

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 juni 2022
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2021.130903

59	2022_DEP_02808	OVberoep - Gent - verlenen onder voorwaarden	- Vergunning
----	----------------	---	---------------------

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 2 juni 2022

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Kurt Muena, Gedeputeerde - wvd, Voorzitter; mevrouw Leentie Grilaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Verlyst, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier; de heer Michael Smeekens

Afwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMV1 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMV2;

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie;

heeft per beveiligde zending van 12 augustus 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2021.130903.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Alfons Brueckmarlaan 375, kadastraal gekend 19^e afdeling, sectie C, nr. 341.

Het betreft een aanvraag tot het verkrijgen van een grond in 4 loben bestemd voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.

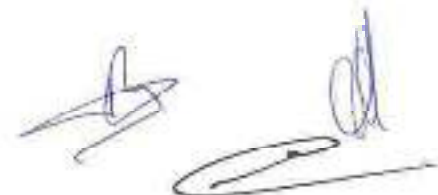
De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 9 december 2021 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van dinsdag 4 januari 2022 beroep ingesteld door mevrouw Carmenta Decordier en mevrouw Tine Briocut, advocaten, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 2 februari 2022 onvankelijk en volledig verklaard.



Geet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 april 2022.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 26 april 2022, in aanwezigheid van gedeputeerde voorzitter Leertje Grillaart, en de heer Jan A. aer., provinciaal omgevingsambtenaar.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeteer van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen het inrichtingsbesluit bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, afnede 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 recreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- De achterzijde van het terrein (gelegen op een afstand verder dan 30 m genieten vanaf de rooijlijn), ligt in het gebied van het op datum van 27 mei 1997 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Oude Barel' en is bestemd als zone voor koeren en tuinen.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat bovenvermelde bestemmingen wijzigt, noch in een (rechter) geredekeerde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt op minder dan 70 m afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen, zodat het advies van Infrabel vereist is.

1.3 Adviezen

1.3.1 Infrabel

Deze instantie bracht op 30 september 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Telenet

Deze instantie bracht op 30 september 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Proximus nv

Deze instantie bracht op 19 oktober 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 26 oktober 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Farys

Deze instantie bracht op 9 november 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 07/01/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor een gezinswoningen. (2020 SA 307/00/W)

Deze aanvraag werd geweigerd omdat er verschillende heren op het terrein werden geroeid zonder vergunning. Deze heren werden niet op het inplantingsplan met de bestaande bestemming ingetekend waardoor de aanvraag misleidende informatie bevatte.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in 4 delen bestemd voor eengezinswoningen langs de Alfons Broeckmanlaan in Sint-Amandsberg binnen het stedelijk gebied Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing met tuinen. Achteraan paast het perceel aan een spoorweg. Aan de straatzijde liggen aan de overkant onbebouwde percelen met zicht op de open ruimte met daarachter de grens met de gemeente Destelbergen. Het perceel van 2.313 m² is op vandaag bebouwd met een eengezinswoning met grote tuin. In de tuin staan verschillende hoogstammige bomen.

Met de aanvraag wordt het volledige perceel verkaveld in vier loten bestemd voor 4 halfopen woningen. Lot 1 is 630 m², lot 2 is 595 m², lot 3 is 550 m² en lot 4 is 525 m² (inclusief) waardoor een dichtheid wordt gecreëerd van circa 10 wooneenheden per hectare. De afstand tot de kavelfgrenzen bedraagt steeds 3 m. De woningen worden op minimum 10 m van de rooilijn ingekland.

De bouwwaanzien zijn 7 m breed, 15 m diep op het gelijkvloers en 12 m diep op de verdieping. Er worden twee bouwlagen en een hellend dak toegeelaten.

Voor het bouwen maken van het perceel werden reeds verschillende bomen, struiken en laagstammig groen verwijderd en verveld.

De aanvraag betreft bijgevolg ook de regularisatie voor het vellen van hoogstammige bomen.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 29 september 2021 tot 28 oktober 2021 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft als doel een bestaand perceel op te delen in 4 nieuwe loten voor 4 halfopen eengezinswoningen.

Historiek

In 2018 werd een plaatsbezoek door de groendienst georganiseerd om met de bouwheer de bouwingevingen op het perceel af te toetsen in combinatie met het opgaand groen. Er werd tijdens dit plaatsbezoek vastgesteld dat er zich toen meerdere waardevolle, hoogstammige bomen bevonden op het perceel. Als besluit werd meegedeeld dat het opdalen van het perceel in principe mogelijk was, indien rekening zou gehouden worden met de aanwezige hoogstammige bomen. Op basis van de toestand op het moment van het plaatsbezoek werd geoordeeld dat de aanwezige groenbuffer met struiken en hoogstammige bomen met een breedte van 20 m x 15 m niet verwijderd mocht worden. Aan de rechter perceelsgrens stond een uitgroeiende cyprechaag dichtbij de af te breken woning.

In de periode 2018/2019 werden een aantal kapwerkzaamheden uitgevoerd. Hierbij werden geen bomen gerooid die vergunningsplichtig zijn vanuit het Algemeen Bouwreglement (artikel 3).

Eind 2020 wordt een omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2020152/2) ingediend tot het verkavelen van het betreffende perceel in 4 loten.

Op het inplantingsplan met de bestaande toestand worden enkel bomen aan de achterzijde van het perceel ingetekend. Later wordt tijdens een nieuw plaatsbezoek naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag, vastgesteld dat nu ook alle bomen in de voortuin worden verwijderd en dit onder omgevingsvergunning. Onder de gerooidde bomen hoorden minstens 6 bomen met een stamomtrek groter dan 50 cm op één meter stamhoogte.

