



2026_CBS_05140 OMV_2026040464 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van stapstenen in de voortuin - zonder openbaar onderzoek - Baarledorpstraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ann-Sofie Demuyne met als contactadres Baarledorpstraat 82A, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026040464) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van stapstenen in de voortuin
- Adres: Baarledorpstraat 82A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 1055F3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Baarledorpstraat te Drongen. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen.

De aanvraag betreft het regulariseren van stapstenen in de voortuin. In de voortuin is een extra pad voorzien gaande van het openbaar domein naar de oprit en de voordeur. De oppervlakte betreft 8,5m². In de voortuin is reeds een oprit in de vorm van een karrenspoor aanwezig met beperkte verbreding ter hoogte van de voordeur.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 06/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een eengezinswoning. (OMV_2020066700)

* Op 20/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een eengezinswoning. (OMV_2022152124)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning. (2000/10060)

* Op 16/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie voor het slopen van een achterbouw, het bouwen van een nieuwe achterbouw en de verbouwing van het hoofdgebouw. (2014/10197)

3. BOUWMISDRIJF

Op 4/03/2026 werd vastgesteld dat de omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen en/of exploitatie OMV_2022152124 voor de regularisatie van een eengezinswoning, dd. 20/07/2023 (Voorwaardelijk vergund) niet werd nageleefd:

De voortuinaanleg is niet conform het inplantingsplan van de omgevingsvergunning OMV_2022152124:

1. In de onverharde zone links in de voortuin zijn stapstenen aangebracht.
2. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens werd een extra spatboord gerealiseerd met een oppervlakte van circa 0,5m²

Op 5/03/2026 werd aangemaand om tegen uiterlijk 04/05/2026 de stapstenen in de onverharde zone aan de linkerkant van de voortuin te verwijderen, en de spatboord ter hoogte van de rechterperceelsgrens uit te breken.

In deze aanvraag wenst men de stapstenen te regulariseren.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 21 april 2026 onder ref. AV/411/2026/00658:
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.

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. 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 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).

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

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 de natuurtoets doorstaat.

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

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

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Niet tegenstaande werd er wel een bezwaar ingediend tijdens de procedure.

Dit bezwaar wordt als volgt omschreven:

In de beschrijvende nota wordt gemeld dat de stapstenen los liggen. Echter zijn deze met stabilisé verankerd in de grond. Op de plannen wordt melding gemaakt dat de karrensporen zijn aangelegd in grind terwijl deze zijn aangelegd in kleiklinkers.

Beoordeling:

Het anders aanleggen van het materiaal van de vergunde oprit is geen deel van de aanvraag en wordt dan ook niet behandeld. Met de vermelding van losse stenen, wordt verondersteld dat deze niet aan elkaar geschakeld zijn. Of er al dan niet rechtstreeks onder de stenen extra verharding werd aangebracht maakt geen verschil in de behandeling van de aanvraag. Dit blijft dezelfde verhardingsgraad. Indien er tussen de stapstenen ook verharding zou zijn aangebracht, dan verhoogt de verharde oppervlakte. Echter kan dit op basis van de plannen niet worden nagegaan en wordt er geacht dat de plannen de werkelijke toestand waarheidsgetrouw weergeven.

Bij *punt 10 OMGEVINGSTOETS* (zie onder) wordt de beoordeling van het toegangspad uitvoerig besproken.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Verharding in de voortuin moet steeds tot het minimale en strikt noodzakelijke beperkt worden. Bij de voorgaande vergunning, die voorwaardelijk gunstig beslist werd door de Deputatie (OMV_2022152124), werd een autostaanplaats vergund bestaande uit een karrenspoor van telkens 70cm. In de motivatie is gesteld dat dit als dubbele functie dienst doet, nl. een pad naar de voordeur en een autostaanplaats.

Normaliter wordt er door de Stad Gent geen autostaanplaats in de voortuin toegestaan voor dit perceel, aangezien het een gesloten bebouwing betreft, getroffen door een rooilijn, waardoor de eigenlijke voortuin slechts een diepte heeft van 3m. Bij de beslissing in beroep werd hier een toegift gedaan in functie van de niet uitvoering (althans niet op korte termijn) van deze rooilijn om toch een staanplaats toe te staan. De verharding van deze staanplaats kwam in oppervlakte overeen met wat normaal gezien als strikt noodzakelijke verharding wordt beschouwd, nl. een pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur. Enkel en alleen omdat de totale verharding in de voortuin hetzelfde bleef, kon de voorgestelde oplossing als karrenspoor in overweging genomen worden.

Door het aanleggen van een extra pad in stapstenen vergroot men de verhardingsgraad in de voortuin en creëert men een bijkomende toegang ter hoogte van het openbaar domein. Dit is bijkomend in strijd met de verleende vergunning.

Een extra pad naar de voordeur kan niet worden toegestaan. Dit gaat voorbij aan de voorgaande motivatie om een karrenspoor toe te staan. Enkel de vergunde situatie kan worden toegestaan. Om die reden wordt er **ongunstig** beoordeeld.

Ter info: Gelieve contact op te nemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent over de aanleg van de oprit ter hoogte van het openbaar domein. Er is bij hen nog geen aanvraag gekend.

CONCLUSIE

Ongunstig wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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 stapstenen in de voortuin aan Ann-Sofie Demuyneck gelegen te Baarledorpstraat 82A, 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 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_05140 - OMV_2026040464 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van stapstenen in de voortuin - zonder openbaar onderzoek - Baarledorpstraat, 9031 Gent - Weigering