



2025_CBS_05552 OMV_2025048414 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zwembad en het regulariseren van gerooide bomen - zonder openbaar onderzoek - Huttestraat, 9052 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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?

Mevrouw Mieke Thijsen met als contactadres Huttestraat 20, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025048414) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van een zwembad en het regulariseren van gerooide bomen
- Adres: Huttestraat 20, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nr. 422C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich in Zwijnaarde. Het perceel grenst aan de Zuidelijke zijde aan de Klossestraat. De lange oprit geeft uit op de Huttestraat.

Het perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen.

Voorliggende aanvraag omvat enerzijds het aanleggen van een zwembad (biopool) in de achtertuin.

De oppervlakte bedraagt 42m² (12 op 3,50m). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 6m.

Verder omvat de aanvraag ook het regulariseren van het rooien van 2 bomen in de achtertuin: 1 zomereik en 1 Amerikaanse eik, met stamomtrekken van 169cm en 148cm. Motivatie hiertoe was de ongunstige toestand van de bomen en resultaten uit een boomtechnisch onderzoek.

Recent werd een aanvraag met gelijkaardig onderwerp geweigerd (zie ook rubriek "HISTORIEK"): het bouwen van het zwembad (identiek aan het zwembad dat nu wordt aangevraagd) werd voorzien op een te korte afstand van de aanwezige bomen. Er werd meegegeven dat de bouwzone (en eventueel bemalingskader) minstens 2m van de (natuurlijke) kroonprojectie moet houden, tenzij de opmaak van een BEA met wortelonderzoek door een boomdeskundige ETW de bouwzone kan verfijnen.

Tussen het afleveren van deze weigering en het indienen van voorliggende aanvraag werden twee bomen geveld, die nu het onderwerp van de aanvraag uitmaken als te regulariseren.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen:

* Op 02/10/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verdelen van een perceel in 3 loten voor eengezinswoningen. (2014 ZW 276/00)

* Op 26/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2014 ZW 278/00)

* Op 07/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een deel van een perceel in 2 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2015 ZW 282/00)

Omgevingsvergunningen:

* Op 07/02/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning. (OMV_2018137913)

* Op 25/04/2019 werd een weigering afgeleverd voor het kappen van een boom. (OMV_2019021391)

* Op 05/12/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de vergunning omv_2018137913 - het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning. (OMV_2019107966)

* Op 20/03/2025 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een openlucht zwembad. (OMV_2024169694)

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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2014 ZW 276/00 van 2 oktober 2014). De aanvraag heeft betrekking op lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor hoofdgebouw en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de 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 in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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. 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.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Voorliggende aanvraag omvat enerzijds het vellen van twee bomen en anderzijds het aanleggen van een zwembad. Het zwembad ligt gedeeltelijk binnen de kroonprojectie van één van deze twee bomen.

De voorgaande aanvraag OMV_2024169694 werd geweigerd op 20/03/2025 omwille van de impact op de bomen volgens onderstaande motivatie:

'In de tuinzone achter de woning zijn 4 waardevolle hoogstammige bomen (vermoedelijk eik) aanwezig die een bosachtig groenmassief vormen met bomen op aanpalende percelen. Als gevolg van de bouw van de woning in het verleden is de centrale en meest waardevolle eik reeds gesneuveld.

Voor het behoud van de bomen dient de bouwzone tenminste 2m van de (natuurlijke) kroonprojectie van de bomen voorzien te worden, tenzij de opmaak van een BEA met wortelonderzoek door een boomdeskundige ETW de bouwzone kan verfijnen.

Aangezien voor de bouw vermoedelijk ook een bemaling noodzakelijk zal zijn dient mogelijks ook rekening gehouden te worden met de plaatsing van een bemalingskader.

De opmaak van een BEA door een boomdeskundige ETW wordt geadviseerd om de bouwzone (met desgevallend bemalingskader) te kunnen bepalen, waarin ook maatregelen worden opgenomen om de impact van verdroging als gevolg van de bemaling en de impact tijdens de bouwwerkzaamheden op de omliggende bomen te beperken.'

In deze aanvraag wordt de bouw van het zwembad en regularisatie van de kapping van 1 zomereik A met een stamomtrek van 169cm en 1 Amerikaanse eik (D) met een stamomtrek van 148cm gevraagd met als motivatie de ongunstige toestand van de bomen en een boomtechnisch onderzoek van 2 zomereiken en 2 Amerikaanse eiken.

Het vellen van de bomen wordt ongunstig geadviseerd. Deze eiken vormen (vormden) een waardevol bosachtig groenmassief en zijn te beschouwen als waardevolle hoogstammige bomen. Er werd geen BEA (Boom-Effect-Analyse) door een boomdeskundige ETW toegevoegd om de bouwzone (met desgevallend bemalingskader) te kunnen bepalen, waarin ook maatregelen worden opgenomen om de impact van verdroging als gevolg van de bemaling en de impact tijdens de bouwwerkzaamheden op de omliggende bomen te beperken.

Verder wordt de (ongewijzigde) plaatsing van het zwembad ook (opnieuw) ongunstig geadviseerd aangezien de bouwzone (en eventueel bemalingskader) minstens 2m van de (natuurlijke) kroonprojectie van de te behouden bomen dient voorzien te worden.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken verder geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen en geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

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

Allereerst wordt meegegeven dat de gehanteerde werkwijze - zijnde het vellen van bomen,

waarvoor een vergunning vereist is, zonder voorafgaande vergunning met het oog op het bouwen van een zwembad dat anders binnen de kroonprojectie van deze boom/bomen zou vallen – volstrekt onaanvaardbaar is.

Ten tweede moeten regularisatieaanvragen in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet er zich voor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit, in casu de reeds gevelde bomen. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat de aanvraag inhoudelijk hetzelfde is als de – geweigerde – voorgaande, enkel wordt nu ook gevraagd 2 bomen te vellen. Om het vellen van deze bomen te motiveren werd o.a. een boomtechnisch onderzoek uitgevoerd en toegevoegd aan de aanvraag. Dit onderzoek overtuigt echter onvoldoende en het vellen van de bomen wordt ongunstig geadviseerd. Deze eiken vormen (vormden) een waardevol bosachtig groenmassief en zijn te beschouwen als waardevolle hoogstammige bomen. Er werd geen BEA (Boom-Effect-Analyse) door een boomdeskundige ETW toegevoegd om de bouwzone (met desgevallend bemalingskader) te kunnen bepalen, waarin ook maatregelen worden opgenomen om de impact van verdroging als gevolg van de bemaling en de impact tijdens de bouwwerkzaamheden op de omliggende bomen te beperken.

Omdat er niet akkoord wordt gegaan met het vellen van de bomen, kan bijgevolg ook (opnieuw) niet akkoord worden gegaan met het voorzien van het zwembad in de nabijheid van deze bomen. De bouwzone (en eventueel bemalingskader) dient minstens 2m van de (natuurlijke) kroonprojectie van de te behouden bomen voorzien te worden.

Een andere beslissing waarbij rekening wordt gehouden met het voldongen feit dat de bomen reeds wederrechtelijk werd gevelde, zou een (te) groot precedent scheppen.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen maar niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Voorliggende aanvraag doorstaat de natuurtoets niet.

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 aanleggen van een zwembad en het regulariseren van gerooide bomen aan mevrouw Mieke Thijsen gelegen te Huttestraat 20, 9052 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_05552 - OMV_2025048414 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zwembad en het regulariseren van gerooide bomen - zonder openbaar onderzoek - Huttestraat, 9052 Gent - Weigering