De stronken van de gerooidde bomen waren nog aanwezig op het terrein, waaruit blijkt dat de onrechtmatig gerooidde bomen een stamomtrek van 20 cm tot 1,30 m tot 1,80 m hadden aan de voet van de stam. Naast dit plaatsbezoek blijkt ook uit luchtfoto's dat het dossier geen correcte informatie bevat. Op de luchtfoto's van 2017 is te zien dat er in de voor- en de zijtuin nog verschillende bomen stonden. De toegevoegde foto's in de aanvraag documenteren tonen een perceel zonder bomen, met uitzondering van de bomen in de achtertuin.

Er wordt besloten dat het dossier incorrecte informatie bevat wat absoluut onaanvaardbaar is. De vergunde toestand dient namelijk niet overeen met de bestaande toestand. Het dossier bevat verkeerde en bovendien misleidende informatie wat maakt dat een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet mogelijk was.

...

Na deze weigering wordt een nieuwe aanvraag (OMV_2021005900) ingediend in het voorjaar van 2021. In tegenstelling tot de eerste aanvraag worden op het inplantingsplan bestaande toestand wel de onrechtmatig gerooide bomen ingetekend. Echter gaat het verkavelingsontwerp nog steeds uit van een 'tabula rasa' ter hoogte van de bouwzones. Naar aanleiding van een ongunstig advies van de groendienst wordt de aanvraag ingetrokken door de bouwheer.

Na deze weigering en een ongunstig advies van de groendienst op het ingetrokken dossier werd een overleg georganiseerd tussen de bouwheer en de dienst stedenbouw. Tijdens dit overleg worden gelijkaardige randvoorwaarden meegegeven wat betreft de bouwmogelijkheden op het perceel. Een van deze randvoorwaarden, op basis van de historische/het advies van de groendienst en de toestand voor de wettrechtelijk uitgevoerde werken, betreft het (nieuwaan)planten van een groenbuffer langs de linker perceelsgrens met een breedte van 6 m. Deze randvoorwaarde wordt gevraagd uitgaand van een situatie rekening houdend met de onrechtmatig gerooide bomen.

Verkavelingsontwerp

Voor het perceel wordt opnieuw, voor de derde maal, een verkavelingsaanvraag ingediend. Deze aanvraag is wat de positie van de nieuwe woningen betreft, identiek aan de eerder ingediende aanvragen (ref. nr. OMV_2020115272 en OMV_2021005900). Verschillend is dat in de betreffende aanvraag de wettrechtelijk gerooide bomen wel worden aangeduid op het plan bestaande toestand.

Aanwezige bomen en groen

Het verkavelingsontwerp houdt geen rekening met de onrechtmatig gevolve bomen. Een verkaveling met 4 entiteiten kan principieel wel, maar voor het opmaken van een verkavelingsontwerp moet uitgegaan worden van de vergunde toestand en niet van de onrechtmatig tot stand gekomen bestaande toestand. Op zijn minst diende aan de linker perceelsgrens, de aanwezige groenbuffer met struiken en hoogstammige bomen met een breedte van zo'n 8 m, gerespecteerd te worden. Bij het opmaken van een (verkavelings)ontwerp dient men te verstraffen van de blauwe (water) en groene (bomen) structuren. Het kan niet de bedoeling zijn om wettrechtelijk bomen te vellen om erin ervan uit te gaan dat er geen groenstructuren op het perceel aanwezig zijn.

Het feit dat de bomen op het perceel onrechtmatig werden verwijderd, is geen vrijgeloze om geen rekening meer te houden met de oorspronkelijke situatie. Indien dit wordt toegelaten, wordt een precedent geschapt, waarbij men zonder gevolgd de bomen die in de weg staan weggapt. Dit kan nooit de bedoeling zijn. Daarenboven worden de bomen gerooid wetende dat deze behouden moesten blijven. Hierdoor stelt de aanvraag de overheid voor een voldongen feit wat absoluut onaanvaardbaar is. Het illegaal rooien van bomen kan niet als motivatie dienen om een verkaveling met bebouwing op de plaats van de eerder aanwezige bomen toe te staan. Een verkavelingsaanvraag moet rekening houden met de hoogstammige bomen in de oorspronkelijke situatie. Er dient een nieuw ontwerp opgemaakt te worden waarbij een groenbuffer aan de linkerzijde wordt voorzien. Beide doelstellingen (behoud/bescherming) groen en een kwalitatieve verrijking kunnen op dit perceel samen gerealiseerd worden.

Verhardingen, bijgebouwen en afsluitingen

De aanvraag heeft het toe om tot 52 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen waarvan 40 m² als garage. Dit getuigt echter niet van een goede ruimtelijke ordening. In de achtertuin zal geen autobergplaats worden toegestaan. Autobergplaatsen in de achtertuin zorgen immers altijd voor een grote oppervlakte verharding om deze te bereiken. De wagen kan tot diep in het perceel getrokken worden wat niet aanvaardbaar is. Verder heeft dergelijke lange oprij een negatieve impact op het gebruik van de achterliggende ruimte als tuinzone.

De totale oppervlakte aan overdekte constructies dient bovendien beperkt te worden tot maximaal 40 m² van de zij- en achtertuin. De voorgestelde 52 m² wijkt hier te sterk vanaf. Een oppervlakte van 40 m² is ruim voldoende om te voorzien in bijgebouwen in functie van de tuin.

Verder laten de voorschriften het toe betonplaten (tot 2 m hoog) als afsluiting op de perceelsgrenzen te plaatsen. Om het groene karakter van het perceel te bewaren zullen enkel draadafsluitingen en/ of levende hagen worden toegestaan. Het perceel paalt aan een natuurgebied waardoor het groene karakter van de omgeving bewaard moet worden. Betonnen afsluitingen zijn qua materiaalgebruik onvoldoende kwalitatief.

