



3/11/2025

Onderwerp: beroepschrift Nieuwbouw ééngezinswoning (2025085866)

Geachte,

Gents MilieuFront verzet zich tegen het plan om in een beboste zone een vrijstaande eengezinswoning en een vrijstaande garage te bouwen. U vindt onze argumenten hieronder. Dit beroep werd ingediend op 3 november, dit is binnen de beroepstermijn. De dossiertaks werd betaald en het bewijs van betaling werd toegevoegd. GMF vraagt het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren, en de vergunning in beroep te weigeren.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufront.be

[1. Belang van de bezwaarindiener](#)

[2. Situering van het project](#)

[3. Redenen van het beroep](#)

[Argument 1: het perceel mag niet bebouwd worden](#)

[Argument 2: rooien van bomen in zeer waardevol gebied](#)

1. Belang van de bezwaarindiener

Milieuvereniging Gents MilieuFront (hoofdzetel: Dampoortstraat 81, 9000 Gent; ondernemingsnummer: BE 0416 645 979) is om meerdere redenen betrokken en belanghebbend.

Gents MilieuFront (GMF) is een erkende regionale milieuvereniging die instaat voor de bescherming van het leefmilieu. Haar maatschappelijke doelstelling wordt als volgt omschreven in de statuten:

Artikel 4. Belangeloos doel, voorwerp en werkingsgebied van de vzw

1. Belangeloos doel

De vzw heeft tot doel het behoud, de bescherming en verbetering van het menselijk en natuurlijk leefmilieu kaderend in een duurzame ontwikkeling van de samenleving, waarbij voldaan wordt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat daarbij de behoeften van de volgende generaties in het gedrang komen. De vereniging biedt concreet handelingsperspectief aan mensen die samen willen bouwen aan een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving.

Deze doelstelling omvat:

- *het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van de biodiversiteit, natuur en natuurwaarden*
- *het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed en stedenschoon*
- *een verantwoord en efficiënt gebruik van de natuurlijke rijkdommen, ruimte en energiebronnen. Dit impliceert productie- en consumptiepatronen die de beschikbare milieugebruiksruimte en de draagkracht van het ecosysteem respecteren*
- *het bereiken van een algemene basismilieukwaliteit voor de milieucompartimenten water, bodem en lucht en het bereiken van een bijzondere milieukwaliteit in specifieke omstandigheden of gebieden*
- *het behoud, het herstel, de duurzame ontwikkeling en het beheer van het stedelijk leefmilieu en van een leefbare woonomgeving. Dit impliceert het beperken van alle vormen van milieuhinder, waaronder geluidshinder, verkeersoverlast, geurhinder, lichthinder,...*
- *het bereiken van een beleid gericht op de bescherming van de gezondheid van de mens*

- *het bereiken van een beleid dat berust op het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt*
- *het bereiken van een beleid dat gestoeld is op een volwaardige participatie van burgers en milieuverenigingen en dat de toegang tot het gerecht voor dezen garandeert.*

Gents MilieuFront streeft aldus een nauwkeurig omschreven doelstelling na, in kader waarvan haar werking georganiseerd wordt. De collectieve belangen waarvoor ze opkomt, namelijk de bescherming van zowel het menselijk als het natuurlijk leefmilieu dienen te worden onderscheiden van het algemeen belang.

Artikel 4 van de statuten vervolgt immers met het volgende:

2. Voorwerp van de vzw

De vzw verwezenlijkt haar belangeloos doel door onder meer activiteiten te organiseren met haar leden, vrijwilligers of in samenwerking met diverse actoren in de samenleving op lokaal, bovenlokaal, Vlaams, federaal, Europees en internationaal niveau

De vzw kan haar doelstellingen verwezenlijken door met alle wettelijke middelen de nuttige initiatieven te nemen, steunen en coördineren onder meer door:

