

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0717 van 3 december 2013
in de zaak 1213/0052/A/4/0045

In zake: de heer **Werner SCHURMANS**, wonende te 9000 Gent, Schommelstraat 53

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:* het autonoom gemeentebedrijf **STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT**, met administratieve zetel te 9000 Gent, Sint-Jacobsnieuwstraat 17

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 25 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen van 3 juli 2012 waarbij aan de tussenkomen-
de partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9000 Gent, Pannestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie K, nummer 246K2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen-
de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Sven MOUTON die samen met de verzoekende partij in persoon verschijnt, advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Het autonoom gemeentebedrijf STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF FENT verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

De tussenkomende partij werd met een brief van de Raad van 10 december 2012 op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om in de zaak tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst dat met een aangetekende brief van 28 december 2012 bij de Raad is ingediend, is tijdig.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt derhalve over het vereiste belang om tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 29 februari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“... ”

Voorliggende aanvraag betreft de inrichting van het binnengebied – via een verkaveling – van een terrein omgeven door de Schommelstraat, Kwakkelstraat, Victor Frisstraat en Pannestraat. Deze zone bestaat momenteel uit een volledig verharde oppervlakte met garages en bergingen.

De ingang van die binnengebied situeert zich aan de Pannestraat. Langs deze ingang worden twee nieuwe bouwloten voor halfopen bebouwing voorzien, inclusief een tuinzone.

In het binnengebied worden de bestaande bergingen en garages gesloopt. Vervolgens wordt het terrein ingericht met een tuinitbreidingszone voor de woningen langs de Kwakkelstraat en Schommelstraat, een centrale zone voor buurtparking en een parkzone aan het uiteinde langs de zijde van de Victor Frisstraat.

“... ”

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heeft geen wijziging gebracht aan de door het gewestplan vastgestelde bestemming van woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2012 tot en met 14 april 2012, worden 81 bezwaarschriften ingediend door buurtbewoners.

Waterwegen en Zeekanaal nv brengt op 29 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

" ...

Daarbij vraag W&Z de nodige aandacht voor het volgende:

- *De toekomstige bebouwing en verharding dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;*
- *De huidige aanvraag omvat een nieuwe aan te leggen buurtparking en groenzone, af te staan aan openbaar domein. De toekomstige riolering dient aan de geldende regeling i.v.m. afvalwatersanering te voldoen (zoneringsplan, ...);*
- *Eventuele toekomstige verhardingen dienen zoveel mogelijk uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.*

" ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 24 mei 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

" ...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING (DEEL 2 VAN HET ADVIES)

1. Beschrijving van de omgeving, het terrein en het project

Voorliggende aanvraag betreft de inrichting van het binnengebied van een bouwblok omgeven door de Schommelstraat, Kwakkelstraat, Victor Frisstraat en Pannestraat. Deze zone bestaat momenteel uit een volledig verharde oppervlakte met garages en bergingen.

De ingang van dit binnengebied situeert zich aan de Pannestraat. Langs deze ingang worden twee nieuwe bouwloten voor halfopen bebouwing ingetekend. Deze loten hebben een breedte van 5m en een bebouwbare zone tot 15m bouwdiepte. Aansluitend bij de bouwzone wordt een tuinzone van ca. 9 tot 10m bouwdiepte voorzien. Conform de nieuwe voorschriften kunnen op deze loten twee nieuwe ééngezinswoningen in halfopen bebouwing worden opgetrokken, bestaande uit max.3 bouwlagen inclusief een eventuele bouwlaag in het dakvolume. De toelaatbare bouwdiepte reikt tot 15m op het gelijkvloers en 10m op de verdiepingen.

In het binnengebied worden de bestaande bergingen en garages gesloopt. Vervolgens wordt het terrein ingericht met een tuinuitbreidingszone voor de woningen langs de Kwakkelstraat en Schommelstraat, een centrale zone voor buurtparking en een parkzone aan het uiteinde langs de zijde van de Victor Frisstraat.

Deze zone voor buurtparking bestaat uit een oppervlakte van ca. 1858m². In deze zone dient per 5 parkeerplaatsen minimaal één hoogstammige boom te worden aangeplant. Deze zone wordt openbaar domein. De tuinuitbreidingszone heeft een totale oppervlakte van 1279m² en krijgt een groene tuinbestemming. Tuinhuisjes of bergplaatsen zijn toegelaten tot maximaal 15% van de zone en op minstens 0,3m van de grens met de buurtparking.

De parkzone is integraal bestemd als groenzone en heeft een oppervlakte van 477m². In deze zone worden enkel verhardingen en constructies toegestaan die verband houden met de parkfunctie.

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het voorstel heeft tot doel om een binnengebied van een bouwblok, bebouwd met garages en bergingen, te saneren tot een parkeer- en groenzone en twee eengezinswoningen. De bestaande integraal verharde oppervlakte van het binnengebied wordt heringericht tot 477m² parkzone, 1279m² zone voor tuinuitbreidingen en 1858m² buurtparking. Langs de Pannestraat, aan de ingang van het binnengebied, worden twee nieuwe bouwloten met een oppervlakte van 123m² en 117m² voorzien.

De nieuwe bouwloten worden ingevuld met telkens één eengezinswoning in halfopen bebouwing. Deze woningen sluiten zowel in typologie als in mogelijk bouwvolume aan bij hun directe omgeving. Het toelaatbare volume voor deze woningen laat toe om een woning op te trekken die voldoende woon- en leefkwaliteit kan bieden. Ook het feit dat beide woningen beschikken over een stadstuin betekent een meerwaarde voor het woon- en leefcomfort van deze woningen.

De voorschriften voor deze woningen vermelden ondermeer dat de twee nieuwe woningen een zelfde architecturaal geheel moeten vormen en harmonieus op elkaar dienen afgestemd te worden, inzake gebruikte materialen en afwerking. Door de inplanting van deze nieuwe woningen worden de bestaande wachtgevels kwalitatief afgewerkt. De resterende breedte tussen beide nieuwe woningen is voldoende ruim als toegang tot het binnengebied. Door het creëren van de twee open bouwloten ontstaat een aantrekkelijke en uitnodigende ingang voor het binnengebied vanuit de Pannestraat.

De inrichting van het binnengebied kadert in de plannen van het stadsvernieuwingproject 'Bruggen naar Rabot' waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat. Uit overleg met de bewoners werd vastgesteld dat er in de betreffende buurt enerzijds nood is aan parkeerplaatsen en anderzijds aan bijkomend groen. Deze vragen werden ondersteund door een parkeeronderzoek van de dienst mobiliteit en de visie van de Groendienst. Vanuit de dienst mobiliteit werd minmaal een status quo van het bestaande aantal parkeerplaatsen vooropgesteld, zijnde 50 parkeerplaatsen in functie van het nachtparkeren. In de visie van de Groendienst werd vermeld dat er een grote vraag naar moestuinen en bijkomend woongroen bestaat. De nood aan parkeerplaatsen en bijkomend groen in dit binnengebied dient bijgevolg met elkaar verzoend te worden.

Voorafgaandelijk aan deze vraag werden 4 scenario's voor de inrichting van het binnengebied opgesteld en voorgesteld aan de bewoners op 1 september 2011.

Voorliggend voorstel is een weergave van het tweede scenario, zijnde 50

parkeerplaatsen, 2x tuinuitbreiding en openbaar groen. Dit voorstel bevat de meeste voordelen ten opzichte van de andere scenario's en is ook aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Rekening houdend met de bestaande inrichting van het gebied als parkeerzone en een hoge parkeerdruk van de directe en ruime omgeving is de keuze om opnieuw een parkeerzone te voorzien aanvaardbaar. Het voorstel voorziet bovendien een aanzienlijke vermindering van de verharde oppervlakte ten opzichte van de bestaande toestand.

De zone voor tuinuitbreidingen, alsook de inrichting van een parkzone komt tegemoet aan de vraag voor bijkomend groen in deze buurt en biedt een enorme meerwaarde naar woon- en leefkwaliteit van de verschillende aangrenzende woningen in de directe maar ook ruime omgeving. Binnen de parkzone bestaat strikt genomen een mogelijkheid om volkstuintjes aan te leggen als antwoord op de vraag van buurtbewoners. Voorliggend voorstel betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand van dit binnengebied, zijnde een integraal verharde en bebouwde oppervlakte met een eerder verloederde aanblik.

Het voorstel slaagt er in om twee belangrijke wijkvoorzieningen, zijnde lokaal groen en de nood aan parkeerplaatsen, met elkaar te combineren wat uiteindelijk zal resulteren in een aantrekkelijkere woonomgeving. Dergelijke plannen worden ondersteund vanuit de Stad Gent en betekenen een onmiskenbare bijdrage in het stadsvernieuwingsproject.

