



2024_CBS_11906 OMV_2024096747 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een tuinberging en het rooien van 4 bomen - Aan de Bocht, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

An Hofman - Stien Hofman met als contactadres Rijsenbergstraat 71, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024096747) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 juli 2024.

De aanvraag werd op 17 oktober 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 25 november 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een tuinberging en het rooien van 4 bomen
- Adres: Aan de Bocht 19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 122K3

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 25 november 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 17 oktober 2024 in eerste aanleg, waarin het advies werd geweigerd, dit om volgende redenen:

- 1/ Het rooien van 4 bomen aan de noordelijke zijde van het perceel is niet aanvaardbaar, gezien ze deel uitmaken van een opmerkelijk groengeheel in deze omgeving. Ook in het kader van de klimaatwijziging is een optimaal behoud van minstens 2 van deze 4 bomen van belang.
- 2/ De inplanting van de nieuwbouw, de oprit en de wadi passen niet binnen het behoud van de 2 bomen in de noordelijke bomenrij, de bebouwing moet op minstens 6,5 m van de bomen (stammen) worden ingeplant. Dit kan niet via stedenbouwkundige voorwaarden geremedieerd worden, er dient een nieuw ontwerp te worden gemaakt.
- 3/ De totale verhardingspercentage (bebouwing en andere verhardingen) op dit grote perceel (1853 m²) is te groot.

In het (de) beroepschrift(en) staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- a/ De stad stelt ontorecht dat de verhardingsgraad te hoog is, zij voorzien een verharding die ten opzichte van het project in verhouding is.

- b/ De stad stelt onterecht dat de afstand tot de waterlopen niet gerespecteerd wordt, de afstand van 5,0m wordt gerespecteerd.
- c/ De stad Gent betwist onterecht de toepassing van het vonnis van de Vrederechter van Eerste Kanton Gent van 1 juli 2024 met rolnummer 24A1613/1. Nochtans moet de vergunningverlenende overheid meewerken aan de uitvoering van een vonnis conform artikel 40 van de Grondwet.
- d/ De stad Gent miskent hierbij de voorgeschiedenis van de problematiek van de 4 bomen. Deze vangen veel wind, 3 daarvan leveren een gevaarlijke situatie. Elders in de buurt werden wel vergunningen verleend voor het rooien van bomen.
- e/ De stad Gent verplicht om te bouwen in het midden van het perceel, waardoor er geen kwalitatieve tuinruimte kan gemaakt worden.

Aangezien er in het beroepschrift nieuwe argumenten zijn, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

- a/ De maximale verhardings- en bebouwingspercentage is niet willekeurig, maar werd beoordeeld op basis van interne studies en bestanden met betrekking tot verhardingen in verhouding met de perceelsoppervlakte. De voorgescreven verharding werd beoordeeld tov percelen met ongeveer dezelfde oppervlakte.
- b/ De adviezen vermelden niet dat de gebouwen een afstand van 5,0m tot de waterloop moeten behouden. Er werd wel een advies gevraagd aan 'De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West'. Deze instantie heeft geen advies verleend. Hierover is dus geen probleem. Anderzijds stellen wij wel dat de voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door een te groot percentage aan verharding op het perceel. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geredieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (het rooien van de bomen en de inplanting van de woning), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.
- c/ Zoals ook al in de beslissing in eerste aanleg meegegeven heeft het college van burgemeester en schepenen derdenverzet aangetekend tegen het vermelde akkoordvonnis van de vrederechter. De Stad Gent acht zich - op dit moment - dan ook niet gebonden door de inhoud van dit akkoordvonnis, zodat het college van burgemeester en schepenen - als bevoegde vergunning verlenende overheid - alle vrijheid behoudt om de aanvraag tot het vellen van bomen inhoudelijk te beoordelen.
- De stad Gent behoudt de beoordeling van de huidige toestand: 2 van de 4 bomen kunnen gerooid worden, mits compensatie van de aanplanting van 2 steekeigen bomen:
- De kapping van de oostelijk gelegen es op korte afstand van de perceelsgrens kan gunstig geadviseerd worden.
 - De kapping van de centrale es van de 3 bomen gesitueerd op ca. 7 m van de perceelsgrens kan gunstig geadviseerd worden.
 - Ongunstig advies voor de kapping van de linkse es en de paardenkastanje.
- d/ De bomen werden ter plaatse onderzocht door de expert van de Stad Gent. Verder wordt gesteld dat elke situatie op het rooien van bomen uniek is en dat niet zomaar kan worden vergeleken met adviezen voor het rooien van bomen in de omgeving.
- e/ Het perceel is voldoende ruim om een goede inplanting van een nieuwe woning te vinden, waarbij zowel de bomen kunnen behouden blijven, als een kwalitatieve tuin kan worden gecreëerd. De bestaande bomen maken overigens deel uit van deze kwalitatieve tuinruimte.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een tuinberging en het rooien van 4 bomen van An Hofman - Stien Hofman, gelegen te Aan de Bocht 19, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_11906 - OMV_2024096747 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning, het bouwen van een tuinberging en het rooien van 4 bomen - Aan de Bocht, 9000 Gent - Ongunstig advies