- *het vertegenwoordigen in rechte en in feite van zijn leden, overal waar het belang van het leefmilieu dit wenselijk en noodzakelijk maken*
- *de deelname aan de werking van advies- en overlegorganen*
- *rechtstreekse tussenkomsten bij officiële instanties en particulieren*
- *het uitwerken en realiseren van projecten en campagnes en hiervoor ev. de nodige subsidies aanvragen*
- *het uitvoeren van studies en het uitwerken van publicaties*
- *het voeren van perscampagnes*
- *het realiseren van dienstverlening aan derden*
- *het organiseren van of meewerken aan openbare manifestaties*
- *de vrijwaring van het doel langs gerechtelijke weg*
- *het informeren en sensibiliseren van het brede publiek of van specifieke doelgroepen*
- *het oprichten van of meewerken aan thematische netwerken, platformen en ad hoc samenwerkingsverbanden*
- *samenwerking met andere milieuverenigingen en koepels in het werkingsgebied*

3. Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de vzw strekt zich uit over het grootstedelijk gebied Gent, met name Gent, Mariakerke, Drongen, Wondelgem, Sint-Amandsberg, Oostakker, Ledeberg, Gentbrugge, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde, Mendonk, Desteldonk, Sint-Kruis-Winkel, Afsnee, De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke.

De werking kan betrekking hebben op lokaal, gemeentelijk, regionaal, provinciaal, federaal, Europees en/of internationaal vlak, als de activiteiten op deze niveaus een impact hebben op het realiseren van een transitie naar een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving op niveau van het grootstedelijk gebied Gent of als ze een precedent of voorbeeld zijn voor de transitie naar een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving op het niveau het grootstedelijk gebied Gent.

Het indienen van onderhavig beroepschrift past aldus binnen het maatschappelijk doel van Gents MilieuFront. Gents MilieuFront toont aldus op voldoende wijze aan dat haar collectief belang niet samenvalt met het algemeen belang.

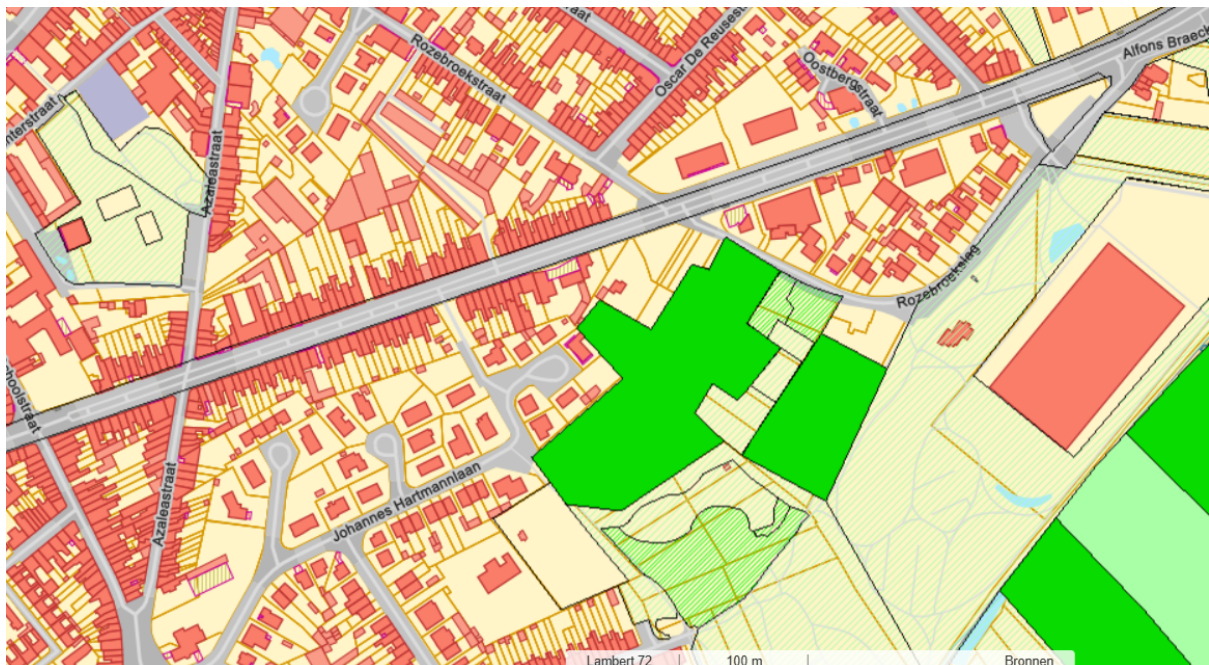
2. Situering van het project

De omgevingsvergunning waartegen beroep wordt aangetekend, handelt over:

- het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met een afzonderlijk bijgebouw;
- het rooien van bomen.