De nieuwe verkavelingsvoorschriften voor het binnengebied ondersteunen de doelstelling om een groene omgeving te combineren met een buurtparking. Zo wordt de mogelijke bebouwing en verharding van de tuinuitbreidings- en parkzone beperkt tot het strikt noodzakelijke. De hoogte van de afsluitingen tussen de buurtparking en tuinuitbreidingszone kan maximaal 2m bedragen zodat de tuinen indien gewenst kunnen afgeschermd worden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om per woning één poortje te voorzien zodat een rechtstreekse doorgang van de woning naar de buurtparking en parkzone kan ontstaan. In deze zone voor buurtparking dient minimaal één hoogstammige boom te worden aangeplant per 5 parkeerplaatsen waardoor de doelstelling tot groene belevingswaarde van deze zone opnieuw wordt bevestigd.

Mits de bijzondere voorwaarden te respecteren brengt het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

4. Openbaar onderzoek

...

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1) Een groot aantal parkeerplaatsen bouwen in een buurt waar de behoefte aan groenvoorziening zeer groot is, druist in tegen de goede ruimtelijke ordening en de geest van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent. Binnen de wijk Rabot is er quasi geen sprake van buurt- of wijkgroen die de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht kunnen houden. De uitbouw van een groot aantal parkeerplaatsen in een binnengebied, zoals dit nu gepland is, zal dit evenwicht enkel verder verstoren. De uitbouw van meer groenruimte zou dit evenwicht kunnen herstellen.

2) Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent moet het wonen in de stad aantrekkelijk gemaakt worden en dient er een degelijke vermenging qua woontypes en wijkvoorzieningen te ontstaan. Het voorstel komt de aantrekkelijkheid niet ten goede en brengt geen verandering in wijkvoorzieningen.

3) Specifiek voor het Rabot wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vermeld dat nieuwe woningbouwprojecten gecombineerd moeten worden met het behouden en creëren van bijkomend groen in semipublieke ruimten voor woninggroepen en het oplossen van woonparkeren. Het aanleggen van een buurtparking centraal in een woonwijk lijkt geen goede oplossing om een parkeerprobleem op te lossen. Dit zal nog meer auto's naar de woonwijk lokken die nu net buiten deze wijk geparkeerd staan. Het valt te betreuren dat de vergroening geen prioritaire aandacht krijgt.

4) Conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt een groennorm van 10m² per persoon vooropgesteld. In de wijk Rabot blijft men steken op nog geen 15% van deze beoogde norm. In het GRS wordt een park van ca. 1 ha per woonwijk vooropgesteld. Ook dit is nog een ver toekomstbeeld. Het Witte Kaproenenplein, net naast deze woonwijk, kan dit gebrek aan groen niet opvangen.

5) In de beleidsnota Groen 2008-2013 wordt vermeld dat de oplossing voor de uitbreiding van groenzones moet gezocht worden in 'openbaar groen met een oppervlakte kleiner dan 1 ha. In dichtbebouwde wijken is dit vaak de enige oplossing. Daar waar geen ruimte is voor buurt- of wijkparken kunnen kleinere stukjes groen die goed verspreid liggen een oplossing bieden'. Het voorstel om dit gebied voor het overgrote deel op te vullen met parkeerplaatsen is in strijd met deze nota.

6) Er wordt opgemerkt dat een samenwerking met de buurtbewoners voor de inrichting van dit binnengebied wenselijk is. In de beleidsnota Groen 2008-2013 en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent wordt deze samenwerking ondersteund.

7) De inrichting van een buurtparking veroorzaakt overlast voor de buurt zoals lawaai en geurhinder. Aan de achterkant van de woningen moet het rustig zijn.

8) De binnenplaats wordt reeds jaren gebruikt als stort. Voorliggend voorstel zal deze kwaal ondersteunen.

9) Een inrichting van dit binnengebied als volkstuintjes zou beter zijn.

10) In de beleidsnota Mobiliteit 2007-2010 wordt gestreefd naar een leefbare duurzame mobiliteit. Hiervoor wordt het gebruik van de fiets of het openbaar vervoer aangemoedigd. Door de nadruk te leggen op autoparkeerplaatsen in de verkavelingsaanvraag, kiest men er echter voor om de autocultuur in deze buurt te handhaven, zoniet te versterken en het idee van een duurzame mobiliteit op wijkniveau naast zich neer te leggen. In het beleidsplan Mobiliteit wordt vermeld dat er diverse nieuwe kleinschalige buurtparkings zullen aangelegd worden. In voorliggend voorstel worden 50 parkeerplaatsen voorzien wat men bezwaarlijk een kleinschalige buurtparking kan noemen. Op basis van parkeertellingen door de bezwaarschrijver wordt aangetoond dat er in de nabijgelegen straten nog voldoende vrije plaatsen zijn en dat een bijkomende buurtparking dus niet noodzakelijk is.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden de bezwaren als volgt besproken:

1) Het voorliggende voorstel voorziet de herinrichting van een bestaande, integraal verharde oppervlakte met garages en bergingen tot een zone die voor ca. 50% bestemd is voor tuinuitbreidingen en parkzone. Daarnaast wordt per 5 parkeerplaatsen een hoogstammige boom voorzien. Een dergelijk voorstel betekent een aanzienlijke verbetering naar groenaanleg ten opzichte van de bestaande toestand en tracht de nood

aan parkeerplaatsen en groenaanleg met elkaar te verzoenen. Een dergelijk voorstel voldoet aan de doelstelling van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent.

2) Door de inrichting van groenaanleg en buurtparkeren kan het voorstel in twee essentiële wijkvoorzieningen voorzien. Door beide te combineren ontstaat een aantrekkelijkere woonomgeving met een betere menging van bevolkingstypen en woontypes tot gevolg.

Ten opzicht van de bestaande toestand betekent het voorstel een aanzienlijke verbetering voor het woon- en leefcomfort van de directe maar ook ruimere omgeving

3) De Rabotwijk is een uitgesproken woonbuurt waarbinnen voldoende buurtparkings noodzakelijk zijn in functie van een minimale woon- en leefkwaliteit. Buurtparkings zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar voor zover ze kwalitatief worden aangelegd en geen overlast veroorzaken ten opzichte van de directe omgeving. Voorliggende voorstel slaagt erin om de nood aan een buurtparking te combineren met groenaanleg.

4) Voorliggend voorstel voorziet een herinrichting van een integraal verharde en bebouwde oppervlakte in binnengebied. Het voorstel voorziet een groenaanleg van ca. 50% van de totale oppervlakte wat een aanzienlijke verbetering betreft ten opzichte van de bestaande toestand. Er kan gesteld worden wat de mogelijkheden naar groenaanleg op de betreffende site worden gemaximaliseerd in combinatie met de noodzakelijke aanleg van een buurtparking. Het voorstel wordt bovendien ondersteund door de Groendienst van de stad Gent.

5) Voorliggend voorstel biedt een combinatie van privaat en openbaar groen met een buurtparking waarna hoogstammig groen wordt voorzien. Het plan heeft wel degelijk tot doel om de resterende onbebouwde zones tot kwalitatieve groenzone in te richten die zowel voor de directe als ruime omgeving een meerwaarde kan bieden.

6) Voorliggende voorstel kwam in samenwerking met de buurtbewoners tot stand. Uit overleg met de bewoners werd vastgesteld dat er in de betreffende buurt enerzijds nood is aan parkeerplaatsen en anderzijds aan bijkomend groen. Deze vragen werden ondersteund door een parkeeronderzoek van de dienst mobiliteit en de visie van de Groendienst. Voorafgaandelijk aan deze aanvraag werden 4 scenario's voor de inrichting van het binnengebied opgesteld en voorgesteld aan de bewoners op 1 september 2011.

Voorliggend voorstel is een weergave van het tweede scenario, zijnde 50 parkeerplaatsen, 2x tuinuitbreiding en openbaar groen. Dit voorstel bevat de meeste voordelen ten opzichte van de andere scenario's.

7) Voorliggend voorstel voorziet een tuinuitbreidingszone en de mogelijkheid om de tuin af te schermen van de buurtparking met een scherm van 2m hoogte. Dergelijke ingrepen moeten eventuele overlast zoals geur- en geluidshinder van deze parking vermijden. In de bestaande toestand is op de betreffende site al een parking aanwezig. Door de voorgestelde nieuwe inrichting is de kans op overlast beduidend kleiner dan in de bestaande toestand.

8) Het voorstel voorziet een openbare parking in combinatie met een openbaar park. Er wordt verwacht dat een dergelijke inrichting voldoende sociale controle met zich meebrengt.

