



2025_CBS_06825 OMV_2025051204 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning + het exploiteren van een bemaling nodig voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouw - zonder openbaar onderzoek - Lammeken, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

De heer Lorenzo Verleye met als contactadres Dotterbloemweg 12 bus 202, 9820 Merelbeke en Mevrouw Nele Vandamme met als contactadres Dotterbloemweg 12 bus 202, 9820 Merelbeke hebben een aanvraag (OMV_2025051204) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning + het exploiteren van een bemaling nodig voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouw
- Adres: Lammeken , 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1366R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juni 2025.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.
De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe, vrijstaande woning op een braakliggend terrein langs Lammeken in Baarle bij Drongen. De omgeving kenmerkt zich als een randstedelijk verkaveld gebied waar voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen voorkomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De woning wordt voorzien op 6m van de straat (5m inclusief luifel) en op 3m van de rechter perceelsgrens (2m inclusief dakoversteek) en 3m van de linker perceelsgrens (2m inclusief luifel).

De eerste 8m van de woning (met een breedte van 5,50m tot 7m) wordt ingericht als garage en afgewerkt met een plat dak. Dit dak wordt aangelegd als groendak. Erachter wordt een volume met een diepte van 11,95m op het gelijkvloers en 8,40m op de verdieping opgericht, afgewerkt met een eenzijdig hellend dak. De breedte van dit volume is 11,50m (exclusief luifel).

De kelder wordt ingericht als mancave. Om licht te krijgen in deze ruimte wordt er links naast de woning een deel afgegraven als een soort vide (11m²). Er worden geen ramen geplaatst in de zijgevels, enkel in de voor- en achtergevel.

Voor de gevelafwerking werd voor het woonvolume gekozen voor een buitengevelisolatiesysteem met pleister en betonlook, de uitspringende garage wordt voorzien van een gevelbekleding met verticale houten balken (incl. zelfde afwerking voor de poort). De woning wordt traditioneel gebouwd met snelbouwbakstenen voorzien van noodzakelijke structurele betonelementen, alles afgewerkt met isolatie en crepi.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een bemaling nodig voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouw.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt	32000 m ³

	volume per dag bedraagt max. 1000 m ³ Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouw. klasse 3 Nieuw	
--	---	--

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 06/03/2025 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (OMV_2024108438)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Alle verkavelingen ooit geldig voor dit perceel zijn vervallen.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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 terrein is momenteel braakliggend.

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.

Beschrijving

De totale dakoppervlakte van de woning bedraagt 204,02 m², waarvan 108,86 m² als groendak wordt aangelegd met een buffervolume van minder dan 50 l/m². Volgens het rioleringsplan wateren de groendaken rechtstreeks af naar de riolering. Enkel het schuine dak (95,16 m²) is aangesloten op de hemelwaterput van 10.000 l. De hemelwaterput loopt over naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een buffervolume van 4550 l en een infiltratieoppervlakte van 11,76 m².

Toetsing aan de gewestelijke hemelwaterverordening

- Infiltratievoorziening

Het is niet verplicht om groendaken aan te sluiten op de hemelwaterput. Het is echter niet de bedoeling dat hemelwater zomaar naar de riolering wordt geleid. Alle hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De groendaken moeten bijgevolg aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

De dakoppervlakte van de groendaken telt dus ook mee in de capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening. Er zal 174,02 m² dakoppervlakte plus 8 m² van de verlaging in de linkerzijtuin in rekening gebracht moeten worden. De infiltratievoorziening zal dus een buffervolume van 6006 l en een infiltratieoppervlakte van 14,56 m² moeten hebben.

- Hemelwaterput

De dakoppervlakte die aangesloten wordt op de hemelwaterput bedraagt 95,16 m². Dit komt overeen met een hemelwaterput van 7500 l. Er wordt een hemelwaterput van 10.000 l geplaatst. Voor een gezin van 4 personen komt het nuttig hergebruik neer op 148 l/dag of 4440 l/maand. Voor een put van 10.000 l komt dit overeen met twee maanden gebruik zonder regenval. We kunnen akkoord gaan met het volume van de hemelwaterput.

Bodem

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 de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Aan de voorzijde van het perceel zijn 2 meerstammige bomen met mogelijks een stamomtrek van >75 cm ter hoogte van het maaiveld aanwezig, waarvoor de kapping wordt gevraagd. De verharde oprit houdt 1m afstand van de meest linkse straatboom. De aansluiting naar de riolering zal voorzien worden rechts van de oprit, aldus ongeveer middenin tussen de twee straatbomen, op meer dan 4m van die twee straatbomen.

Om de impact op de straatbomen te beperken dient de oprit centraal tussen de 2 straatbomen voorzien te worden.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets **niet** 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

Er wordt slechts deels tegemoet gekomen aan de weigeringsgronden uit OMV_2024108438. De dakterrassen en parkeerplaatsen werden verwijderd, maar de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt nog steeds 19,15 m en de bouwdiepte op de verdieping is nog steeds 17 m. Er werd meerdere malen meegegeven (via mail en via omgevingsvergunning) dat we hier een compacte woning wensen met een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De recent gebouwde woning op het rechts aanpalend is hier een goed voorbeeld van.

De impact van de tweede bouwlaag zo diep op het perceel met een hoogte van 9m langs de linkerkant op de achtertuin van de linksaanpalende woning is niet miniem. Door het ontbreken van ramen in deze gevel zal er geen ongewenste inkijk zijn, maar dergelijk volume ten zuiden van de aanpalende woning zal een zekere impact hebben op de lichtinval en beleving in de tuin en de woning.

Omwille van bovenstaande redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aangezien stedenbouwkundige handelingen niet voor vergunning in aanmerking komen, is een bespreking van de milieuhygiënische aspecten niet aan de orde.

CONCLUSIE

Ongunstig, er wordt onvoldoende tegemoet gekomen aan de weigeringsgronden uit de eerdere vergunningsaanvraag (ref. OMV_2024108438). De aanvraag is niet in overeenstemming 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 bouwen van een eengezinswoning + het exploiteren van een bemaling nodig voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouw aan de heer Lorenzo Verleye en mevrouw Nele Vandamme gelegen te Lammeken , 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.

2025_CBS_06825 - OMV_2025051204 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning + het exploiteren van een bemaling nodig voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouw - zonder openbaar onderzoek - Lammeken, 9031 Gent - Weigering