Het perceel waarop de bewuste vergunning werd verleend, is onderdeel van het Rozebroekenpark. Het perceel is gelegen aan de Johannes Hartmannlaan / Duivestaartstraatje in Sint-Amandsberg en heeft volgende kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 579_

Het perceel is aangeduid als een broekbos en heeft de status Biologisch zeer waardevol op de Biologische waarderingskaart (versie 2 - toestand 2023¹).



1

<https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/biologische-waarderingskaart-en-natura-2000-habitatkaart-toestand-2023>

3. Redenen van het beroep

In dit onderdeel doen we uit de doeken waarom deze vergunning niet verleend mag worden. Het perceel ligt volledig in parkgebied en dus:

- mag er niet gebouwd worden;
- is het rooien van bomen er verboden.

Argument 1: het perceel mag niet bebouwd worden

Voorschriften voor dit perceel

De architect verwijst naar het BPA SA-3 Sint-Baafskouter goedgekeurd op 21 september 1992. Bij het bekijken van dit BPA blijkt dat dit perceel geen deel meer uitmaakt van dit BPA (witte vlek op het BPA, zie ook verder) behalve de eerste meters die voorzien zijn als wegenis - zie Bijlage 1.



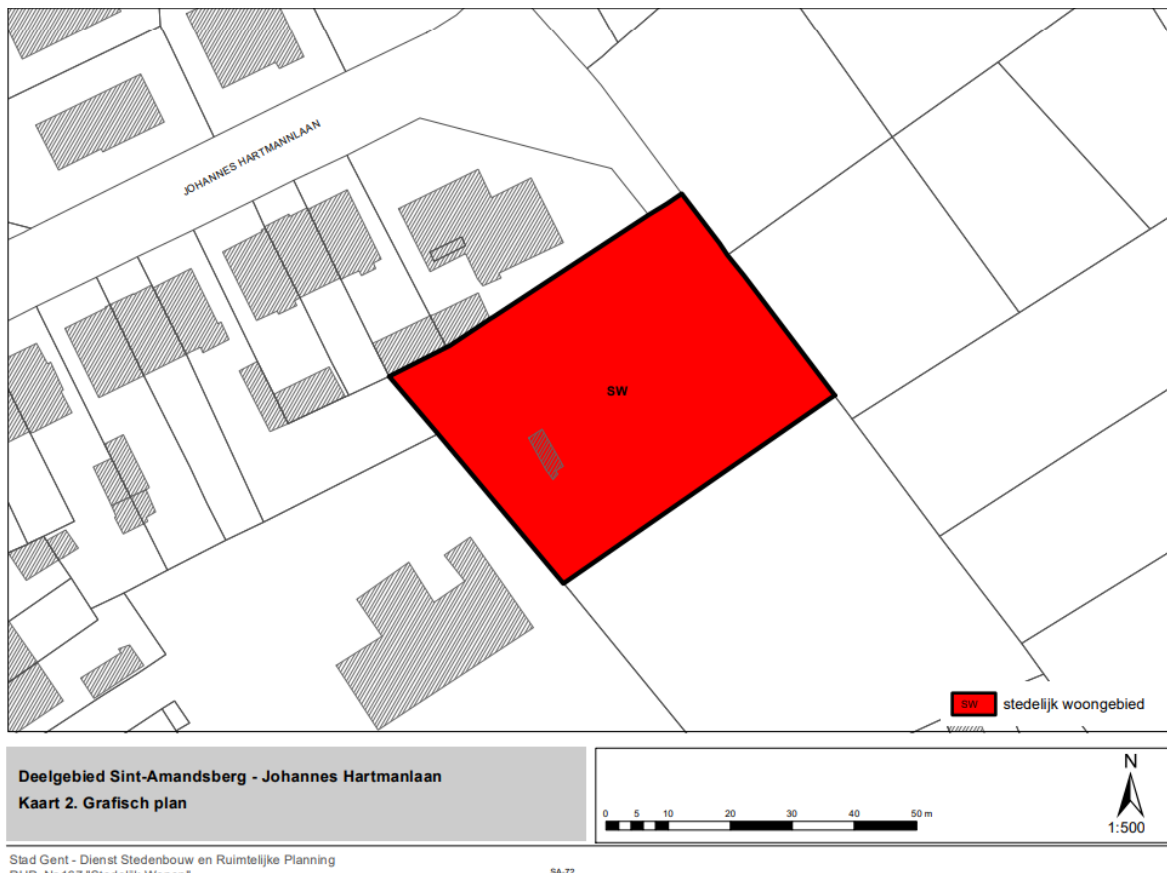
De tool van de Stad Gent met vastgoedinformatie² verwijst dan weer naar het RUP 167 Stedelijk Wonen - Deelgebied - Sint-Amandsberg - Johannes Hartmannlaan³ - vastgesteld