9) Een inrichting met volkstuintjes is strikt genomen mogelijk binnen de parkzone. De modaliteiten voor een dergelijke aanleg dienen verder besproken te worden met de groendienst van de Stad Gent.

10) Op basis van een parkeeronderzoek door het Mobiliteitsbedrijf en de dienst mobiliteit werd vastgesteld dat er in de onmiddellijke omgeving van het binnengebied een hoge parkeerdruk bestaat, hoofdzakelijk 's avonds. De Rabotwijk is een uitgesproken woonbuurt waar nachtparkeren als een noodzakelijke behoefte kan beschouwd worden voor een minimaal woon- en leefcomfort. Om in status quo voor het nachtparkeren te kunnen voorzien is een capaciteit voor 50 wagens noodzakelijk volgens vaststellingen van de mobiliteitsdienst.

Voorliggend voorstel voorziet een aanzienlijke vermindering van de totale verharde oppervlakte en de aanleg van een nieuwe parking met hoogstammig groen. Een dergelijke inrichting biedt een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand.

5. De waterparagraaf

...

Waterparagraaf

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel stroomt af naar een bevaarbare waterloop die beheerd wordt door Waterwegen en Zeekanaal. Voor het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid dient er advies te worden gevraagd aan Waterwegen en Zeekanaal-afdeling Bovenschelde.

De voorliggende verkaveling ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, er worden geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Er wordt geoordeeld dat de verkaveling geen negatief effect heeft op de afstromingshoeveelheid mits:

- de onbebouwde ruimten maximaal onverhard ingericht worden
- er wordt voldaan wordt aan de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent
- daar waar verharding noodzakelijk is (terras, oprit, ...) deze maximaal waterdoorlatend zijn of materialen toegepast worden met een brede voeg, of het hemelwater natuurlijk kan infiltreren in de omliggende bodem
- hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

In bijzonder voorwaarde bij deze vergunning wordt opgenomen dat alle verhardingen (terras, oprit, ...) met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een

brede voeg dienen te gebeuren of het hemelwater moet natuurlijk kunnen infiltreren in de omliggende bodem.

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzonder voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Volgende voorwaarden moeten worden opgelegd in de eventuele vergunning:

Alle verhardingen (terras, oprit, ...) dienen met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg te gebeuren of het hemelwater moet natuurlijk kunnen infiltreren in de omliggende bodem.

Volgende opmerkingen moeten in acht genomen worden:

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake private verkavelingen, sociale verkavelingen of industriële verkavelingen, strikt na te leven.

...

De verwerende partij beslist op 3 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG/RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg/uitvoeringsplannen + bijhorende voorschriften

Het perceel situeert zich binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

Het perceel ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bijgevolg is de bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) van toepassing.

Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977) situeert dit perceel zich in een woongebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Gelet op het hierboven aangehaalde, zijn de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan van toepassing op deze aanvraag. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENEN

Binnen een straal van 50m situeert zich het beschermde monument Kwakkelstraat 41/43 Onderstation.

EXTERNE ADVIEZEN

...

Het college van burgemeester en schepenen van Gent werd om advies gevraagd op 29/02/2012. Het heeft in zitting van 24/05/2012 volgend advies uitgebracht "voorwaardelijk gunstig" (...)

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

De aanvraag is verzonden naar de stad Gent voor de organisatie van het openbaar onderzoek.

Het vond plaats van 16/03/2012 tot 14/04/2012.

Er werden 81 bezwaren ingediend.

De bezwaren handelen over: zie het item bezwaren zoals opgenomen in het advies van het schepencollege dd 24/05/2012.

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

Mijn departement sluit zich integraal aan bij de beraadslaging over de ingediende bezwaren zoals beschreven in het advies van het schepencollege dd 24/05/2012 en maakt zich dit eigen.

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Zie beschrijving zoals uitgebracht door het schepencollege in zitting van 24/05/2012.

Voorliggende aanvraag betreft de inrichting van het binnengebied – via een verkaveling – van een terrein omgeven door de Schommelstraat, Kwakkelstraat, Victor Frisstraat en de Pannestraat. Deze zone bestaat momenteel uit een volledig verharde oppervlakte met garages en bergingen.

De ingang van dit binnengebied situeert zich aan de Pannestraat. Langs deze ingang worden twee nieuwe bouwloten voor halfopen bebouwing voorzien, inclusief een tuinzone.

In het binnengebied worden de bestaande bergingen en garages gesloopt. Vervolgens wordt het terrein ingericht met een tuinuitbreidingszone voor de woningen langs de Kwakkelstraat en Schommelstraat, een centrale zone voor buurtparking en een parkzone aan het uiteinde langs de zijde van de Victor Frisstraat.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en is gelegen in een niet-overstromingsgevoelig gebied. Wel is het projectgebied van nature overstroombaar gebied vanuit de waterloop, maar geen risicozone voor overstromingen en geen recent overstroomd gebied, tevens is het gebied zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied van type 1.

Omwille van deze reden werd het advies ingewonnen van de waterbeheerder.

Op 29/03/2012 (...) bracht de waterbeheerder zijn advies uit.

Min departement sluit zich hierbij aan en maakt zich dit eigen.

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect minimaal zal zijn.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien de ligging binnen het woongebied is de aanvraag in overeenstemming met de voorzieningen van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek; er werden 81 (gegroepeerde) bezwaren ingediend. Mijn departement sluit zich aan bij de uitgebreide en gemotiveerde behandeling en weerlegging van de bezwaren door het schepencollege en maakt zich deze eigen.

Gelet dat de verkaveling in aanvraag – voor wat betreft de 2 zones voor gekoppelde bebouwing een kwaliteitsvolle en moderne invulling mogelijk maken binnen de stadskern rekening houdende met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan de aanwezigheid van buitenruimte.

Gelet dat het binnengebied zelf wordt ingericht als zone voor buurtparking, zone voor tuinuitbreiding en parkzone en kadert binnen de plannen van het stadsvernieuwingproject “Bruggen naar Rabot” waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat.

Gelet op de hierbij horende stedenbouwkundige voorschriften die dit principe zullen ondersteunen, waarbij eveneens aandacht werd besteed aan een groene invulling door in bepaalde zones (zone voor tuinuitbreiding en tuinzone) een maximum verhardingsgraad te voorzien en in andere zones (buurtparking) groene aanplant te voorzien.

Gelet op de uitgebrachte adviezen van zowel het schepencollege van Gent, de Coördinator Erfgoedbeheer Oost-Vlaanderen als van Waterwegen en Zeekanaal nv, afdeling Bovenschelde.

Mijn departement sluit zich aan bij het gemotiveerde en uitgebreide advies van het schepencollege van Gent dd 24/05/2012 en maakt zich dit eigen.

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

ALGEMENE CONCLUSIE

Voorliggende verkavelingsaanvraag geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige opmerkingen en is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar onder de in raad vermelde voorwaarden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° de volgende voorwaarden na te leven:

De adviezen – met hun voorwaarden – zoals uitgebracht de Coördinator Erfgoedbeheer Oost-Vlaanderen, Waterwegen en Zeekanaal nv en door het schepencollege van Gent dd 24/05/2012 zijn te volgen.

2° het volgende verkavelingsvoorschrift worden als volgt aangevuld:

Toelichting	Aanvullend Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Deze zone heeft een tuinbestemming, de aanvulling wordt opgelegd om geen aansluiting mogelijk te maken tussen een mogelijk bijkomende constructie en het hoofdvolume.</i>	Art. 2.2. tuinhuisjes, bergplaatsen en garages <i>- Constructie is te voorzien op min. 0.5m van de zone voor ééngezinswoning en kan hier geen aansluiting mee maken.</i>

3^ode aanvraag omvat ook het slopen van de bergingen en garages; dit wordt ook opgenomen in deze beslissing waardoor er geen stedenbouwkundige aanvraag dient te gebeuren voor het slopen van de constructies die zijn aangeduid als “te slopen bebouwing” op het verkavelingsplan.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het attest van aanplakking dat de verzoekende partij voorlegt, blijkt dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 14 augustus 2012.

Het beroep, door neerlegging ter griffie van het verzoekschrift op 25 september 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op:

“ ...

9. Artikel 4.8.11, § 1, 3^o VCRO stelt dat volgende belanghebbenden een beroep kunnen instellen bij uw Raad:

...

De verzoekende partij moet het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die hij ondervindt of zal ondervinden (...).

Enkel het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie, kan in aanmerking genomen worden om de ontvankelijkheid, in functie van het belang dat de verzoekende partij desgevallend doet gelden, van het beroep te beoordelen. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen, zoals desgevallend vervat in de wederantwoordnota of zoals mondeling toegelicht ter zitting kan de Raad dan ook geen rekening houden (...).

