



21.05.2024

**Meer Bomen in Roeselare vzw**

p/a Gaston Vallaystraat 14 8800 Roeselare  
Ondernemingsnr.BE0719857784

*Betreft :*

*Beroepschrift nav de vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning in de Delaerestraat nrs 23,25,27,29,31 en de St Alfonsiusstraat 37 en 41 met ref. OMV 2023117637 door wzrl Kapitel.*

Geachte leden van de Deputatie van West-Vlaanderen

Wij nemen kennis van de omgevingsvergunning met referentie OMV 2023117637  
Er werd beslist door het bestuur van de vzw tot het instellen van beroep tegen  
voornoemde beslissing.  
Ondergetekende, de heer Bart Deklerck, tekent als voorzitter dit beroepschrift.

Belang en hoedanigheid van de beroeper

Verzoekster is een vzw, opgericht in 1999 waarvan de meest recente statuten  
verschenen zijn in het Belgisch Staatsblad van 23 september 2023 (zie bijlage 1).  
De vzw Meer Bomen in Roeselare heeft als werkingsgebied het grondgebied van  
Stad Roeselare.

De vereniging heeft als maatschappelijk doel het behoud, de bescherming en  
verbetering van het menselijk en natuurlijk leefmilieu kaderend in een duurzame  
ontwikkeling van de samenleving.

De doelstelling omvat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van de  
biodiversiteit, natuur en natuurwaarden, van de open ruimte, landschappen,  
monumenten, cultureel erfgoed en stedenschoon.... Het behoud en herstel van het  
stedelijk leefmilieu en van een leefbare woonomgeving.

Dit impliceert het beperken van alle vormen van milieuhinder, waaronder  
geluidshinder, verkeersoverlast, geurhinder, lichthinder,..

Daarnaast stelt de vzw zich tot doel om alle mogelijke belanghebbenden te  
informereren, sensibiliseren en activeren rond duurzaam beheer van ecosystemen in  
Roeselare. De vereniging wil daarbij sociale drempels verlagen en betrokkenheid  
verhogen.

Als Roeselaarse burgerbeweging hebben wij het doel om bestaande bomen in deze  
stad te beschermen. Daarom dienen wij beroep in tegen deze beslissing.  
demeergezinswoning.

## ARGUMENTATIE

Wij menen dat onze bezwaren uit het openbaar onderzoek onvoldoende weerlegd werden door de GOA en vragen dan ook om dit te evalueren en om ons beroep in overweging te nemen.

De uitvoering van de vergunde werken betekent onvermijdelijk het einde van de waardevolle boom, alhoewel dergelijk project ook realiseerbaar was met behoud van de boom door het voorzien van een gebruikelijke niet onderkelderde achtertuinzone ( zie alternatief voorstel inplanting in bijlage )

De aanvragers en de stad gaan doelbewust in tegen de adviezen van de eigen groendienst, het advies van erfgoed, het advies van de POA, de buren en de eigen visies en doelstellingen van de nieuwe bouwverordening.

De stad doet de moeite niet om de argumenten van de POA naar aanleiding van het eerder beroep te weerleggen en **herhaalt zelfs het argument dat volledige onderkeldering nodig was om te voldoen aan de parkeerplicht ..... om nu minder parkeerplaatsen goed te keuren en zelfs een afwijking toe te staan van de parkingvoorwaarden.**

De aanvrager vermindert in deze nieuwe aanvraag, het aantal ondergrondse garages onder huisnr.41 maar behoudt halsstarrig de kelderparkings welke de boom zullen doen afsterven

## DE NIEUWE VERORDENING

( voorlopig goedgekeurd in het schepencollege op 24 maart 2024 / momenteel nog in openbaar onderzoek / deze huidige vergunning dateert van 25.03.2024 )

De stad hanteert de voorschriften van de nieuwe stedelijke verordening om afwijkingen toe te staan van de bestaande regelgeving aangaande het aantal en de afmetingen van de parkeerplaatsen.

De andere visies en doelstellingen van het nieuwe reglement ( inleiding blz 11) vinden we dan echter niet terug in de beslissing, zoals bvb :

blz. 31 : “ de stad streeft er naar om bestaande groen maximaal te behouden en te beschermen “

Blz 35 art.5 “ voor belangrijke beplantingen in de nabije omgeving op openbaar domein **of naburige percelen** “ is er een groennota vereist, deze ontbreekt in dit dossier.

Het verdwijnen van dergelijke boom past niet in doelstellingen van de nieuwe regelgeving

- Het heeft een negatieve impact op de beeldkwaliteit van de omgeving (blz 12 )
- Het vermindert het aangenaam wonen voor iedereen
- Het verstoort de harmonie in de omgeving van de tuinzones

volgens art 7.3 blz 36 is het het minimum aandeel van onbebouwde ruimte nu zelfs 30 % geworden

## DE WAARDEVOLLE BOOM

Volgens de nota van de architect heeft de aanvraag geen impact op de waardevolle boom.