² <https://vastgoedinformatie.stad.gent/>

³

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_44021_214_00167_00001.DV.3.Dossierstuk.SV.1_1 - pagina 455 of SA-72

27 juni 2017 - zie Bijlage 2. Dit blijkt echter niet correct te zijn. Het deelgebied Sint-Amandsberg - Johannes Hartmannlaan bevat niet het desbetreffende perceel (zie hieronder de desbetreffende kaart van het deelgebied⁴).



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'

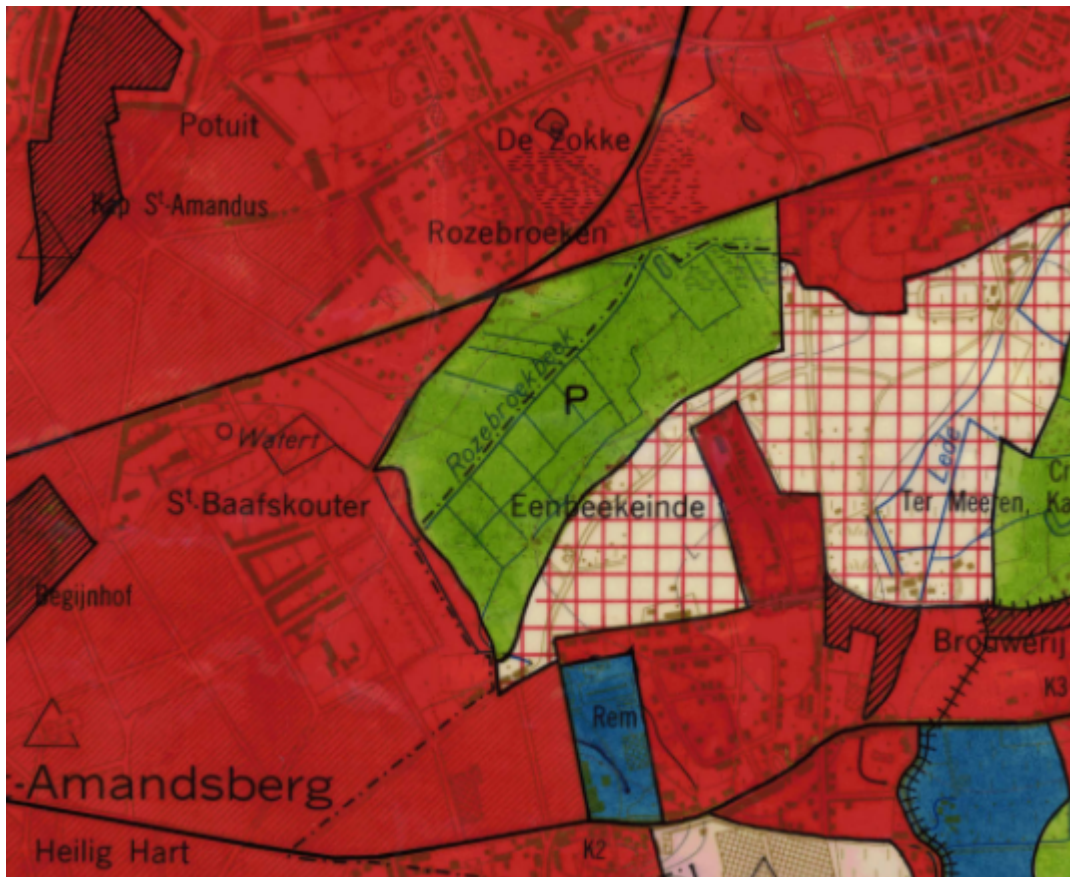
Ook op gewestelijk niveau geldt het RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Dit RUP bakent af wat binnen en wat buiten het stedelijk gebied ligt. Er zijn geen specifieke voorschriften opgenomen voor Sint-Amandsberg.