10. Het verzoekschrift werd ingediend en ondertekend door de heer Werner Schuurmans in zijn hoedanigheid van aanpalende bewoner.

De verzoekende partij kan zich er niet toe beperken kritiek te leveren op de bestreden beslissing zonder aan te geven welk van het algemeen belang te onderscheiden persoonlijk belang hij bij voorliggende vordering heeft en dus welk persoonlijk voordeel hij bij de voorliggende vordering heeft en dus welk persoonlijk voordeel hij bij een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing meent te hebben (...). De verzoekende partij dient een rechtstreeks en persoonlijk belang aan te tonen.

De verzoekende partij stelt dat hij deel uitmaakt van een buurtgroep “Het Boerehof” die het voorliggende beroep zouden onderschrijven en wat bewezen zou worden door het

grote aantal bezwaarschriften dat bij de stadsdiensten zouden zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat “wij als buurt” en hij als “aanpalende belanghebbende” “recht zou hebben op de vernietiging van de bestreden beslissing” indien het de bedoeling van de stad Gent zou zijn om parkeeroverdruk, in tegenspraak met het convenantenbeleid op deze wijk af te wentelen.

...

Voor zover de verzoekende partij handelt in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger/spreekbuis van de buurtgroep dient die verzoekschrift als onontvankelijk te worden verworpen gelet op het feit dat op dit punt geen belang kan worden aangetoond dat voldoende persoonlijk is. Een actio popularis of het beroep in het belang van iemand anders is uitgesloten.

Bovendien kan de buurtgroep niet als belanghebbende worden beschouwd in de zin van artikel 4.8.11, §1 VCRO, minstens wordt dit niet gestaafd door de nodige stukken gevoegde bij het verzoekschrift.

Enkel omwille van deze reden is het beroep onontvankelijk wegens gebrek aan een persoonlijk belang.

11. Waar de verzoekende partij stelt dat hij als aanpalende eigenaar over een belang zou beschikken dient te worden aangegeven dat het loutere nabuurschap van de verzoekende partijen op zich niet zonder meer kan volstaan om hem het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen (...).

12. De verzoekende partij maakt in het verzoekschrift niet voldoende waarschijnlijk dat er rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel zou kunnen ontstaan door de bestreden vergunning. Het louter opsommen/aanhalen van beweerde hinder of nadelen of het verwijzen naar/herhalen van de grieven geuit in een bezwaarschrift dat werd ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek kan niet volstaan als een concrete omschrijving van de aard en de omvang ervan.

De verzoekende partij laat na om op een concrete manier te verduidelijken hoe hij hinder of nadeel zou ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Op pagina 2 van zijn verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat hij als aanpalende belanghebbende recht zou hebben op de vernietiging van de bestreden beslissing indien het de bedoeling van de stad Gent zou zijn om parkeeroverdruk op de wijk af te wentelen. Dit beweerde nadeel, dat de stad Gent de parkeeroverdruk op de wijk zou afwentelen, vloeit duidelijk niet voort uit de bestreden beslissing en kan dus geenszins als hinder of nadeel die door de bestreden beslissing zou ontstaan, worden beschouwd. Een loutere “bedoeling” van de stad Gent, voor zover aangetoond, kan niet volstaan als een onrechtstreekse of rechtstreekse hinder of nadeel.

13. De verzoekende partij toont evenmin concreet aan welke (verhoogde) rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel hij meent te ondervinden in vergelijking met de reeds bestaande hinder of nadelen.

Waar de verzoekende partij klaagt over het feit dat er te weinig groen in zijn omgeving aanwezig zou zijn, er hinder zou kunnen ontstaan door geur en lawaai of dat de parking

enkel voor een nog grotere teloorgang en vergrauwing zouden zorgen, wordt niet aangetoond dat deze hinder of nadelen zouden voortvloeien uit de bestreden beslissing.

Integendeel, uit de bestreden beslissing en hierin ook gevolgd door de verzoekende partij volgt net dat er een verbetering van de bestaande toestand ontstaat die de reeds bestaande hinder en nadelen reduceren/oplossen.

Waar er momenteel geen groen aanwezig is op het desbetreffend terrein, blijkt duidelijk op het bij de aanvraag gevoegde plan dat er groenvoorziening wordt gecreëerd. Daarnaast voorziet de bestreden beslissing in een mogelijkheid om de tuin af te schermen van de buurtparking om eventuele overlast zoals geur- en geluidshinder (die in de huidige constellatie ook aanwezig is – dit wordt door de verzoekende partij ook uitdrukkelijk erkend onder titel “4° samenvatting van de feiten” van het verzoekschrift – en waarbij de buurtparking een status quo van het aantal parkeerplaatsen, meer bepaald 50, kent) te vermijden.

De bestreden beslissing reduceert de bestaande hinder en nadelen.

Bovendien geeft de verzoekende partij zelf aan dat hij geen probleem heeft met de tuinuitbreiding en de voorziening in 2 bijkomende woonentiteiten waarbij hij een volgende aanvraag (met groenvoorziening) niet zal aanvechten (...) en spreekt hij in zijn verzoekschrift zelf over een lichte verbetering van de bestaande situatie (...).

De bestreden beslissing brengt geen hinder en nadelen voor de verzoekende partij met zich mee, integendeel.

*De verzoekende partij beschikt niet over het vereiste belang.
...”*

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

4.1 Geen hinder en of nadelen

De verzoekende partij is een derde, zogenaamde belanghebbende.

Artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO bepaalt dat:

...

M.a.w. de verzoekende partij moet bewijzen (...):

- dat hij hinder of nadelen zal hebben;

- dat er een causaal verband is tussen de hinder of nadelen en de uitvoering van de vergunning.

Om de hinder of de nadelen te onderzoeken moet er gekeken worden naar het initieel verzoekschrift.

Met uitbreidingen of aanvullingen tijdens de loop van de procedure kan geen rekening gehouden worden (...).

Hierna zal blijken dat de verzoekende partij geen nadelen of hinder heeft.

Het verzoek is onontvankelijk.

4.2 Actio popularis.

Bij analyse van het verzoekschrift moet men vaststellen dat de verzoekende partij permanent verwijst naar een buurtgroep 'Het Boerenhof'. Met partijen die niet in zake zijn en hun eventuele belangen kan geen rekening worden gehouden. Een actio popularis kan niet ingeroepen worden als een belang.

De verzoekende partij moet zijn individueel belang aantonen en de verzoekende partij doet dit niet.

Er wordt steeds in de wij vorm geschreven, het verzoek is derhalve onontvankelijk.

4.3 Aanpalende eigenaar.

Het loutere nabuurschap is op zich onvoldoende om te kunnen stellen dat de verzoekende partij een belang heeft (...).

4.4 Geen individueel belang.

Door de verzoekende partij wordt er veel beweerd doch er wordt niet met concrete feiten en bewijzen aangetoond dat er andere zogenaamde hinder of nadelen zouden ontstaan dan hetgeen thans bestaat.

Hypothetische hinder of nadelen komen niet in aanmerking om het belang aan te tonen.

Uit de beslissing blijkt zelfs het tegenovergestelde.

Er wordt een parkzone voorzien van 477 m² wat dus zelfs een verbetering is van de bestaande toestand, er wordt eveneens tuinuitbreiding gecreëerd.

Verzoekende partij stelt zelf dat de toestand op dit ogenblik slecht is (...):

...

De toestand zal dus alleen verbeteren, de verzoekende partij heeft dus geen nadelen of hinder ingevolge de kwestieuze vergunning doch wel ingevolge de bestaande toestand:

*"Ook hier weer is een lichte verbetering van bestaande situatie geen motivatie tot het vastleggen van bestemmingen die meer benodigde bestemmingen verhinderen."
(pagina 11 verzoekschrift).*

Subsidiar.

De verzoekende partij schrijft zelf in zijn verzoekschrift (pagina 8):

"In het voorliggende voorstel zou enkel het omvormen van de parkeerplaatsen naar groenvoorziening nodig zijn, met de tuinuitbreiding en het voorzien van 2 extra woningen (indien van een voldoende kwalitatieve eigenheid als woningdifferentiatie) heb ik, noch de buurt, bezwaren."

Het is dus duidelijk dat de verzoekende partij geen enkel belang heeft bij de volledige vernietiging van de beslissing.

Ook uw Raad kan een gedeeltelijke vernietiging uitspreken.

Het verzoek is onontvankelijk.

4.5 Verkavelingsaanvraag

De feiten die worden aangehaald hebben voornamelijk betrekking op de stedenbouwkundige vergunningen die later zullen worden afgeleverd. Door de verkavelingvergunning op zich, heeft de verzoekende partij geen hinder en of nadelen.

...

