

Aanwezig: Frank Gys, burgemeester;
Ann Theys, Lise Poelemans, Alex Helsen, Kelly Joris, Vera Govaerts,
Schepenen;
Marijke Deroover, algemeen directeur;

20261005.19	Omgevingsvergunning 2026/OV58: De afbraak van een eengezinswoning, het bouwen van een meergezinswoning (7 appartementen), het bouwen van een fietsenstalling en de exploitatie van een bronbemaling - Welkomstraat 107 - Weigering
--------------------	---

Motivering

Feiten en context

A) Gegevens

De aanvraag ingediend door CEUPPENS-RETRABOUW BV met als contactadres Kanaalstraat 1B te 2240 Zandhoven en Tom Ceuppens met als contactadres Kanaalstraat 1B te 2240 Zandhoven, werd per beveiligde zending verzonden op 23 april 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen Welkomstraat 107, kadastraal bekend als afdeling 1 sectie C nr. 483L3.

De ingedeelde inrichting of activiteit geeft betrekking op de inrichting met inrichtingsnummer: 20260327-0063

B) Procedure

Deze aanvraag werd ontvangen op 23 april 2026.

De aangevraagde handelingen en/of ingedeelde inrichting of activiteiten komen niet voor op de Vlaamse lijst, noch de provinciale lijst, noch zijn ze gemeentegrensoverschrijdend. De aanvraag is van toepassing op een ingedeelde inrichting of activiteit van tweede of derde klasse, waardoor de vergunning verlenende overheid de gemeente Wommelgem is, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 26 juni 2026 en dient uiterlijk op 9 oktober 2026 behandeld te zijn.

Op 29 mei 2026 werd de gevraagde ontbrekende informatie aangeleverd (PIV V2).

Het dossier dient behandeld te worden volgens de gewone procedure volgens het Omgevingsbesluit.

C) Aanvraag

Het betreft een omgevingsvergunningsaanvraag tot de afbraak van een eengezinswoning, het bouwen van een meergezinswoning (7 appartementen), het bouwen van een fietsenstalling en de exploitatie van een bronbemaling, gelegen Welkomstraat 107.

De Welkomstraat is een volledig uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door residentiële bebouwing van grondgebonden woningen, alsook van meergezinswoningen van diverse typologie.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande, vergunde eengezinswoning en het bouwen van een nieuwbouw meergezinswoning in de plaats. De nieuwe meergezinswoning telt zeven appartementen.

Het nieuwe volume telt drie bouwlagen onder zadeldak en sluit aan bij de linker buur. Het gebouw sluit met de voorgevel aan bij de linker buur en springt verder door naar achter. Waar de gevel de linker buur volgt, wordt tevens de rooilijn gevolgd. De totale bouwdiepte bedraagt 21m. Deze bouwdiepte wordt aangehouden op de eerste en tweede verdieping. De dakverdieping bestaat uit twee delen met telkens een dakbasis van 8m à 9m. Het rechter dakvolume springt naar achter.

De gevels worden afgewerkt met grijze gevelsteen. Zowel in het voorste als in het achterste dakvlak worden dakkapellen ingeplant. De dakkapel links vooraan ligt vóór de dakrand en loop als een uitsprong door in het gevelvlak.

Links vooraan wordt een inrit naar de ondergrondse parkeergarage voorzien. De inrit heeft een helling van 24% op het steilste punt. Vooraan wordt de helling beperkt tot 4%, deels op het stuk gelegen vóór de rooilijn. In de ondergrondse parking worden 11 parkeerplaatsen voorzien, alsook bergruimten. De gemeenschappelijke afvalberging wordt ingeplant op de gelijkvloerse verdieping.

De aanvrager wenst daarnaast achteraan de tuin een constructie voor het stallen van fietsen te bouwen. Deze fietsenstalling is bereikbaar via het pad dat onderdeel uitmaakt van de voormalige buurtweg. De buurtweg werd echter in 1969 afgeschaft, thans is deze steeds in gebruik gebleven.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichting m.b.t. milieu (IIOA):

Deze omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op de exploitatie van een inrichting gelegen Welkomstraat 107, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie C nr. 483L3, omvattende:

Deze omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op de exploitatie van een inrichting gelegen aan de Welkomstraat 107 te Wommelgem (afdeling 1, sectie C, perceel nr. 483L3), omvattende:

- 53.2.2.b: een tijdelijke bronbemaling bij een bouwproject met een netto opgepompt debiet van max. 1.067 m³/dag (bruto dagdebiet 1.067 m³) en 34.104 m³ in totaal met een verlaging van het grondwaterpeil tot op 5,4 m onder het maaiveld en dit gedurende max. 65 dagen met een lozing in oppervlaktewater via een RWA-leiding

De aanvraag omvat een bronbemaling voor de uitvoering van werken in den droge voor wat betreft de bouw van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarage en liftputten.