Tuch laten de voorschriften het toe om de loten samen te vassen om een vrijstaande woning op te richten. Dit druist in tegen de kwalitatieve verdeling die we in de groeistad van Sted Gent bouwen. Een vrijstaande woning is niet ruimte-efficiënt, leidt tot veel verharding en is energetisch niet interessant. Omwille van voorname redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

PLANTECHNISCHE OPMERKINGEN

De geroemde bomen op de plannen worden fruitief aangeduid als sparren.

Een deel van deze geroemde sparren betreffen namelijk dennen.

CONCLUSIE

Ongunstig, op het perceel werden verschillende bomen zonder vergunning geroemd. Het verkavelingsontwerp houdt geen rekening met de bestaande toestand van voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken en stelt hierdoor de vergunningverlenende overheid voor een valdangen feit."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Op het ogenblik van de aankoop van het perceel in 2018 door de beroepsindieners en diens echtgenote stond op het perceel een verouderde alleenstaande woning, met een sterk verwilderde/verwaarloosde tuin.

Na reus de Gruendienst van de Stad Gent werd n.a.w. een plaatsbezoek in 2018 vastgesteld dat op het terrein weinig waardevol opgaand groen aanwezig was. Eén en ander werd ook expliciet bevestigd in een e-mail van 22.10.2020.

Na een eerdere weigering en intrekking van een aanvraag tot verkavelen trachtte de beroepsindieners de dialoog met de stadsdiensten aan te gaan, om in onderling overleg tot een aanvaardbaar verkavelingsontwerp te komen.

Hij moest echter vaststellen dat de omgevingsambtenaar van de Stad Gent hierf volhardde in het standpunt dat bij het verkavelingsontwerp rekening moest worden gehouden met een groenbuffer van 8 m over de gehele lengte van de linker perceelgrens.

Op 12 augustus 2021 heeft de beroepsindieners vervolgens huidige aanvraag ingediend, met een bijkomende toelichtende nota waarin (origineels) erkend werd dat reeds verkozende bomen zonder vergunning geroemd waren, en waarbij werd verduidelijkt dat diverse van deze bomen door stormen in 2019 en 2020 ernstig beschadigd waren geraakt.

De beroepsindieners stelt vast dat het illegaal roeien van de hoogstammige bomen de reden is om de omgevingsvergunningsaanvraag te weigeren.

De aanvraag wordt ten onrechte afhankelijk gesteld van het herstel van een stedenbouwkundige overtreding.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de handhaving van de gebeurlijke stedenbouwkundige overtredingen en anderzijds de wettigheid van een vergunningsaanvraag (Kvwb, arrest nr. R/Wb/A/1718/0289 dd. 28.11.2017).

De verkaveling brengt een compactere woningbouw, die desalniettemin aansluiting vindt bij de kenmerkende residentiële bebouwing in de omgeving, zijnde open en halfopen bebouwingen met tuinen.

Eke woning zal een grondoppervlakte hebben van 105 m², dit ten einde voor elk kavel een minimale tuinoppervlakte van ± 400 m² te vrijwaren, met behoud van de aanwezige hoogstammige bomen aan de achterzijde van het perceel én met toekomstige aanplantingen.

Er wordt op een verantwoorde wijze omgegaan met het ruimtegebruik, waarbij het huidige verkavelingsontwerp een maximale kwalitatieve houddichtheid nastreeft met een zo beperkt mogelijke verhardingsgraad van het perceel.

Het loutere feit dat een beperkt aantal hoogstammige bomen zonder de daartoe vereiste vergunning werd geroemd (hetgeen de beroepsindieners betreurt), volstaan dan ook niet om te besluiten dat het huidige verkavelingsontwerp niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.



Er wordt ook verwezen naar een e-mail van 22 juli 2021, waarin door de Dienst Stedenbouw, n.v.v. een eerder ontwerpvoorstel voor twee vrijstaande eengezinswoningen, het volgende werd gesteld: *"Het ontwerpvoorstel straakt niet met onze beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor deze locatie. Aanwezige groen structuren dienen behouden te worden, ze geven vorm aan het landschap en dragen bij tot het klimaat. Daarnaast streven we een compactere woningbouw na en zultiger ruimtegebruik, een visie die de principes van de beleidsnota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' volgt. Het perceel biedt meer potentieel aan het huidige ontwerpvoorstel biedt."* Uit het bij de omgevingsvergunningsaanvraag gevoegde plan van de bestaande toestand, blijkt zeer duidelijk dat verschillende hoogstamige bomen willekeurig verspreid stonden op het perceel, zodat het redelijkerwijs niet mogelijk was om enerzijds de aanwezige groene structuren te behouden en anderzijds een kwalitatieve verdichting van de bebouwing te realiseren. Ter illustratie wordt verwezen naar een aantal recente realisaties in de nabije omgeving waarin we bomen gerooid worden i.f.v. nieuwbouwprojecten. Uit deze voorbeelden blijkt afdoende dat de vergunningverlenende overheid zich in de nabije omgeving steeds heeft laten leiden door de overweging dat bij de bouw van nieuwe woningen ruimte-efficiënt moet worden tewerk gegaan, met het oog op de nagestreefde kwalitatieve verdichting van de bebouwing.