In haar wederantwoornota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

1 persoonlijk geschonden belang :lawaai- en geurhinder:

De kritiek als zou er in het verzoekschrift geen concreet persoonlijk geschonden belang met causaal verband ten gevolge van de omstreden beslissing worden aangetoond wordt door de tegenpartij zelf weerlegd:

Ik citeer het antwoord van burgemeester en schepenen (zie verzoekschrift) op het ingediende bezwaarschrift. “Voorliggend voorstel voorziet een tuinuitbreidingszone en de mogelijkheid om de tuin af te schermen van de buurtparking met een scherm van 2 meter hoogte. Dergelijke ingrepen moeten eventuele overlast zoals geur- en geluidshinder van deze parking vermijden. In de bestaande toestand is op de betreffende site al een parking aanwezig. Door de voorgestelde nieuwe inrichting is de kans op overlast beduidende kleiner dan in de bestaande toestand.”: hieruit blijkt duidelijk dat men zich terdege bewust is van de eventuele geluids- en geurhinder die een parking met zich mee zal brengen, een rechtstreeks gevolg, maar stelt men dat dit probleem opgelost of althans verbeterd wordt ten opzichte van de bestaande toestand. Volgens mij maakt de vergunningverlenende overheid enkel in deze passage reeds, al dan niet bewust,

2 beoordelingsfouten (het betreft hier dus geen opportuniteitskritiek) :

- 1 het scherm waarvan sprake , een misleidende term (de advocaat van de verwerende partij spreekt over een hek met klimop) bestaat in concreto uit een staaldraad afsluiting . Een hek of scherm van welke aard ook zorgt misschien voor een reductie van visuele hinder op het gelijkvloers (waar ik het zelfs niet over heb) maar doet gezien de zeer geringe afstand en het ingesloten karakter van het binnengebied niets af aan geur- en lawaaihinder aan de achterzijde van mijn woning (2 verdiepingen en zolder) , ook niet als deze op iets grotere afstand van het huidige perceel komt: om dit te beseffen dient men geen wetenschappelijke studies te gebruiken maar enkel zijn gezond verstand.

-2 Men spreekt over een verbetering t.o.v. de bestaande toestand maar dit is pertinent onjuist: verweerder beweert dat er nu reeds tot op perceelgrens wordt geparkeerd, maar dit is een verkeerde voorstelling van de feiten. Tot voor de aankoop van het terrein door de stad betrof het hier een volledig afgesloten privéterrein met privégarageboxen er op : **momenteel bevindt er zich hier op het terrein dus geen parking** (dit is duidelijk te zien op de luchtfoto (bijlage0) van het bezwaarschrift en bijgevoegde kopie hiervan achteraan deze nota) maar enkel afgesloten garageboxen. Dit terrein is enkel toegankelijk voor bevoegden met een sleutel (die deze boxen hoofdzakelijk huurden om gerief te stallen, zelden auto's) en dit zou door de omstreden beslissing een openbare parking

worden met 50 parkeerplaatsen in **open lucht** welk onbetwistbaar een grotere frequentie van overlast met zich meebrengt omdat het dan geen (zelden aanwezige) privé-huurders van boxen (een omsloten buffer) betreft, maar eenieder die dit wenst het terrein kan betreden (eventueel met voertuig) zelfs met andere intenties dan enkel parkeren. De overlast die hieruit voortvloeit is van een totaal andere orde en grootte dan nu, zeker in een drukke, volkse buurt als deze. Het karakter van het binnengebied zou door de omstreken beslissing volledig en in nadelige zin veranderen . Dit druist dus ook in tegen het standstill-principe . Er is dus een causaal verband tussen de verhoogde hinder t.o.v. de bestaande situatie die ik als belanghebbende perfect mag aanvechten.

Dat ik me in mijn verzoekschrift niet negatief uitlaat over de tuinuitbreiding en de 2 woonkavels (pagina 6 punt 13) heeft net te maken met de hiervoor en verder beschreven vormen van overlast: op deze percelen zullen deze alvast niet kunnen plaats vinden. Deze schaden dan ook mijn inziens mijn persoonlijk belang niet, de parking des te meer. Het kan de RVVB zoals verwerende partij reeds aangaf misschien behagen om een gedeeltelijke schorsing van de verkavelingvergunning aan te nemen, waarbij het onderdeel parkeren uit het dossier gelicht wordt.

Ook de advocate van AGSOB herhaalt heel deze redenering:

Ik citeer de tegenpartij (punt 22 pagina 11): "er wordt een zone voor tuinuitbreiding met een afsluiting voorzien. Er wordt een grotere afstand gecreëerd tussen het perceel van de verzoekende partij en de parkeerplaatsen waardoor de vermeende geur- en lawaaihinder wordt gereduceerd".

Ook hier wordt aangegeven dat deze hinder, als die er zou zijn, "gereduceerd" zou worden door tuinuitbreiding met afsluiting en er een verbetering zou plaats vinden.

Ik wil de raad hierbij ook graag wijzen op het volgende :

De tuinuitbreiding zorgt na de uitvoering van de bestreden plannen geenszins voor een grotere afstand van de parking tot mijn perceel (in tegenstelling tot wat advocate beweert): de grens tussen beide percelen schuift hiermee gewoon op maar de afstand tussen beide percelen blijft volkomen gelijk.

Dit alles werd reeds uitgebreid aangehaald in het verzoekschrift:

Verzoekschrift: "Stellen dat een omheining van 2m geur- en lawaaihinder van de achterliggende invulling vermijdt of tenietdoet is een aanfluiting voor het respect van intellect aan omwonenden daar een kind weet dat geur, noch lawaai in open lucht - laat staan in een ingesloten ruimte als dit binnengebied – door een dergelijke constructie kan tegengehouden worden. "

In het verzoekschrift wordt ook verschillende malen verwezen naar het ingesloten karakter van het binnengebied (geluid- en geurhinder worden versterkt) alsook naar het zeer drukke vaak problematische karakter van de wijk.

Verzoekschrift : "langs de straatkant van mijn huis is er vaak een druk en soms verkeerd autogebruik. Ik wil niet dat er langs de achterkant van mijn woning ook nog eens met auto's wordt gereden of geparkeerd. Langs de achterkant van mijn woning heb ik recht op een beetje rust, zeker in het weekend. Een parking zal me dat ontnemen" (verandering tov bestaande toestand).

Graag zou ik de Raad ook willen wijzen op de luchtfoto (bijlage 0 van het verzoekschrift) waardoor afstanden en verhoudingen duidelijk worden. Het gaat hier niet om een luxe probleem. Wanneer ik over lawaai- en geurhinder spreek gaat dit over minimale levenskwaliteit, niet over maximale. Het hoeft geen betoog dat een stadsparking met 50 plaatsen in een drukke, zeer dicht bevolkte wijk overlast met zich meebrengt. Het feit dat de tegenpartij er aan twijfelt dat eenieder van ons weet wat lawaai -en geurhinder concreet betekenen en welke extra vormen van overlast er met een stadsparking gepaard gaan zegt meer over haar wil om geen oor te hebben voor mijn rechten dan over een vermeende lacune in mijn verzoekschrift. Moet ik soms een tekening maken van

lawaai- en geurhinder? Of precies zeggen hoe vaak er hier geroepen, onnodig getoeterd, ingebroken en gevochten wordt? Gedeald op autoparkings? Sluikstorten? (Het verzoekschrift: "Sluikstorten: met de auto even oprijden en dumpen"). Hoe vaak er hier in de openbare ruimte aan auto's wordt gewerkt met draaiende motoren en hoe vaak er veel te snel gereden wordt? Hoe jongeren, zeker op "verborgen"parkings, met brommertjes racen? Dit alles zowel overdag als 's nachts.

Het is dus pertinent onwaar dat de bestreden beslissing de bestaande hinder en nadelen reduceert (Punt 13 pagina 6). De lichte verbetering ten opzichte van de bestaande toestand waarover gesproken werd in verzoekschrift ging enkel over de lichte toename groen, welk eerder ironisch bedoeld werd, gezien het over een kleine groenzone ging van amper 20x20m, marginaal t.o.v. de grootte van het totale perceel (érg lichte verbetering dus).

2 persoonlijk geschonden belangen: hinder door onbehoorlijk bestuur

Naast deze overlathinder is er ook de hinder die ik meen te hebben door onbehoorlijk bestuur (indien er consequent van hoger plan/beleid naar uitvoering op het terrein werd gegaan zou mijn persoonlijke situatie beter zijn, welk als een hinder kan beschouwd worden).