Volgens het dossier wordt het opgepompt grondwater geloosd op oppervlaktewater.

Deze aanvraag handelt over een tijdelijke inrichting.

Architect:

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 en wijziging tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect zijn de werken niet vrijgesteld van de medewerking van een architect. Architectenburo Louis Caron

is betrokken bij de opmaak van de omgevingsvergunningsaanvraag en zal de uitvoering van de werken opvolgen.

Juridische gronden

Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van 20 augustus 2009 (VCRO) en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.

Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsdecreet).

Het Besluit van 27 november 2015 tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsbesluit).

Het Decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid.

Het Besluit van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het Besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het Besluit van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).

Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft op 28 september 2026 een ongunstig advies uitgebracht.

A) Externe adviezen

Overeenkomstig het Omgevingsbesluit werd advies gevraagd aan de volgende instanties:

- Op 26 juni 2026 werd aan **ASTRID** advies gevraagd. Ze brachten op 14 juli 2026 een **gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **Brandweer Zone Rand** advies gevraagd. Ze brachten op 2 juli 2026 een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **Fluvius** advies gevraagd. Ze brachten op 8 juli 2026 een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **Inter - Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen** advies gevraagd. Ze brachten op 24 juli 2026 een **gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **PIDPA** advies gevraagd. Ze brachten op 29 juni 2026 een **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **PROXIMUS** advies gevraagd. Ze brachten op 8 juli 2026 een **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **Wyre** advies gevraagd. Ze brachten op 29 juni 2026 een **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de aanvraag
- Op 26 juni 2026 werd aan **VMM - Afdeling grondwater** advies gevraagd. Ze brachten op 2 september 2026 een **gunstig** advies uit over de aanvraag

B) Aanpalende eigenaars

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven in functie van het openbaar onderzoek.

C) Provinciale omgevingscommissie
Niet van toepassing.

D) Gecoro
Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2026 tot en met 14 augustus 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ontvangen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich voor de beoordeling van de bezwaarschriften integraal aan bij het verslag GOA.

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Financiële weerslag **Exploitatiebudget**

Omschrijving	bedrag (incl. Btw)
Kost openbaar onderzoek (aangetekende zending € 10 per brief)	€ 310,00
Gewone omgevingsaanvraag (met IIOA)	€ 785,00
Totaal	€ 1.095,00

Deze ontvangst omgevingsaanvraag zal ingeboekt worden op:

budget:	2026-2031	
algemene rekening:	70001000	Retributie op aanvragen van omgevingsvergunningen
beleidsitem:	060000	Ruimtelijke planning
actie:	1.2.2.10	We leveren omgevingsvergunningen af

Besluit

Artikel 1

Integraal aan te sluiten bij het verslag van de omgevingsambtenaar van 28 september 2026 en zich de inhoud ervan eigen te maken.

Artikel 2

De aanvraag ingediend door CEUPPENS-RETRABOUW BV met als contactadres Kanaalstraat 1B te 2240 Zandhoven en Tom Ceuppens met als contactadres Kanaalstraat 1B te 2240 Zandhoven inzake de afbraak van een eengezinswoning, het bouwen van een meergezinswoning (7 appartementen), het bouwen van een fietsenstalling en de exploitatie van een bronbemaling, op een perceel, gelegen Welkomstraat 107, kadastraal bekend als afdeling 1 sectie C nr. 483L3, met inrichtingsnummer 20260327-0063 wordt geweigerd.

Artikel 3

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

Artikel 52. (...)

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepsschrift 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw

Aldus gedaan in zitting de dato als boven

algemeen directeur
(get.) Marijke Deroover

burgemeester
(get.) Frank Gys

Voor éénsluitend afschrift
Wommelgem, 9 oktober 2026

Marijke Deroover
Algemeen directeur

Frank Gys
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Marijke
Deroover (Signature)
Datum: 09/10/2026
12:22:40



Digitaal ondertekend
door Frank Gys
(Signature)
Datum: 12/10/2026
13:35:54