1.9 Adviezen in beroepfase

1.9.1 Infrabel

Deze instantie bracht op 4 februari 2022 hetzelfde advies uit als in eerste aanleg.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 28 februari 2022 volgend advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Dat er bij het verkavelingsontwerp rekening gehouden moet worden met de voormalig bestaande toestand wordt de overheid ten onrechte aan als een alternatief voor een gebeurlijke hersteelmaatregel.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de handhaving van de gebeurlijke stedenbouwkundige overtredingen en anderzijds de wettigheid van de vergunningsaanvraag. Het CBS motiveert nergens waarom de randvoorwaarde inzake heraanplanten van een groenbuffer (8 m breed) een vereiste zou zijn om te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het perceel grenst aan de Alfons Braeckmannaan, die welke een belangrijke fietsas vormt. Deze as maakt deel uit van een bovenlokaal fietsnetwerk.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich natuurgebied dat deel uitmaakt van een beschermd stads- en dorpszicht 'Kastelen met omgeving'. De bestaande bomen, struiken en de beplanting op het perceel maakten deel uit van een groter geheel van groenstructuren. Het was namelijk een groene vinger die vanuit het natuurgebied aan de overkant van de straat uitliep in het woonwested. De groenwaarden op het betreffende perceel vormden visueel een belangrijk element van die omgeving. De bestaande groenelementen worden gezien als ruimtelijk structurende dragers. Groen langsheen infrastructuur bv. een fiets-as dient behouden en versterkt te worden. Dit is naast een ruimtelijk argument ook opgenomen in het structuurplan Ruimte voor Gent. Boomsparrend ontwerpen staat voorop.

Daarnaast draagt het groen ook bij aan de klimaatbestendigheid van de stad. Groen brengt dankzij de schaduwwerking koude op hete dagen en op grotere schaal mildert het stedelijk hitte-eiland-effect. Hierin spelen ook de kleinste groenvormen tot zelfs de solitaire boom een cruciale rol. Groen is een essentiële schakel in het beheersen van de temperatuur, het watersysteem en de luchtkwaliteit in het stedelijk conglomeraat. Groen is essentieel om hetelwater vast te houden, te infiltreren en te bufferen en helpt zo wateroverlast voorkomen. Groen en water zijn ten slotte ook essentieel voor de biodiversiteit.

Bovendien toont aan dat de bestaande bomen weidgereijk ruimtelijk een meerwaarde hadden op verschillende vlakken. Dat deze bomen nu onrechtmatig zijn verwijderd, is geen vrijgeleide om er geen rekening meer mee te houden. Indien dit wordt toegelaten, wordt een precedent geschapt,

waarbij men zonder gevolg de bomen die 'in de weg staan' wegkapt. Dit kan uiteraard nooit de bedoeling zijn. In de toegevoegde 'Toelichtende nota' wordt gesteld dat het merendeel van het aanwezige opgaand groen weinig waardevol was. Dit klopt. Maar er dient dus wel rekening gehouden te worden met de bomen die wel waardevol zijn (warren, want ilkeval geveld).

Het gaat hier dus niet om het realiseren van een herstelvoeding maar wel om een ruimtelijke afweging. Bij een ontwerp moet er immers rekening gehouden worden met het aanwezige groen. Hierbij moet er vertrokken worden vanuit de vergunde toestand en dit is in dit geval een perceel met waardevolle bomen aan de westkant. Bovenstaande toont aan dat de bomen een natuurlijke belangrijke meerwaarde hebben en dat het ruimtelijk deek houdt om met het behoud rekening te houden.

Op onderstaande foto's kun u nogmaals de toestand voor en na het verwijderen van het groen waarnemen.

(...)

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een reuzil overstromend gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de watervuishouding van dit gebied beperkt is. Enkel laat de verkaveling toe gebouwen en verharding op te richten die de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit zal bij de aanvragen worden gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten, overeenkomstig de normen vastgelegd in het algemeen bouwreglement van de Stad Gent, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

Aangezien er, als gevolg van het project, minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om een negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden:

- De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften voor de voortuinstrook dat de verharde oppervlaktes tot een minimum moeten worden beperkt i.f.v. toegangspaden en opritten.
- In de afschrijven laten de voorschriften toe dat er een terras van 30 m² en noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden aangelegd worden. Dit voorschrift doet geen uitspraak over verhardingen in functie van andere inrichtingen (zwembad, ...) en laat toe dat er een grote oppervlakte verharding aangelegd wordt.

Bijgevolg wordt het voorschrift aangepast naar: "De oppervlakte van de verhardingen worden beperkt tot maximaal 20 % van de tuinzone, met een maximum van 20 m². Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken."

- Verharde oppervlaktes zoals terrassen, parkings en opritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de watervuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het aktuïeren bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke vermindering inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar het gebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aansprijkt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwwrussienrni). Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (relouwbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie gekoold te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

2.2 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden (mitsin kleiner dan 3.000 m²).

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Oude Bazel', voor wat betreft het gedeelte (tuinzone) gelegen in dit BPA.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2001, en wijzigingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VREG stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met nachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpassbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) betekenisvolij gevestigde ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 40 m breed en 64,82 m (links) tot 50,85 m (rechts) diep.

Het perceel is gelegen langsloot de Alfons Braeckmanlaan in Sint-Amandsberg, in een rustige woonomgeving dichtbij de grens met Desselbergen, achteraan palend aan een spoorlijn.

De omgeving wordt langs de zijde van het perceel gekenmerkt door eengezinswoningen van het open of halfopen type, de overzijde van de straat is onbebouwd.

Het perceel is op vandaag bebouwd met een alleenstaande woning die op ca. 23 m van de ruilijl staat en op ca. 3 m van de rechterzijperceelgrens, met daarachter een tuinhuis.

De aanvraag strokt ertoe het perceel te verkavelen in 4 loben bouwgrond van elk 10 m breed, allen bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen van het halfopen type.

Hiervoor dient alle bebouwing op het perceel gesloopt te worden.

De woning heeft geen bijzondere orfgoedwaarde, noch bijzondere architecturale kenmerken, zodat de slooping ervan aanvaardbaar is.

