheid, vergunning, ...) moeten gerespecteerd worden.

Ten opzichte van de vergunde toestand neemt het verharde oppervlakte in de voortuin toe. De vergunde toestand, die al 4 autostaanplaatsen voorzag, is reeds maximaal en op de grens met wat te beschouwen valt als strikt noodzakelijk. Voorliggende aanvraag voorziet nu nog een bijkomende verharding, o.a. voor de garage/fietsenberging. Deze ruimte is onvoldoende diep op te fungeren als autostaanplaats waardoor de noodzaak voor verhardingen in vraag kan gesteld worden. Ook door de organische vorm van de verhardingen neemt de oppervlakte aan verhardingen toe. Er is geen bezwaar tegen een organischere vorm van de verhardingen, maar dit kan niet gepaard gaan met een toename van het verharde oppervlakte. De vergunde oppervlakte, ca. 145 m², is reeds maximaal. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharde oppervlakte in de voortuin dient beperkt te worden tot 150 m². De paden in de zijtuin, en die tot in de voortuin reiken, worden hierin niet meegerekend voor zover hun breedte beperkt wordt tot 1,50 m.

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_2025128624_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 aanleggen van oprit- en terrasverhardingen, een biozwembad en een houten aanlegsteiger aan Mathias Lamquet en Simon Lamquet - Elke Galle gelegen te Baarledorpstraat 51-51A, 9031 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:

Verhardingen

Het is verboden verhardingen aan te leggen of bebouwing op te richten binnen de kroonprojectie van boom 3, 13 of 14 (conform verkavelingsvoorschriften).

De verharding in de voortuin dient beperkt te blijven tot een oppervlakte van 150 m². De paden in de zijtuin, en die tot in de voortuin reiken, worden hierin niet meegerekend voor zover hun breedte beperkt wordt tot 1,50 m.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 22 december 2025, met kenmerk AV/411/2025/01988) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv** (advies van 22 januari 2026, met kenmerk omv-2025128624) moeten strikt nageleefd worden.

Poolhouse

Het hemelwater dat op de bijgebouwen valt mag niet wordt afgevoerd van het eigen terrein.

Zwembad

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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 Stads Kantoor 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 ontplofing 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 bouwtechnische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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.

2026_CBS_01495 - OMV_2025128624 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van oprit- en terrasverhardingen, een biozwembad en een houten aanlegsteiger - met openbaar onderzoek - Baarledorpstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025128624

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_WONING_I_V_1_LAMQUET inpl 200.pdf	5Mb3mRPwFgzJxm2NTr9G4g==
BA_WONING_S_N_9_LAMQUET detail steiger.pdf	xZYJxoaPzWbWSq3zsi+g3A==
BA_WONING_P_N_1_LAMQUET fundriool_.pdf	dIaJU0Nd9PoTOT8vUNwRRw==
BA_WONING_I_N_1_LAMQUET inpl 200-nov25.pdf	BPfKSZg7NhKhl2H4pAMw+g==