Ik wens duidelijk te stellen dat er in het verzoekschrift hierover niet enkel algemene beweringen worden gemaakt, noch louter opportunistiek wordt aangevoerd en wel om volgende reden:

We omschrijven in verzoekschrift duidelijk dat aan punt a ((punt 15 pagina 6): de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur), en dan meer specifiek aan de beginselen van goed bestuur **niet** voldaan wordt. Behoorlijk bestuur, los van persoonlijke interpretatie, zou minstens moeten inhouden dat er consequent van beleidsplan naar structuurplan naar concrete invulling/voorschriften gegaan wordt, en er is in dezen duidelijk een breuk tussen woord (of beleid) en daad (of uitvoering). Verwerende partij haalt herhaaldelijk aan dat er door mij verwezen wordt naar structuurplannen en beleidsplannen en dat dit niet relevant zou zijn bij de beoordeling van voorliggende vraag tot schorsing, wat impliceert dat er een inconsequentie zou mogen bestaan tussen 'hogere' plannen en concrete voorschriften van de betreffende zone. Dit lijkt me minstens een daad van onbehoorlijk bestuur moest dit waar mogen zijn; deze documenten zijn wel degelijk, zelfs al zijn ze niet (volledig) bindend, een beoordelingsgrond voor deze aanvraag aangezien ze rechtstreeks betrekking hebben op 'goed bestuur' indien er tegen de bindende bepalingen uit deze documenten wordt gezondigd. Deze breuk tussen woord en daad wordt in het verzoekschrift omstandig omschreven en zal hier dus niet herhaald worden. De wijze waarop deze beginselen van goed bestuur worden geschonden (punt b) wordt eveneens overvloedig omschreven, en deze ligt voornamelijk in het feit dat men beleidsplannen maakt, en deze vervolgens bij het uitvoeren van concrete acties niet opvolgt. Een voorbeeld hiervan is het voorziene/gewenste aantal m² groen per bewoner van een stadsdeel, alsook het standstill-principe naar parkings. Er blijkt uit het verzoekschrift duidelijk dat in deze wijk slechts 15 procent van de groennorm wordt gerealiseerd en deze door de omstreden beslissing nog verder naar beneden wordt gehaald : er komt openbaar gebied bij in de buurt maar slechts een fractie wordt groen ingevuld: een stukje van 20m op 20m. Het is duidelijk dat de hoeveelheid verharde openbare oppervlakte door deze beslissing nog verder toeneemt terwijl de hoeveelheid openbaar groen procentueel nog verder afneemt: dit druist in tegen alle vormen van redelijkheid en goed bestuur. Van minder dan 15 procent naar....nog minder?! Indien er weinig tot geen vrije percelen meer voorkomen in een druk bevolkt en dens stadsdeel, dient er in een goed bestuur overgegaan te worden tot prioritaire acties op dit overgebleven perceel, zeker als het eigen beheer is door een

door de stad bestuurd orgaan (AGSOB), in casu groenvoorziening in plaats van parking zoals in hogere beleidsdocumenten wordt gesteld. Op welke plaatsen dit in de beleidsdocumenten wordt gesteld werd in het verzoekschrift voldoende omschreven (zie voor deze hele paragraaf het verzoekschrift pagina's 1 tot 7).

Besluitend:

*Ik ben wel degelijk belanghebbende partij, zoals ik omstandig in mijn verzoekschrift aantoon, dit eerst en vooral op het vlak van geur- en geluidsoverlast (rechtstreekse hinder met een causaal verband naar de geplande inrichting) en verder door hinder wegens onbehoorlijk bestuur. Zoals ik in mijn verzoekschrift aantoon, overstijgt de hinder de maat van de gewone ongemakken, en valt bovenmatige karakter van de hinder te bewijzen. Kwestie het nabuurschap (punt 11 pagina 5) heb ik nergens in mijn verzoekschrift aangegeven dat het loutere 'buur zijn' of nabuurschap me hinder oplevert, wel de geplande ingreep en zijn consequenties, waarvan ik een verhoogde hinder zal ondervinden **als** buur.*

Ook vecht ik het feit aan dat er enkel opportuniteitskritiek (punt 16 pagina 7) wordt geleverd, ik heb niet enkel een andere opvatting dan het bestuur, maar omschrijf omstandig dat er gezondigd wordt tegen de beginselen van goed bestuur alsook dat er door de vergunning verlenende overheid beoordelingsfouten werden gemaakt. Ik geef ook aan op welke wijze dit gebeurt.

Inzake de vermeende 'actio popularis' (punt 10 pagina 4) kan ik wel degelijk aantonen dat het niet deze constructie was die ik nastreefde. Indien ik delen van het verzoekschrift in de 'wij' vorm opstelde, was dat enkel om aan te tonen dat er nog andere personen dezelfde mening zijn toegedaan, maar dat 'ik' in deze een onderdeel ben van 'wij', en alles wat ik stelde of beweerde in deze vorm, dus ook geldt voor mij en mijn persoonlijk belang. Heel het schrijven gebeurt ook ten persoonlijke titel met mijn handtekening. Feit is wel dat ik me in mijn schrijven gesteund weet door een overgroot deel van de wijk (bijna alle aanpalenden dienden een bezwaarschrift in en dit op zich zou reeds vragen over goed bestuur moeten doen rijzen (zie verzoekschrift bijlage 1)). Dat mijn stem hierdoor meer gewicht krijgt lijkt me evident.

Hoewel de vraag tot vernietiging inderdaad de verkavelingsvergunning betreft en niet de daaropvolgende vergunningen voor de aparte ingrepen, is het niet zo dat er nu reeds geen hinder uit deze verkavelingsaanvraag vloeit, deze houdt immers de voorwaarden in voor de toekomstige vergunningen, deze kunnen niet afgeleverd worden zonder de verkavelingsvergunning (die reeds de bestemming definieert). De verkavelingsvergunning schept een wettelijke basis voor een verdere uitvoering die mijn belangen zou schaden, is er dus dermate intrinsiek mee vervlochten dat ik nu reeds hinder ondervind van de betreffende vergunning.

Het lijkt me in vorige punten omstandig aangetoond dat het beroep wel degelijk zowel ontvankelijk als gegrond is. (punt 17 pagina 8)

...

Beoordeling door de Raad

1.

Art. 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“ De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:
(...) ”*

*3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
(...)”*

Art. 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

Zoals reeds aangehaald onder de feitenuiteenzetting betreft het aangevraagde project een herinrichting van een binnengebied. Uit het bouwplan blijkt dat voorzien wordt in een parkzone met een oppervlakte van 477 m², twee zones “tuinuitbreiding” met een oppervlakte van respectievelijk 502 m² en 772 m², twee bouwloten met een oppervlakte van respectievelijk 117 m² en 123 m² en een zone buurtparking met een oppervlakte van 1.858 m².

De verzoekende partij vermeldt in haar verzoekschrift “aanpalend bewoner” te zijn, hetgeen niet wordt betwist. Het bouwplan vermeldt overigens de verzoekende partij op het perceel 245e3, zijnde een aan de bouwpercelen aanpalend perceel.

Het verzoekschrift bevat geen afzonderlijke titel waarin de hinder en nadelen voor de verzoekende partij zijn uiteengezet, hetgeen echter niet belet dat het voldoende “feiten” en argumentatie bevat waaruit blijkt dat de verzoekende partij vreest voor hinder en nadelen door het vergund project.

Onder de titel “feiten” stelt de verzoekende partij:

*“ ...
In essentie gaat het beroep over de beslissing om een buurtparking te voorzien op een cruciale open plaats in de dichtbebouwde buurt Rabot te Gent. Deze parking zal in een wijk (zie bijlage 0) die reeds zeer ontsierd wordt door allerlei vormen van overlast als sluikstorten, verkeerd autogebruik, lawaaihinder enz enkel voor een nog grotere teloorgang en vergrauwung zorgen.
...”*

Daaruit blijkt voldoende dat de verzoekende partij het voorzien van een parkeerruimte in het betrokken binnengebied nadelig acht.

Verder in het verzoekschrift zet de verzoekende partij nog uiteen:

*“ ...
3) Buurtparking zijn inderdaad nodig voor zover er werkelijk onvoldoende aanbod is. Wat tegensprekelijk bewezen werd door eigen buurtonderzoek van meerdere buurtellingen door verschillende buurtbewoners. Er is ruimschoots parking aan de Gasmeterlaan, gebroeders de smetstraat, en de twee pleinen voor El Paso. Er wordt verder gesteld dat buurtparkings aanvaardbaar zijn voor zover ze kwalitatief worden aangelegd en geen overlast ten opzichte van de directe omgeving veroorzaken, maar men vergeet erbij te stellen dat er eerst een behoefte moet worden aangetoond omdat dit anders zou kunnen*

kaderen in de flankerende maatregelen op een grotere schaal waarvoor deze wijk veel te dichtbebouwd is om te kunnen de extra last verdragen. Want deze overlast veroorzaken op de directe omgeving (één van de voorwaarden om het volgens de eigen stadseisen verantwoordbaar te maken) wordt door bijna alle aanpalenden gevreesd (het betreft een binnengebied dus de auto's zullen zowel aan de straatkant als aan de achterzijde van de huizen lawaai maken => weg rust!), ten bewijze het groot aantal bezwaarschriften waar de stad niet over communiceert in zijn weerlegging van de argumenten.
...