Gelet op de toenemende bevolkingsdruk en het schaarser worden van de open ruimte is het niet langer verantwoord om zeer ruime percelen – in dit geval van 2.313 m² – voor te bereiden voor één woning.

Op dergelijke percelen dient er te worden gestreefd naar een zuiniger en efficiënter ruimtegebruik, alsook naar het verminderen van het ojkkomend ruimtebeslag. Een goed ruimtelijk beleid dient rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en wises, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte.

Het ontwerp gaat uit van 4 eengezinswoningen van het halfopen type, met max. bouwdiepte 15 m op het gelijkvloers en 17 m op de verdieping(en), met een kroonlijshoogte tussen 3 m en 6 m (6,5 m bij platte daken), met dakhelling tussen 0 en 30° en met bouwrijpe zijdelingse stroken van minm. 3 m breed, zodanig dat de woningen een gevelbreedte tot 7 m kunnen hebben.

Een indeling in 4 loben voor halfopen eengezinswoningen is ongebeteld de meest optimale indeling voor dit perceel, ervan uitgaande dat een meergezinswoning hier niet mogelijk is omwille van (1) de woningtypetoets Gent en (2) de goede plaatselijke oriëntatie.

De voorgestelde woningdichtheid bedraagt + 17,3 woningen/hectare.

Dit is minder dan de in randstedelijk gebied vooropgestelde woningdichtheid van 25 wo/ha. De zeer diepe achtertuinen – waarin bouwen in tweede bouwzone niet wenselijk is omwille van o.a. de ligging dichtbij de spoorweg en de in het BPA vastgelegde bestemming 'zone voor kooran en tuinen' – duwen de woondichtheid hier onvermijdelijk naar omlaag.

Het stedenbouwkundig voorschrift waarin gesteld wordt dat "samenvoeging van de loben 1-2 en 3-4 mogelijk is tot 2 percelen met open bebouwing" dient sowieso te worden geschrapt, dit zou leiden tot eenheden ter dake onaanvaardbaar lage woondichtheid.

Volgens de bestreden beslissing werden op het perceel reeds wettelijk 18 sparran, 2 lindebomen, 2 zilverbirken en een tweestammige es gerooid. Het merendeel van het groen bevond zich volgens Stad Gent in de voortuin en linker zijtuinstrook.

Op het plan 'bestaande toestand' staan vóór de te slopen woning de 2 zilverbirken (gerooid door stormschade, diameter 0,18 m) en de 2 gerooide lindebomen (resp. 0,18 m en 0,55 m diameter) aangeduid, en achter de woning de gerooide 2-stammige es (resp. diameter 0,20 en 0,30 m).

Vóórt staan op het ingediend plan inderdaad 18 gerooide sparran aangeduid: één sparranrij met 11 stuks op ca. 2 m van de rechterzijperceelgrens, 4 sparran verspreid in de voortuinstrook, 2 sparran op korte afstand (resp. ± 1,5 m en 3,5 m) van de linkerzijperceelgrens en één sparran (gerooid door stormschade) helemaal achteraan op het terrein.

Het merendeel van de gerooide sparran stond dus blijkbaar dichtbij de rechterzijperceelgrens, en niet de linkerzijperceelgrens, zoals Stad Gent beweert.

De verkaveling gaat uit van een 10 m diepe voortuinstrook, d.i. dezelfde diepte als de voortuinstrook van de rechts gelegen woning nrs. 377, 378 en 381.

De links gelegen woning heeft een voortuinstrook van 4-19 m diep, doch de verder naar links gelegen woningen hebben voortuinstroken van 8 à 10 m diep.

De voorgestelde diepte is aanvaardbaar, nog dieper bouwen om pakweg één Lindeboom te sparen (in de hypothese dat die nog niet gerooid zou zijn) is niet wenselijk: enerzijds zou dit tot een (veel) aan verhanding leiden (strijdig met art. 12 ABR) en anderzijds zou dit (1) leiden tot strijdigheid met het

BPA en (2) leiden tot een vermindering van het woongedruide door het steeds dichtler bij de spoorweg bouwen.

Een blik op het plan 'bestaande bestand' toont aan dat de 2 lindebomen en de 2 zilverberken op een plaats stonden waar zij sowieso zouden moeten gerooid worden i.t.v. een hedendaags verdichtingsproject.

Het CBS stelt in de bestreden beslissing dat er langsheen de linkerzijperceelgrens dient voorzien in een 8 m brede groenbuffer, ter compensatie van de wederrechtelijk gerooiden bomen.

Zoals hoger vermeld stonden het merendeel van de gerooiden naaldbomen (enkel spaarn volgens de aanvrager, deels spaarn en deels danen volgens het CBS) nochtans dichtbij de recht-zijperceelgrens (p.v. de linkerzijperceelgrens).

In het beroepsschrift wordt terecht verwezen naar een mail dd. 22/10/2020 van de heer Edwin Verschelde van de Groenierist stad Gent, waarin hij o.a. het volgende vermeldt:

*"Ik ben op het betreffende terrein geweest in 2018 voor een advies o.t.t. aanwezige groen en bomen. Toen is gesteld dat er **weinig waardevol opgaand groen** aanwezig was, maar dat alle bomen met stamomtrek 50 cm op 1 m stamhoogte of 75 cm aan de grond, pas kunnen verwijderd worden als hiervoor de noodzakelijke vergunning is bekomen. (...)"*

Spaarn (of danen) hebben inderdaad weinig natuurwaarde en kunnen/mogen er niet de oorzaak van zijn dat in dit verkavelingsontwerp het aantal op te richten woningen moet gereduceerd worden, ongeacht het feit of de vergunningverlenende overheid hier al dan niet voor een volkomen feit is komen te staan doordat de bomen reeds gerooid zijn.

