



2026_CBS_05810 OMV_2026047748 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een eengezinswoning met bijgebouw, na sloop van de bestaande bebouwing en het rooien van 4 bomen - zonder openbaar onderzoek - Kleinkouterken, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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?

Maité Coppola - Wolf Vandekerckhove met als contactadres Oudenaardseweg 101A, 9790 Wortegem-Petegem hebben een aanvraag (OMV_2026047748) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbouwen van een eengezinswoning met bijgebouw, na sloop van de bestaande bebouwing en het rooien van 4 bomen
- Adres: Kleinkouterken 30, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nr. 283T2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt langs Kleinkouterken in Sint-Denijs-Westrem. Langs deze zijde van de straat komen voornamelijk vrijstaande woningen voor, waaronder ook het betrokken perceel. Aan de overzijde bevinden zich voetbalterreinen met een clublokaal.

Het perceel ligt in tweede bouworde en is toegankelijk via een private oprit vanaf de straat. Op het terrein staat momenteel een vrijstaande woning en bevinden zich verschillende hoogstammige bomen.

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. De nieuwe woning wordt ingeplant op 8m van de linker perceelsgrens, 15,50m van de rechter perceelsgrens, 10m van de achterste perceelsgrens en 14m van de voorste perceelsgrens.

De woning heeft een breedte van 16m en een bouwdiepte van 14,50m. Ze bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak, met een kroonlijsthoogte van 6,70m.

In de voortuin wordt een vrijstaand bijgebouw van 40m² voorzien. In de zijtuin komt een zwembad van 40,50m². De woning beschikt over een dubbele inpandige garage en in de voortuin worden daarnaast twee autostaanplaatsen aangelegd.

Voor de realisatie van het project worden vier bomen gerooid, met name twee sparren en twee kerselaars.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 06/05/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een landhuis. (1963 SD 838)

* Op 05/05/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tuinhuis. (1965 SD 1008)

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

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 hoofdzakelijk 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.

5.2. 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.

De nieuwbouwwoning heeft een dakoppervlakte van 302m² en het bijgebouw 40m². Beide daken worden uitgevoerd als groendak. Bij groendaken kan het in rekening te brengen dakoppervlak gehalveerd worden, op voorwaarde dat het groendak een bufferend vermogen heeft van minstens 50 liter per m². In de aanvraag wordt het bufferend vermogen van de groendaken niet aangegeven. Dit is nochtans een noodzakelijke voorwaarde om het dakoppervlak te mogen halveren.

Op basis van een halvering wordt een in rekening te brengen dakoppervlakte van 171m² gehanteerd. Hiervoor is een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10.000 liter vereist. De aanvraag voorziet in een hemelwaterput van 20.000 liter. Gezien de omvang van de dakoppervlakte is deze grotere inhoud aanvaardbaar.

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die het hergebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt voor toiletspoeling, poetswater, de wasmachine en gebruik buiten. Zowel het dak van de woning als dat van het bijgebouw worden aangesloten op de hemelwaterput.

Aangezien het regenwater afkomstig is van groendaken, moet aandacht besteed worden aan de kwaliteit van het water. Het gebruikte substraat moet een beperkte uitloging hebben. Daarnaast moet een filter met actief kool voorzien worden vóór de pompinstallatie.

De infiltratievoorziening moet gedimensioneerd worden op basis van de volledige dakoppervlakte van zowel de woning als het bijgebouw. Dit betekent dat een minimale inhoud van 4.983 liter en een infiltratieoppervlakte van 12,08m² vereist zijn. Uit de aanvraag blijkt dat de voorziene infiltratievoorziening een te klein volume heeft en dus niet voldoet aan deze vereisten.

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 worden besloten dat de voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Op het perceel zijn meerdere waardevolle hoogstammige bomen aanwezig die maximaal behouden dienen te blijven. Gezien de aanwezigheid van deze bomen werd de aanvraag vooraf besproken met de groendienst. Tijdens dit vooroverleg werd meegegeven dat de bouwzone bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de bestaande footprint van de woning wordt voorzien, met een eventuele uitbreiding naar het zuiden. Daarnaast moet bij de inplanting van gebouwen en verhardingen rekening gehouden worden met een afstand van minstens 2m buiten de kroonprojecties van de te behouden bomen.