Dit wordt niet aangetoond en is niet geloofwaardig om volgende redenen :

De geplande werken zullen onherstelbare schade veroorzaken door de beschadiging van de wortelzone, de beschadiging van de kruin, de bemaling, de ophogingen van het terrein en de volledige verharding van het perceel.zonder infiltratiezone.

Op de doorsneden is duidelijk te zien dat de nieuwe constructie zich bevindt binnen de kruinzone, binnen de grens van de aanpalende beplanting.

( Men kan toch geen paalfundering uitvoeren onder een boomkruin ?)

De regenwaterput van het bijgebouw wordt heel dicht voorzien bij de boom deels onder de kruinzone en zonder voorgaande wortelonderzoek

Het project doorstaat daardoor niet aan de algemene natuurtoets. Volgens de Vlaamse overheid dient elk dossier wat een impact kan hebben op natuurwaarden een natuurtoets te bevatten. Deze toets is er niet.

De negatieve impact van dit project op de “biodiversiteit” wordt niet vermeld in de MER screening en deze screening is daardoor onvolledig.

De architect stelt dat er veiligheidsrisicos zijn bij de bestaande waardevolle boom, maar toont dit niet aan door een deskundig onderzoek.

De herstelling van de tuinmuur kan ook zonder onderkeldering noch bebouwing

Een niet-vorstvrije plantenbak met een haag en een dun groendak met vetplantjes kunnen de natuurwaarde van de bestaande oude veteraan boom niet compenseren

## DE WATERTOETS

Het intern advies van de dienst water is enkel gunstig onder voorwaarde dat er een aanvraag tot afwijking bekomen wordt van de infiltratieplicht.

Deze aanvraag tot afwijking ontbreekt in dit dossier en er wordt niet aangetoond dat de bestaande grond ongeschikt is voor infiltratie.

Gezien er moet voldaan worden aan de watertoets en er een infiltratieoppervlakte van 4m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> principieel verplicht is, is een volledige onderkeldering van het perceel eigenlijk niet mogelijk..

## EEN VOLLEDIGE VERHARDING BUITEN DE WINKELKERNZONE

Het intern advies van de dienst economie wat aangeeft dat het project gelegen is in het kernwinkelgebied is verkeerd.

Enkel de huisnummers 23 t.e.m 29 komen in aanmerking als groeigebied.

De huisnummers 31 en 37 daarentegen dus NIET

**De aanvrager baseert zich op de “toekomstige verordening” om de huizen nr 31 en 37 te beschouwen als kernwinkelgebied en het perceel volledig te bebouwen.**

**Deze huisnummers zijn in het voorstel van de nieuw verordening echter niet bijkomend opgenomen als kernwinkelgebied.**

Het huisnr 37 bevindt zich ruimtelijk volledig in het vlak van de straatwand van de Alfonsiusstraat en niet in deze van de zijstraat, de Delaerestraat.

De bomen in de openbare ruimte worden duidelijk weergegeven op de 3D beelden, maar de grootste aanwezige boom in de aanpalende tuinzone daarentegen niet. Zo wordt een verkeerd beeld van de ruimtelijke omgeving voorgesteld aan de bevolking in een openbaar onderzoek.

#### ONGUNSTIGE ADVIEZEN VAN DE GROENDIENST, RADAR en de POA

Wij vestigen ook de aandacht op de eerdere adviezen in dit dossier van de provinciale omgevingsambtenaar, de groendienst van de stad en Radar Midwest.

Wij citeren hieruit o.a. volgende :

Er kan hierbij ook verwezen worden naar het **ongunstig advies** van de **stedelijke dienst groen** waarin het volgende aangehaald wordt:

*"Naast het projectgebied, net tegen de perceelsgrens staat een monumentale, zeer waardevolle Rode Beuk (werd in oktober 2018 volgens de uniforme methode voor boomwaardebepaling geschat op ongeveer 40.000 euro). Door de realisatie van het project kan de Beuk niet behouden blijven.*

*Er wordt verwezen naar artikel 9.1 van de Stedenbouwkundige verordening waarin gesteld wordt dat bestaand, waardevol groen zoveel mogelijk behouden moet worden. In het dossier is onvoldoende gemotiveerd, noch onderzocht in hoeverre de boom behouden kan blijven bij alternatieve ontwerpvoorstellen. Het staat vast dat door uitvoering van voorliggend ontwerp (volledig projectgebied wordt onderkelderd) de monumentale boom geen overlevingskansen heeft en het behoud van de boom niet verzoenbaar is met de realisatie van de parking.*

*Of de waardevolle boom al dan niet behouden kan blijven bij aanleg van een ondergrondse parking (die kleinschaliger ontworpen dient te zijn) dient aan de hand van advies van een boomdeskundige onderzocht te worden:*

- *Aan de hand van wortelonderzoek hoeveelheid wortels in projectzone, welk soort wortels (gestelwortels, haarwortels,...), haalbaarheid wortelverlies...*
- *Een effectenanalyse biedt zicht op verlies wortels, afhankelijkheid poortdijk, impact door bemaling,...*
- *Een boombeschermingsplan maakt een oplisting van maatregelen die moeten genomen worden tijdens de werkzaamheden ter bescherming van de boom.*