Er is op ruimtelijk vlak geen enkele reden denkbaar waarom een lot bouwgrond, bestemd voor een eengezinswoning, langs de zijkant zou moeten voorzien in een 8 m brede bufferstrook, ter afscheiding met ... een ander perceel met een eengezinswoning erop.

Indien links een 8 m brede bufferstrook moet worden voorzien, kunnen op het perceel nog hooguit 3 aaneengesloten woningen worden opgetrokken, waarbij een woning van het gesloten type bovendien manifest strijdig met de goede plaatselijke ordening zou zijn: het betreft hier een omgeving met uitsluitend woningen van het open en halfopen type, gelegen rechtover een natuurgebied en gelegen angsheen een zeer rustige weg met een smal rijwagprofiel (enkel een ± 4 m brede asfaltverharding, met een smalle strook grasdallen ernaast zodat auto's elkaar kunnen kruisen, maar zonder voet- of fietspaden, zonder openbare parkeerplaatsen...).

Het perceel zou dan eigenlijk maar geschikt zijn voor 2 woningen.

Een voorstel in die zin werd op 22 juli 2021 door Stad Gent als volgt beoordeeld (zie pagina 9 van beroepsschrift):

"Het ontwerpvoorstel strookt niet met onze beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor deze locatie. Aanwezige groen structuren dienen behouden te worden, ze geven vorm aan het landschap en dragen bij tot het klimaat. Daarnaast streven we een compactere woningbouw na en zuiniger ruimtegebruik, een visie die de principes van de beleidsnota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' volgt. Het perceel biedt meer potentieel dan het huidige ontwerpvoorstel biedt."

De verplichting om een 8 m brede bufferzone te voorzien aan de linkerzijde maakt in de praktijk het perceel onverkavelbaar, temeer nog omdat het terrein aan deze zijde het diepste is (64,82 m) en akkoord links een bouwperceel zou gevormd worden met een overdreven grote oppervlakte - zeker voor een halfopen bebouwing.

Nergens in de bestreden beslissing of in het advies van de gemeentelijke ambtenaar dd. 28 februari 2022 (zie rubriek 1.9.2) wordt uiteengezet in welke soort en/of hoeveel loten het perceel volgens Stad Gent mag verkaveld worden.

Het CBS stelt terecht dat het feit dat de bomen op het perceel onrechtmatig werden verwijderd geen vrijstaande mede zijn om geen rekening meer te houden met de oorspronkelijke situatie, en dat indien dit zomaar wordt toegelaten een precedent wordt geschapen waarbij men zonder gevolg de bomen die 'in de weg staan' mag rooien. Hierdoor stelt de aanvrager de overheid voor een voldongen feit wat onaanvaardbaar is.

In deze specifieke situatie is het niet aangewezen een compenserende aanplanting van hoogstammige bomen langs een de linkerzijperceelgrens te voorzien - waardoor het principe van ruimtelijk

rondenricht en sijnme verdichting uitgehold wordt (zie hoger) maar wel om achteraan op het terrein een compenserende aanplanting te voorzien én dus een versterkte bufferstrook naar de spoorlijn toe volgens het plan 'bestaande toestand' bevinden er zich achteraan op het terrein nog zo'n 19 hoogstammige bomen dichtbij de grens met de spoorweg, en een 3-tal bomen meer verspreid in de achtertuin.

Waarom de twee stammige es gerooid werd wordt nergens in het aanvraagdossier vermeld, nochtans stond deze niet in de weg van een verdichtingsproject.

Op het plan 'nieuwe toestand' staan deze 22 bestaande bomen ingetekend als 'te behouden', zonder dat nieuwe bomen worden ingetekend.

In de toelichtende nota bij de aanvraag wordt het volgende vermeld:

bereid om de verloren gegane hoogstammige bomen ruimschoots te compenseren bij de realisatie van de verkavelingsaanvraag, in die zin dat aan de achterzijde van het perceel ten minste zes nieuwe hoogstammige bomen zullen worden geplant, oft bovenop de reeds aanwezige bomen. De aanvrager verduidelijkt daarbij nog dat zal worden gekozen voor inheemse bomen (en rijst erop dat de meeste gerooidde bomen dat niet waren, cf. Italiaanse cipres).

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt enkel het volgende vermeld m.b.t. groenaanleg:

"Buiten de bouwwaas dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen."

Er wordt dus m.a.w. NIET voorzien in enige compenserende aanplanting van de illegaal gerooidde 23 hoogstammige bomen.

De nieuw getekende perceelgrenzen lopen dwars doorheen enkele 'te behouden' bomen, andere bomen zullen op zeer korte afstand van de nieuwe perceelgrenzen staan. Dit zal er ongetwijfeld toe leiden dat nog bomen gerooid worden.

Huidige aanvraag dient geweigerd om reden dat een overal aan bomen gerooid werd en er geen compenserende aanplanting van hoogstammige bomen voorzien is in de verkavelingsaanvraag: noch op plan, noch in de voorschriften.

Gelet op de bestaande toestand lijkt het hier aangewezen de perceelgrenzen tussen de nieuwe loten niet door te trekken tot het uitzelnde van het terrein, maar bijvoorbeeld achteraan langs de spoorweg een gemeenschappelijk lot (of een afzonderlijk lot) te voorzien dat als buffer naar de spoorweg fungeert en van bijkomende aanplantingen voorzien wordt.

Ook op de loten zelf kan in de voor- en/of achtertuin best wel in de aanplant van enkele hoogstammige bomen voorzien worden.

Een gedetailleerd groenplan – dat ook ter goedkeuring aan Infrabel wordt voorgelegd – is hier noodzakelijk.