Gewestplan

Zowel de architect als de tool Vastgoed informatie van de Stad Gent stellen dat het perceel deels gelegen is in woongebied van het Gewestplan Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977). Ook in de betwiste vergunning die de Stad Gent afleverde, wordt dit zo opgenomen: *Het project ligt in woongebied en parkgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).*

Hieronder vindt u een deel van de ingescande kaartblad 22/2 van het Gewestplan Gentse en Kanaalzone. Het volledige ingescande kaartblad vindt u als Bijlage 3.

⁴ Dit niet correct zijn is doorgegeven aan de desbetreffende Dienst van de Stad Gent.



Op 28 oktober 1998 gebeurde een wijziging van dit Gewestplan. Voor dit gebied gaat het over - we citeren - : A.15. *Gent, Sint-Amandsberg - schrapping woongebied Sint-Baafskouter (kaartblad 22/2) bijlage 15) a) betreft: wijziging voorgesteld van woongebied naar parkgebied (13,70 ha).*

Een print van het desbetreffende deel vindt u hieronder. Het volledige gescande kaartblad ontvingen we van het Departement Omgeving en vindt u als Bijlage 4.

Volgende waarschuwing is opgenomen bij de dataset horend bij het Gewestplan⁵ op Geopunt: *Deze digitale versie is enkel geschikt voor gebruik op middenschalig niveau, meer bepaald met maximale gebruiksschaal 1/10.000. Het gecombineerd raadplegen van dit bestand met grootschalige percelenkaarten is cartografisch niet correct en biedt geen uitsluitel over de juridisch verordenende planningscontext van een perceel.*

We stuurden een mail naar het Departement Omgeving voor de originele versies, dus niet de gedigitaliseerde versie van dit deel van het Gewestplan. We ontvingen beide ingescande plannen op woensdag 29 oktober en kregen ook volgende info mee: *De gewestplannen en hun wijzigingen werden bij hun opmaak ingetekend met de topografische kaarten van het NGI op schaal 1/10.000 als referentie. Het is bijgevolg niet mogelijk deze plannen op een groter schaalniveau te verstrekken, en evenmin zinvol om er kadastergegevens over te leggen. Op de plekken waar er geen gedetailleerder plan bestaat, is er bij de vergunningverlening altijd een interpretatie nodig van het gewestplan t.o.v. de huidige bestaande toestand en met oog voor de goede ruimtelijke ordening.*

Een gedigitaliseerde versie van het Gewestplan kan dus niet ingeroepen worden voor een gewestplanbestemming van een perceel.

Het perceel is volledig in parkgebied gelegen

Iedereen is het erover eens dat het perceel bebost is, zie de nota architect, intekening in groen op de vastgoedinformatie tool van Stad Gent (zie figuur hieronder) en de aanduiding Biologisch zeer waardevol.



De intentie van de regelgever lijkt dan ook duidelijk: dit perceel is volledig als parkgebied ingekleurd.