*Zonder grondige motivatie en duidelijk onderzoek door een boomdeskundige en gelet op de grote waarde van de monumentale Beuk, is het onverantwoord de Rode Beuk zomaar te rooien. Het zicht op de Rode beuk vanuit de toekomstige woongelegenheden en potentiële binnenterras voor horeca die zou ontwikkeld kunnen worden zou een grote meerwaarde betekenen. Naast het ecologische en maatschappelijke belang, zou het behoud van de Beuk bijgevolg een positieve bijdrage kunnen brengen op het project.*

*Er wordt geen compensatie voorgesteld voor het rooien van de Beuk. Er is enkel sprake van een extensief groendak en een groenscherm langs het groendak op de eerste verdieping. Het is volgens de ingediende plannen onduidelijk hoe een volwaardig, kwalitatief en duurzaam groenscherm gecreëerd kan worden in de minimale voorziene plantput op het dak. Er dient verduidelijkt te worden hoe het groenscherm volwaardig en kwalitatief gerealiseerd kan worden. Een detail van de plantput en concrete opbouw op het dak (hoogte, volume, materialisatie,...) dient overgemaakt te worden.*

*Er werd een bezwaar ingediend waarin gevraagd wordt de vergunning niet goed te keuren omwille van de leefbare toekomst van de stad, de gezondheid van haar burgers en algemeen belang. De argumenten en de standpunten in het bezwaar omtrent de monumentale Beuk kunnen door de dienst Groen gevolgd en bijgetreden worden.*

*Gelet op bovenstaande motivatie, onvoldoende onderzoek naar potentieel behoud van de bestaande uiterst waardevolle monumentale boom, wordt voorliggend dossier voor het rooien van de boom ongunstig geadviseerd."*

In de motivatienota van de architect wordt aangehaald dat het kappen van de boom is vrijgesteld van een omgevingsvergunning daar hij zich bevindt binnen een straal van 15 m rondom een vergunde woning én een acuut gevaar vormt.

Dit is echter niet correct. In artikel 1.3. van het vrijstellingenbesluit wordt namelijk expliciet het volgende voorgeschreven:

*"De bepalingen van dit besluit zijn van toepassing, voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen."*

Zoals reeds hierboven werd aangehaald is voorliggende aanvraag in strijd met artikel 9.1. van de gemeentelijke verordening inzake behoud en heraanplanting van groen.

Het herbouwen van de bestaande panden en van de muur biedt echter net de uitgelezen kans om meer ruimte te gaan creëren voor de waardevolle rode beuk. Er worden onvoldoende inspanningen geleverd voor het behoud van de boom. Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat er ook geen heraanplantingen worden voorzien ter compensatie. Omwille van de strijdigheid met artikel 9.1. en artikel 4.4.2. van de gemeentelijke verordening ontstaat er een bijkomende **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Er kan hierbij ook verwezen worden naar het **ongunstig advies** van de **stedelijke dienst groen**.

In het advies van **IOED Radar Midwest** wordt het volgende aangehaald:

In het ontwerp wordt er onvoldoende rekening gehouden met de zeer waardevolle rode beuk (wat bovendien ook in strijd is met artikel 9.1. van de gemeentelijke verordening). Het herbouwen van de bestaande panden en van de muur biedt de uitgelezen kans om meer ruimte te gaan creëren voor de waardevolle rode beuk. Er worden onvoldoende inspanningen geleverd voor het behoud van de boom. Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat er ook geen heraanplantingen worden voorzien ter compensatie. Ook het volledig volbouwen van het gelijkvloers is niet wenselijk (en bovendien ook in strijd met artikel 4.4.2. van de gemeentelijke verordening). De aanvraag is bijgevolg naast de legaliteitsbelemmeringen ook **in strijd met de goede ruimtelijke ordening**

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

De aanvraag is bijgevolg naast de legaliteitsbelemmeringen ook **in strijd met de goede ruimtelijke ordening**.

## BESLUIT

De aanvragers en de stad miskennen de waarde van oude bomen en stadstuinen in de binnenstad en gaan in tegen de reeds gekende adviezen van de provinciale omgevingsambtenaar, de stedelijke groendienst en Radar, zonder deze te weerleggen..

De stad negeert hiermee de eigen bestuurlijke ambities en de doelstellingen.en regelgeving van de bestaande en van de nieuwe verordening.

Om al deze redenen vragen wij u om deze vergunning te vernietigen.

Voor vzw MBIR,  
Voorzitter Bart Deklerck

## Bijlage 1

Een luchtfoto van de resterende longen van het winkelcentrum



## Bijlage 2

Alternatief plan met enkel een verschil in de bebouwing van het gelijkvloers en met behoud van de boom.

Verdiepingen en aantal appartementen zijn ongewijzigd.