Voorts worden inzake de voorschriften een aantal bezwaren van het CBS bijgetreden:

- Het samenvoegen van loten wordt niet toegestaan (zie hoger).
- Het oprichten van garages in de achtertuin wordt niet toegestaan, enerzijds dient de behouwd oppervlakte in de achtertuin beperkt (bv. tot 20 m² per perceel) en anderzijds leiden garages in de achtertuin tot een teveel aan verharding op het perceel.

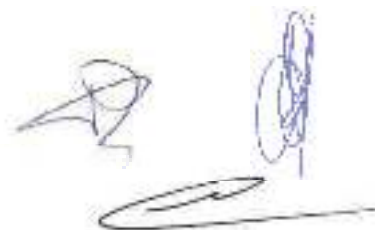
De verkaveling dient duidelijk te maken of minstens één overdekte parkeerplaats per lot verplicht is, dit mag een carport zijn (is thans niet voorzien), en hoe desgeval erindien garage/carport niet verplicht wordt (gesteld) op eigen terrein zal geparkeerd worden.

In de besproken beslissing wordt nog het volgende vermeld:

"Verder laten de voorschriften het toe betonplaten (tot 2 m hoog) als afsluiting op de perceelsgrenzen te plaatsen. Om het groene karakter van het perceel te bewaren zullen enkel draadafsluitingen en/of levende haagen worden toegestaan. Het perceel paalt van een natuurgebied waardoor het groene karakter van de omgeving bewaard moet worden. Betonnen afsluitingen zijn niet materiaalgetrouw of onvoldoende kwalitatief."

De voorschriften laten geen afsluiting tot 2 m hoog in betonplaten toe, maar wel:

"De perceelsgrenzen dienen afgesloten te worden met een doorlevende haag of met betonsijl en vlechtiraad met een betonplaat van maximum 0,50 meter van de grond. Andere afsluitingen in esthetische materialen zijn tevens toegelaten."



Draadafsluitingen met een betonplaat onderaan kunnen toegestaan worden, doch de hoogte van de betonplaat dient beperkt tot max. 30 cm.

De term 'andere afsluitingen in esthetische materialen' is zeer vaag en kan leiden tot tal van discussies i.f.v. het Vrijsluitingsbesluit.

Best is als voorschrift op te leggen dat het moet gaan om draadafsluitingen (z. dan niet met onderaan betonplaat) en/ of evende hagen. Indien hierop een afwijking gewenst is zal deze vergunningsplichtig zijn en kan de vergunningverlenende overheid – in roebassing van art. 4.4.1, 51 VGRU – er nog steeds over beslissen.

Uit het bovenvermelde dient gconcludeerd dat de aanvraag zoals deze voorlag strijdig was met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag pva en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat om een groot perceel, aangekocht van de oude eigenares, dat eerder door de stad voorgesteld werd 6 woningen te voorzien, de aanvrager dacht eerder aan 4 loten, dat de tuin inderdaad al te voortvarend geruimd werd, dat er discussie is in verband met de 'bufferzone' links, dat de aanvrager een verduidelikend plan gemaakt heeft met een bufferzone achteraan, langs spoorlijn, dat de afsluitingen niet doortopen tot achteraan, dat de aanvragers evenwel geen voorstander zijn van een gemeenschappelijk lot achteraan, dat Infrabel telkens positief adviseerde, dat de voorwaarden in verband met begroeiing en bedanking van Infrabel zal gevolgd worden, dat er nieuwe bomen komen voor de bestaande bomenrij, zodat er achteraan niets verandert, dat achter de omheining nog 4m groen ligt van Infrabel.

Na de hoorzitting werd een gewijzigde projectinhoud overgenomen, met volgende beoogde wijzigingen:

- Een aangepast verkavelingsontwerp, waarop bijkomende aanplanting is voorzien, ter compensatie van de bomen die gerooid werden op het betrokken perceel.

Op het plan wordt voorzien dat 24 hoogstamige inheemse bomen worden aangeplant, waarvan 4 bomen aan de voorzijde van het perceel en 20 bomen aan de achterzijde van het perceel.

De bijkomende aanplanting van de hoogstamige bomen mag overeenkomstig artikel 71 van het Omgevingsvergunningsdecreet als voorwaarde wordt verbonden aan de verkaveling van de gronden.

Specifiek met betrekking tot de voorziene aanplanting aan de achterzijde van het perceel dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de te voorziene aanplanting geschiedt in overeenstemming met de algemene voorwaarden bij bouwvoorwaarden/omgevingsvergunningen voor aangelegden van INFRABEL-domein (zie bijlage).

Concreet moet als voorwaarde worden opgenomen dat geen nieuwe aanplanting wordt voorzien voorbij de reeds bestaande hoogstamige bomen (in de richting van de spoorweg), dit ten einde te verzekeren dat de bijkomende aanplanting van hoogstamige bomen de veiligheid van het treinverkeer niet in het gevaar kan brengen.

Zois voorzien op het aangepaste verkavelingsontwerp moeten alle bijkomende bomen dieper op het bestaande perceel worden ingeplant en niet name op een minimale afstand van 2,25 meter van de perceelgrens, voorbij de reeds bestaande hoogstamige bomen.

- Als voorwaarde moet worden opgenomen dat de te voorziene afsluiting van de diverse loten niet zal worden doorgetrokken tot het achterste uiteinde van het terrein, dit ten einde te vermijden dat nog bijkomend bomen zouden moeten worden gerooid.

De aanvrager verwijst hierbij opnieuw naar het aangepaste verkavelingsontwerp, waarbij de te voorziene groene afsluiting nauwkeurig is ingetekend en waarbij vanaf het einde elke te voorziene groene afsluiting tot de einde van het terrein over een afstand van telkens 6,75 meter geen harde grens gerealiseerd zal worden.