⁵ <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/gewestplan-raster>

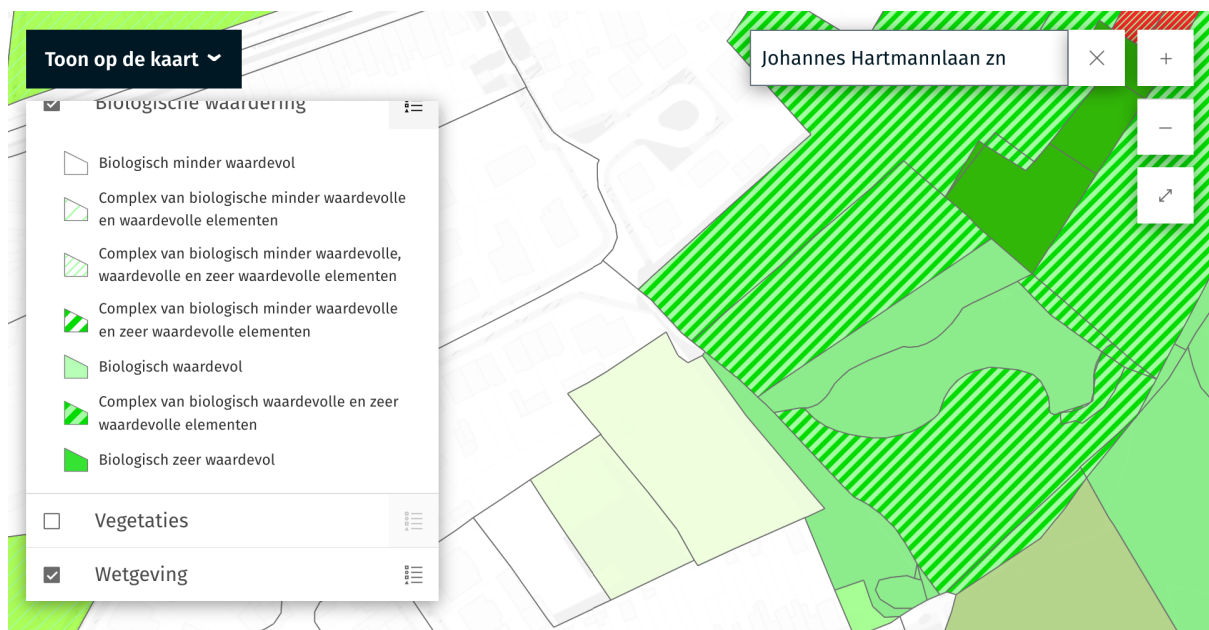
Desondanks verleende ANB een voorwaardelijk gunstig advies, maar de organisatie stipt zélf aan dat het uitsluitend kijkt naar de boscompensatievoorwaarden: 'Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten omodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden'

GMF is van mening dat het advies van ANB geenszins kan dienen als rechtvaardiging om hier een kap- en bouwvergunning toe staan.

De vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in een parkgebied kan niet verleend worden.

Argument 2: rooien van bomen in zeer waardevol gebied

Hieronder vindt u een uittreksel van de biologische waarderingskaart van de Stad Gent. De Stad Gent klasseert dit perceel als biologisch zeer waardevol.



Het is onbegrijpelijk dat Stad Gent hier zomaar een kapvergunning en bouwvergunning voor aflevert (en bovendien de mogelijkheid bestaat dat in de toekomst een deel van het perceel “vertuint” zal worden , met alle impact op de naastliggende natuur).

Het rooien van 12 bomen in parkgebied is verboden.