Uit deze passus blijkt voldoende voor welke concrete nadelen de verzoekende vreest, als aanpalende en buurtbewoner, ten gevolge van de "buurtparking" zoals voorzien in het aangevraagd project en zoals vergund door de verwerende partij. De verzoekende partij doet derhalve afdoende blijken van een belang om een beroep bij de Raad in te stellen tegen de bestreden beslissing. Dat de verzoekende partij vermeldt dat bijna alle "buurtbewoners" en "aanpalenden" deze hinder en nadelen vrezen en dat hij deel uitmaakt van de buurtgroep "Het Boerehof" doet geen afbreuk aan deze conclusie aangezien verzoekende partij tevens vermeldt zelf een aanpalende te zijn.

3.

De excepties kunnen niet aangenomen worden.

C. Schending van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op:

"...

Ook uw Raad oordeelde reeds dat een middel dient te bestaan uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partijen wordt geschonden (...)

Enkel omwille van deze reden is het beroep onontvankelijk gelet op het feit dat er geen duidelijke omschrijving wordt gegeven van de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur die door het verlenen van de bestrede vergunning zou geschonden zijn, minstens wordt niet aangetoond op welke wijze deze regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zouden geschonden zijn door de bestreden beslissing.

Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij zich in de uiteenzetting onder "in rechte" beperkt tot de algemene beweringen zonder in concreto aan te tonen op welke wijze de bestreden beslissing een inbreuk zou plegen op bepaalde rechtsregels, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Een betoog dat op dergelijke summiere wijze is ontwikkeld is onontvankelijk, minstens ongegrond.

16. Daarnaast levert de verzoekende partij louter opportunistiekritiek.

De verzoekende partij herhaalt in zijn verzoekschrift integraal zijn bezwaarschrift met betrekking tot het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent, het richtinggevend en bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan Gent en een beleidsnot Groen 2008-

2013 en geeft vervolgens repliek op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op deze documenten.

De verzoekende partij voert in zijn onderdeel “in rechte” geen middelen aan tegen de bestreden beslissing maar beperkt zich in het verzoekschrift louter tot het uiten van kritiek op het beleid van de stad Gent omwille van het feit dat er door de stad geen rekening zou gehouden zijn met groenvoorziening en het de bedoeling van de stad zou zijn om de parkeeroverdruk op de wijk af te wentelen.

Het louter leveren van opportuïteïtskritiek waarin de verzoekende partij van mening is dat er meer groenvoorziening dient te komen, en waarbij dient te worden vastgesteld dat deze kritiek niet gericht is tegen de bestreden beslissing zelf maar tegen het beleid.

Het feit dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan over de invulling/bestemming van het destbetreffende terrein of zich in deze beoordeling niet kan vinden, maar de (beoordeling in de) beslissing van de verwerende partij nog niet onwettig.(...) ...”

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...
Het is voor de verwerende partij en de tussenkomende partij niet mogelijk om na te gaan welke middelen precies en concreet worden ontwikkeld.*

*Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) stelt dat het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat:
...*

Ook uw Raad oordeelde reeds dat een middel dient te bestaan uit de voldoende en een duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden (...).

Bij lezing van het verzoekschrift moet men vaststellen dat:

- er geen concrete regelgeving wordt aangehaald welke geschonden is;*
- er algemene beweringen worden aangehaald;*
- er kritiek is op de beoordeling en de keuzes die gemaakt werden (...) en dit geen reden is tot vernietiging.*

*Uw Raad oordeelde reeds herhaaldelijk dat dergelijke middelen onontvankelijk zijn.
...”*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*“ ...
Verwerende partij lijkt goed te weten op welke rechtsgronden zij zich dient te verweren zodat hun verweer als zou niet duidelijk zijn waarop ik mij baseer niet opgaat.*

Zelfs al moet ik er in mijn verzoekschrift niet in geslaagd zijn duidelijk en omstandig aan te tonen op welke manier ik hinder ondervind, of welke ‘concrete omschrijving van de aard en omvang’ van de hinder er door deze vergunning ontstaat, wat ik echter ten zeerste betwijfel, dan nog kan de Raad steeds zelf nagaan of de beoordeling niet kennelijk onredelijk is, steunende oip de gegevens in dit concrete geval. Ik meen geleerd te hebben ven in deze materie onderlegd persoon dat dit bijvoorbeeld kan indien de verzoekende partij (ik) er niet in slaagt een ontvankelijk middel te formuleren. Op dit moment zou de Raad kunnen nagaan of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel goed gebeurde en zou de Raad ambtshalve kunnen overgaan tot een vernietiging. Ik meen dat dit een extra aspect van rechtsbescherming zou moeten vormen, dat van belang kan zijn wanneer iemand zoals ik naar de Raad stapt zonder advocaat en geen ontvankelijk middel zou formuleren, maar er toch duidelijk iets schort aan de vergunning.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Hoewel een rechtsmiddel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel, is niet vereist dat in het verzoekschrift de wetsbepalingen worden weergegeven die zouden zijn geschonden. Het is wel vereist dat summier doch duidelijk de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing wordt aangegeven, opdat een middel ontvankelijk zou zijn.

Zoals hierna zal blijken, wordt minstens één ontvankelijk middel aangevoerd, zodat de excepties met betrekking tot de onontvankelijkheid van het beroep niet kunnen worden aangenomen.

Niettemin moet vastgesteld worden dat het betoog van de verzoekende partij onder de titel “in rechte” nauwelijks gestructureerd is en vrij onduidelijk naar middelen, zodat ze, teneinde de rechten van verdediging te vrijwaren, slechts beoordeeld zullen worden in de mate dat ze door de verwerende en tussenkomende partij zijn begrepen en beantwoord.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“...

De argumentatie die voor de aanleg van deze parking gebruikt wordt is niet afdoende, en per definitie tegenstrijdig op verschillende beleidsdomeinen (...).

...

Tegelijkertijd wil ik opmerken dat ik deel uitmaak van een buurtgroep Het Boerehof die dit beroep samen onderschrijven, wat bewezen mag worden door het grote aantal bezwaarschriften dat bij de stadsdiensten werd ingediend bij het openbaar onderzoek van de verkavelingsaanvraag van dit dossier (zie bijlage nr1 ,2 en 3, hierbij enkel de bezwaarschriften van aanpalenden, er waren er veel meer). De stadsdiensten wensten met dit grote aantal bezwaarschriften ook geen rekening te houden, hoewel dit wel

aantoont dat de overgrote meerderheid van de buurtbewoners de argumentatie van parkeeroverdruk in de wijk niet onderschrijft (95% van de aanpalenden aan dit binnengebied die door de buurtgroep konden worden aangesproken tekenden het bezwaarschrift (leegstand en paasvakantie verhinderden dat iedereen te bereiken was)). Buurtbewoners die verbaasd waren over de vermeende parkeerdruk in onze straten en over de geplande aanleg van een bijkomende parking hebben in maart 2011 een telling uitgevoerd (zie bijlage 4), gespreid over verschillende dagen en verschillende tijdstippen. De conclusies van de telling waren de volgende:

- in 6 straten is de parkeerdruk hoog maar zeker niet problematisch (net alleen deze straten werden later in de telling van de stad opgenomen).
- er zijn gemiddeld 150 vrije plaatsen in de wijk, ruim voldoende. Deze liggen op maximum 3 minuten wandelafstand.

In een telling die daarna als tegenonderzoek door de stad Gent werd uitgevoerd kwam men ongeveer tot dezelfde cijfers, maar slechts enkel de straten die in de telling van de buurtbewoners slecht scoorden werden opgenomen. Er werd blijkbaar uitgegaan van het idee dat het nodig is dat een bewoner van deze straten de auto net voor zijn deur moet kunnen parkeren. Tevens werd de telling niet genoeg gespreid over verschillende dagen en tijdstippen. Deze telling was beperkt, misleidend en werd enkel mondeling meegedeeld op een "info"moment.

...

3) Buurtparkings zijn inderdaad nodig voor zover er werkelijk onvoldoende aanbod is. Wat tegensprekelijk bewezen werd door eigen buurtonderzoek van meerdere buurtellingen door verschillende buurtbewoners. Er is ruimschoots parking aan de Gasmeterlaan, gebroeders de smetstraat, en de twee pleinen voor de El Paso.

...