- Er mag uitdrukkelijk worden voorzien dat het samenbrengen van loten niet wordt toegestaan en dat het oprichten van garages in de achtertuin niet toegelaten is, alsook dat de bebouwde oppervlakte in de achtertuin beperkt dient te worden tot 20m² per lot.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat deze aanpassingen tegemoet komen aan de eisen van de provinciale omgevingsambtenaar; en dat overeenkomstig artikel 64, tweede lid van het Omgevingsvergunningsdecreet voor de gewijzigde vergunningsaanvraag geen openbaar onderzoek vereist is, nu de wijzigingen geen effect doen aan de bescherming van mens of milieu.

over min als afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening. Er is inderdaad geen sprake van enige schending van de rechten van derden.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde rep. eken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2021130903, ingediend door [redacted] kan de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden worden verleend, volgens de 'Projectinhoud Officieel - V3', en onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2021130903 ingediend door [redacted] wordt de omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van gronden, volgens de 'Projectinhoud Officieel - V3', en onder volgende voorwaarden, ter aanvulling van de voorgeselde stedenbouwkundige voorschriften:

- Er dient compenserende aanplanting voorzien te worden voor alle gerooide bomen, zulks overeenkomstig het aangepaste verkavelingsontwerp. Deze aanplantingen dienen in stand gehouden te worden en bij afsterven vervangen te worden.
- de afsluiting van elk lot van de verkaveling kan niet tot de achterzijde worden doorgetrokken, zulks overeenkomstig het aangepaste verkavelingsontwerp;
- Er is geen samenvoeging van loten toegestaan.
- Het oprichten van garages in de achtertuin van de loten niet is toegestaan.
- In de achtertuin dient de bebouwde oppervlakte beperkt te worden tot maximaal 20m² per lot.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Het verzoer rekening met wettelijke wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie. Omgevingsvergunningen zijn uitbreikbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Verval van de verkavelingsvergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of oorgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;



3^o komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gezuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1^o binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren werken of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze werken op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2^o binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3^o binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.10 van het decreet van () betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftienjarige termijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2^o, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dienstengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2^o en 3^o, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft vermeld, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevestigd.

§7. De Vlaamse Regulator kan in alle berichten betreffende de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Beroepsmogelijkheid tegen laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Filippgebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvbh.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1^o de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2^o de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3^o de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4^o de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 1.11 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1^o de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verstrekt;

2^o het betrokkene publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 57, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van ontkenbaarheid ingesteld binnen een vervallende termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor de personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslaakt 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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegrieffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Getekend door Steven Ghysens (S.gristur)
Getekend op: 23/22-03-23 08:52:32 +02:00
Reden: ik keur dit document goed





Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2024_CBS_01765 Verkavelingsvergunning OMV_2021130903 - verkoopbaarheidsattest -
Alfons Braeckmanlaan, 9040 Gent

Beheersing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 februari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Machias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteuw, schepen
Tina Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van
Braeckveldt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Barloul, schepen; Rudy
Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Verbrist, waarnemend adjunct-
algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 27 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16, § 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

De deputatie heeft op 7 juni 2022 de omgevingsvergunning OMV_2021130903 voor een
verkaveling verleend

voor een perceel gelegen aan de Alfons Braeckmanlaan 375 te 9040 Gent, kadastraal
bekend 15^{de} afdeling, sectie C nr. 34T.

De aanvraag beoogde het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor halfopen
eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.

In de verkavelingsvergunning werden lasten opgelegd voor de aanpassing van de riolering en
riusvoorzieningen.

In het advies van Fafys staat vermeld dat de nieuwe loten op normale en reguliere wijze
kunnen aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is geen uitbreiding
noodzakelijk.

Voor wat de riolering betreft moet elk lot afzonderlijk aangesloten worden op de riolering. Per
lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting: één voor afvalwater en één voor regenwater.



Voor deze loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.

Sarys heeft de werken uitgevoerd en de vergunninghouder heeft voldaan aan de financiële verplichtingen.

Fluvius heeft bevestigd dat de vergunninghouder voldaan heeft aan de voorwaarden voor de aanslag van de distributienetten voor elektriciteit en kabeldistributie.

Wyre heeft bevestigd dat de vergunninghouder voldaan heeft aan de voorwaarden voor de aanslag van het distributienet om de Informatie- en communicatiesignalen te verzekeren.

Waarom wordt deze beslissing genomen?

In uitvoering van art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een verkavelingsakta pas verleden worden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling het geheel van de lasten is uitgevoerd of gewaarborgd.


De vergunninghouder heeft alle lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning, die moeten uitgevoerd worden om een attest te bekomen dat tot de verkoop van de loten van de verkaveling mag worden overgegaan, uitgevoerd of gewaarborgd.


Beslissing


Bevestigt het volgende:

Artikel 1:

Geeft een attest dat tot de verkoop van de 4 loten, genummerd als 3 t/m 4, van de omgevingsvergunning OMV 2021130903 voor een verkaveling goedgekeurd op 2 juni 2022 voor een perceel gelegen aan de Alfons Braedemanlaan 375 te 9040 Gent, kadastraal bekend 19^e afdeling, sectie C nr. 34T, mag worden overgegaan.

 Elektronisch ondertekend op
23-02-2024 om 12:09:24 (GMT+01:00)
door
Mieke Hulstbroek, algemeen directeur
Stad en OCWV Gert

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(Plaats)
<http://www.stad.gent.be/handle/kandelaar>

 Elektronisch ondertekend op
22-02-2024 17:21:35 (GMT+01:00) door
Frits Willems, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_01765 - Verkavelingsvergunning OMV_2021130903 - verkoopbaarheidsatrest -
Alfons Braeckmanlaan, 9040 Gert