De voorliggende aanvraag houdt onvoldoende rekening met deze uitgangspunten. Hoewel de bomen op het plan zijn aangeduid, ontbreken de kroonprojecties. Hierdoor wordt de werkelijke omvang van de bomen onderschat. Op basis van de indicatieve kroonprojecties (aangeduid via een globale groene zone) blijkt dat delen van de woning, het bijgebouw, het zwembad en verschillende verhardingen zich binnen de kroonprojecties van meerdere bomen bevinden. Ook worden er ondergrondse ingrepen, zoals rioleringen, voorzien binnen deze zones.

Dit heeft een aanzienlijke impact op het wortelgestel en de groeikansen van de bomen, waardoor het behoud ervan onzeker wordt. De aanvraag vermeldt dat vier bomen gerooid worden, maar gelet op de overlap tussen de geplande ingrepen en de kroonprojecties lijkt het aannemelijk dat het effectieve verlies aan bomen hoger zal liggen.

Daarnaast is het aannemelijk dat voor de bouw van de woning en het zwembad een bemaling noodzakelijk zal zijn. Dit kan een aanzienlijke negatieve impact hebben op de aanwezige bomen. Daarom moet deze impact onderzocht worden en dient een bevoeiingsplan te worden opgesteld door een erkend boomdeskundige (European Tree Worker – ETW).

Om de effecten van de werken correct in te schatten en te beperken, moet een boomeffectenanalyse (BEA), opgemaakt door een erkend boomdeskundige (ETW), aan het dossier worden toegevoegd. Deze analyse moet onder meer ingaan op de impact van de sloop-, bouw- en bemalingswerken en concrete maatregelen formuleren om de te behouden bomen te beschermen.

Gelet op het bovenstaande kan besloten worden dat de aanvraag niet voldoet aan de natuurtoets, aangezien ze onvoldoende rekening houdt met de aanwezige bomen en hun duurzame instandhouding niet kan worden gegarandeerd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Het principe om de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning op te richten kan gevolgd worden. De inplanting van de woning, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, zorgt ervoor dat de impact naar de aanpalende percelen aanvaardbaar blijft. Ook de uitwerking van de tweede bouwlaag, centraal op het gelijkvloers volume en teruggetrokken ten opzichte van de zijkanen, is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Bij de beoordeling van de aanvraag wordt bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van het project in zijn omgeving. Op het perceel zijn meerdere waardevolle hoogstammige bomen aanwezig die een belangrijke ruimtelijke en landschappelijke meerwaarde vormen.

Door de overlap van de geplande ingrepen met de (indicatieve) kroonprojecties en de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur binnen deze zones, komt het behoud van een aanzienlijk deel van de bomen onder druk te staan. Bovendien wordt slechts een beperkt aantal te rooien bomen opgegeven, terwijl de werkelijke impact vermoedelijk groter zal zijn.

Het onvoldoende respecteren van de bestaande groenstructuur en het ontbreken van onderbouwde maatregelen om deze te beschermen leidt ertoe dat de aanvraag niet zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. De aanwezige bomen dragen nochtans wezenlijk bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de ruimere omgeving.

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag houdt onvoldoende rekening met de aanwezige hoogstammige bomen op het terrein, waardoor de natuurtoets negatief is. Om diezelfde reden is de aanvraag niet verenigbaar met een 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 herbouwen van een eengezinswoning met bijgebouw, na sloop van de bestaande bebouwing en het rooien van 4 bomen aan Maité Coppola - Wolf Vandekerckhove gelegen te Kleinkouterken 30, 9051 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 onontvankelijkheid 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:
 - 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_05810 - OMV_2026047748 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een eengezinswoning met bijgebouw, na sloop van de bestaande bebouwing en het rooien van 4 bomen - zonder openbaar onderzoek - Kleinkouterken, 9051 Gent - Weigering