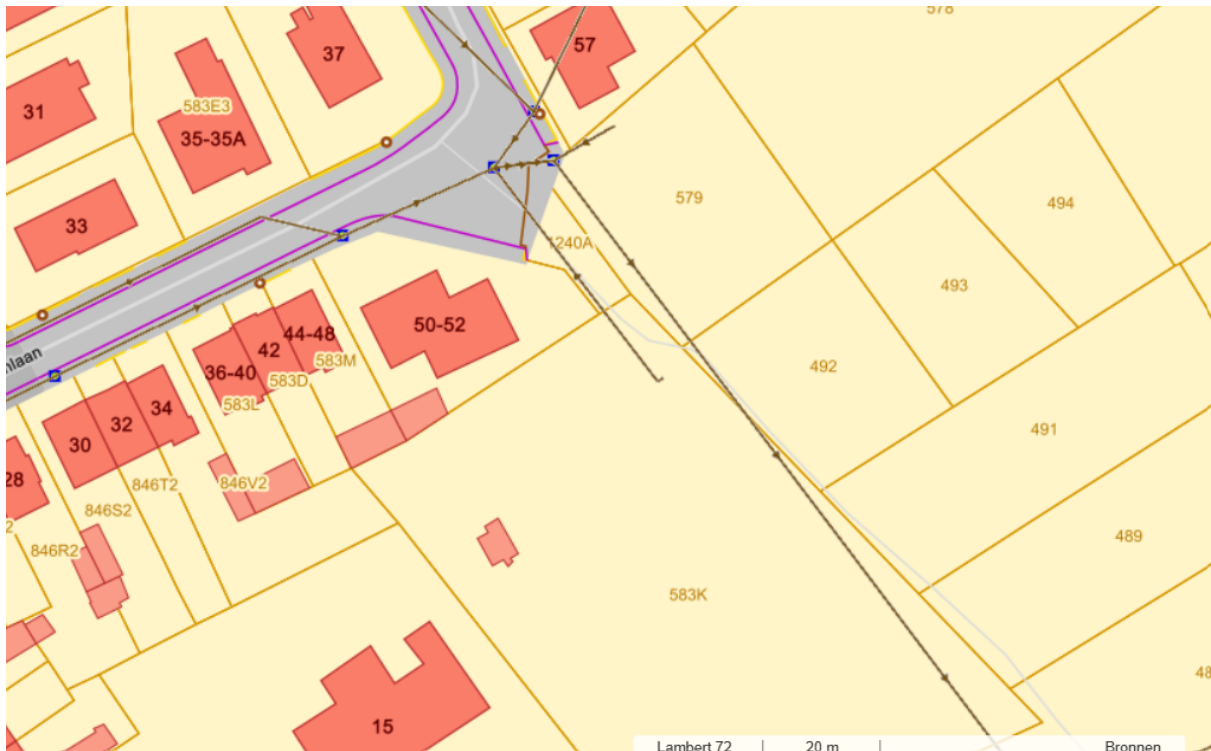
Deel van perceel is zone voor wegenis

Zoals te zien is in onderstaande print van het BPA Sint-Baafskouter zijn de eerste meters van het perceel voorzien voor wegenis. We schatten dit op zo'n 7 meter.



De opmeting van de landmeter Teccon en de vergunningsaanvraag van de architect houden geen rekening met deze zone van 7 meter. De woning is deels ingetekend in de zone van deze 7 meter.

De print hieronder - via Geopunt - geeft de rioleringstrengen weer. Ook dit kaartje van de riolering geeft duidelijk aan dat de eerste strook van het perceel voorzien is voor wegenis.



Tot 10 oktober 2025 liep het openbaar onderzoek van de omgevingsvergunningsaanvraag van een meergezinswoning (2025021307). Dit perceel (0583/00K000) ligt aan de andere zijde van het Duivenstaartstraatje. De ontsluiting van dit perceel loopt over Duivenstaartstraatje. Er kan een mogelijk conflict zijn (wegenis) met de woning uit de betwiste vergunning.

De vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in een zone voor wegenis kan dus niet verleend worden.

Goede ruimtelijke ordening

In de omgevingsvergunning staat: *Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor dit perceel.* Dit klopt niet. Op 14 december 2016 werd voor hetzelfde perceel een aanvraag ingediend voor een verkavelingsvergunning voor “1 kavel – in de betreffende aanvraag benoemd als lot 1 – geschikt voor open bebouwing te ontsluiten” op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Johannes Hartmannlaan zn. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigerde op 18 mei 2017 de verkavelingsvergunning. De Stad Gent verklaarde dat dit een parkgebied is en deze beslissing werd bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen - Arrest van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0729.

GMF vindt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die in de vergunning wordt gemaakt, slordig gebeurde en ernstig tekortschiet. Het is anno 2025 schokkend om het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in wat de facto een bos is, te omschrijven als 'op een doordachte manier afgestemd op de omliggende omgeving.'