6) Er wordt in dit zesde punt gesproken van een parkeeronderzoek van de dienst mobiliteit en een samenwerking met buurtbewoners? Ten eerste zijn de resultaten van het parkeeronderzoek enkel mondeling op een "info"moment kenbaar gemaakt en zoals reeds vroeger aangehaald kwamen deze cijfers ongeveer overeen met de tellingen van de buurtbewoners maar waren ze in deze zin misleidend dat ze zich beperkten tot de straten die in de telling van de buurtbewoners slecht scoorden en waren ze dus niet representatief voor de werkelijk beschikbare parkeerplaatsen in onze wijk (zie bijlage 4). Zonder de ter beschikkingstelling van de cijfers, én de mogelijkheid deze op een onafhankelijke manier te toetsen kan dit nooit als een ruimtelijk argument gebruikt worden. Bij de mogelijkheid om in te tekenen op tuinuitbreiding (enkel voor aanpalenden) werden er door de stad 4 plannen voor de inrichting van het terrein naar voor geschoven. De bewoners die bij deze zitting aanwezig waren hadden echter noch op dat ogenblik noch voordien enige mogelijkheid tot inspraak om tot deze varianten te komen.

...

10) Ook hier stelt men weer dat er een parkeeronderzoek werd gevoerd door stadsdiensten, maar zolang er geen onafhankelijk onderzoek de werkelijke noodzaak aan parkeervulling ondersteunt kan dit als een non-argument beschouwd worden dat geen enkele ruimtelijke implicaties met zich mee brengt.

...

Heel de argumentatie van de stad is dus gebaseerd op een twijfelachtig vermoeden van parkeeroverlast die voorlopig nog niet op een onafhankelijke wijze kan aangetoond worden, terwijl de noodzaak aan groen volgens beleidsdoelstellingen kan bewezen worden.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Evenmin kan de verzoekende partij gevolgd worden waar hij stelt dat er geen onafhankelijk parkeeronderzoek zou zijn gebeurd.

Er werd wel degelijk een onafhankelijk parkeeronderzoek gevoerd door het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Mobiliteit waarin werd gesteld dat er in de onmiddellijke omgeving van het binnengebied een hoge parkeerdruk bestaat en de Rabotwijk een woonbuurt is waarbij (nacht)parkeren als een noodzakelijke behoefte kan beschouwd worden voor een minimaal woon- en leefcomfort.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

5.2.3 Parkeeronderzoek

Het mobiliteitsbedrijf en de dienst Mobiliteit heeft wel een onderzoek gevoerd, de verzoekende partij heeft dit niet weerlegd.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Inzake het 'onafhankelijk' parkeeronderzoek (...)wens ik te betwisten dat dit onafhankelijk kan gebeurd zijn, de stad Gent kan niet onafhankelijk voor zichzelf bestuderen en concluderen, hoe zuiver van geest de stedelijke ambtenaren ook zijn. Het is ten andere de onderzoekende dienst mobiliteit die de extra parkeerplaatsen wenste. Ik hoef tevens helemaal niet te weerleggen dat de stadsdienst mobiliteit een onderzoek heeft uitgevoerd, noch via welke maatstaven of met welke kwalitatieve criteria het dit gedaan heeft. In deze is dat onderzoek niet meer waard dan ons eigen onderzoek waar we zeer andere resultaten voor verkregen. Aangezien onze eigen bevindingen/onderzoek andere zaken aangeeft is de uitkomst van deze studie, zowel van de stadsdienst als de bewonersgroep minstens twijfelachtig en van weinig concrete waarde; louter informatief en niet-bindend of kwalitatief.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De uiteenzettingen, zoals hierboven aangehaald, van de verzoekende partij kunnen zo begrepen worden dat zij onder meer aanvoert dat de bestreden beslissing steunt op het gegeven dat er in de buurt van het bouwperceel nood is aan bijkomende parkeerruimte, terwijl die er in werkelijkheid niet is en dat die nood ook niet blijkt uit een onafhankelijk onderzoek. De verzoekende partij voert derhalve aan dat de bestreden beslissing op dat punt steunt op een ondeugdelijk motief.

De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben dit ook zo begrepen aangezien zij repliceren dat er wel degelijk een (onafhankelijk) parkeeronderzoek is uitgevoerd door “het Mobiliteitsbedrijf en door de dienst Mobiliteit”.

De uiteenzettingen kunnen derhalve beschouwd worden als een voldoende duidelijk en derhalve ontvankelijk middel.

2.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij onder de titel “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” summier weer waarom zij het aangevraagde aanvaardbaar acht, zonder in te gaan op de nood aan een buurtparking in de betrokken omgeving. Wel verwijst de verwerende partij naar het advies en de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, waarbij zij zich aansluit.

Daargelaten de vraag of uit de overwegingen in het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag op een afdoende wijze aan een eigen onderzoek en beoordeling heeft onderworpen, kan uit de overwegingen worden afgeleid dat de verwerende partij het standpunt deelt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die in de bestreden beslissing uitgebreid wordt weergegeven.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in zijn advies omtrent het project onder meer:

- (1) De inrichting van het binnengebied kadert in de plannen van het stadsvernieuwingproject ‘Bruggen naar Rabot’ waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat. Uit overleg met de bewoners werd vastgesteld dat er in de betreffende buurt enerzijds nood is aan parkeerplaatsen en anderzijds aan bijkomend groen. Deze vragen werden ondersteund door een parkeeronderzoek van de dienst mobiliteit en de visie van de Groendienst. Vanuit de dienst mobiliteit werd minmaal een status quo van het bestaande aantal parkeerplaatsen vooropgesteld, zijnde 50 parkeerplaatsen in functie van het nachtparkeren. In de visie van de Groendienst werd vermeld dat er een grote vraag naar moestuinen en bijkomend woongroen bestaat. De nood aan parkeerplaatsen en bijkomend groen in dit binnengebied dient bijgevolg met elkaar verzoend te worden.
- (2) Rekening houdend met de bestaande inrichting van het gebied als parkeerzone en een hoge parkeerdruk van de directe en ruime omgeving is de keuze om opnieuw een parkeerzone te voorzien aanvaardbaar. Het voorstel voorziet bovendien een aanzienlijke vermindering van de verharde oppervlakte ten opzichte van de bestaande toestand.
- (3) Het voorstel slaagt er in om twee belangrijke wijkvoorzieningen, zijnde lokaal groen en de nood aan parkeerplaatsen, met elkaar te combineren wat uiteindelijk zal resulteren in een aantrekkelijkere woonomgeving. Dergelijke plannen worden ondersteund vanuit de Stad Gent en betekenen een onmiskenbare bijdrage in het stadsvernieuwingproject.

Bij het weerleggen van de bezwaarschriften stelt het college onder meer:

“10) Op basis van een parkeeronderzoek door het Mobiliteitsbedrijf en de dienst mobiliteit werd vastgesteld dat er in de onmiddellijke omgeving van het binnengebied een hoge parkeerdruk bestaat, hoofdzakelijk 's avonds. De Rabotwijk is een uitgesproken woonbuurt waar nachtparkeren als een noodzakelijke behoefte kan beschouwd worden voor een minimaal woon- en leefcomfort. Om in status quo voor het nachtparkeren te kunnen voorzien is een capaciteit voor 50 wagens noodzakelijk volgens vaststellingen van de mobiliteitsdienst.”

Uit deze overwegingen blijkt dat het gunstig advies van het college, waar de verwerende partij zich blijkbaar bij aansluit, gestoeld is op de noodzaak tot een buurtparking in de betrokken omgeving.

Die noodzaak zou, volgens het college, blijken uit overleg met de buurtbewoners en uit een “parkeeronderzoek door het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Mobiliteit”. Het administratief dossier bevat dienaangaande echter geen enkel document, zodat het niet alleen de vraag is of de verwerende partij de nood aan parkeerplaatsen heeft onderzocht en beoordeeld, dan wel puur is uitgegaan van de overwegingen in het advies van het college, maar tevens of het college op basis van correcte gegevens in redelijkheid tot de conclusie is gekomen dat er nood is aan een buurtparking in de betrokken buurt.

Deze laatste vraag, die aan de orde is bij het beoordelen van het ontvankelijk middel, kan echter door de Raad niet beoordeeld worden aangezien het administratief dossier geen stukken bevat die deze beoordeling toelaten. Uit de gegevens van het dossier waar de Raad over beschikt, blijkt niet dat de verwerende partij op een deugdelijke wijze tot de conclusie is gekomen dat er in de betrokken omgeving nood is aan een buurtparking.

Het ontvankelijk bevonden middel, is tevens gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het autonoom gemeentebedrijf STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een stuk grond op een perceel gelegen te 9000 Gent, Pannestraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie K, nummer 246K2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