

Dossiernummer: OMV/2023060216

Ministerieel besluit over het beroep aangetekend tegen het besluit nr. 2023_DEP_06208 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 23 november 2023, houdende het verlenen van de omgevingsvergunning aan de Stad Gent voor de aanleg van een nieuwe buurtparking in het binnengebied tussen Neerscheldestraat, Rosa Geingerstraat en Hogepontstraat, 9050 Gent.

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG: PROJECTINHOUDVERSIE 1

De aanvraag gaat over de aanleg van een buurtparking voor 25 auto's op een braakliggend ingesloten perceel tussen de huizen en tuinen van gesloten huizenrijen.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen gelegen te:

- voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen: Neerscheldestraat, Rosa Geingerstraat en Hogepontstraat te 9050 Gent (Gentbrugge),, zoals ingetekend op het omgevingsloket onder situering:



De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

| Planaanduiding | Stedenbouwkundige handeling | Beknopte beschrijving |
|-----------------------------------|--|---|
| buurtparking Neerscheldestraat | Nieuwbouw of aanleggen van infrastructuur | Het aanleggen van een buurtparking voor 25 auto's waarvan 4 bij het begin van de Rosa Geingerstraat en 21 in het binnengebied tussen de |

| | | |
|--|--|---|
| | | tuinen van gesloten huizenrijen aan de Hogeponstraat, de Rosa Geingerstraat (toegangen) en de Neerscheldestraat. Rijloper (grasdallen). De parkeervakken (kasseien) worden waterdoorlatend aangelegd. |
|--|--|---|

OPENBAAR ONDERZOEK EERSTE AANLEG

Het openbaar onderzoek vond plaats van 23 juni 2023 tot en 23 juli 2023 in de stad Gent. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend die als volgt werden samengevat in de beslissing:

- 1/ de verkeersdrukte is hoog en zal enkel hoger worden;
- 2/ er wordt gevreesd voor de aantasting van privacy, geluidshinder en geurhinder, de hinder wordt bovendien versterkt door de vorm en de ingesloten ligging van het terrein aan de achterzijde (rustige zijde) van de woningen. Een toenemend aantal elektrische auto's is geen argument op korte termijn;
- 3/ het voorziene materiaal is niet waterdoorlatend, men vreest opspattend regenwater tegen gevels met vochtaantasting tot gevolg. Er wordt voorgesteld een vaste afsluiting te plaatsen langs de aanloopstrook zodat het opspattende water niet op de zijgevel terechtkomt en dienst kan doen als geluidsscherm;
- 4a/ er is geen/te weinig verlichting voorzien en er is weinig sociale controle wat vandalisme en sluikestort in de hand zal werken. Er zijn geen afvalkorven voorzien en er wordt gevreesd voor ongedierte. Daarnaast wordt de problematiek van drugdealen aangehaald die nu reeds aan straatzijde aanwezig is. Er wordt gevraagd naar flankerende maatregelen;
- 4b/ er wordt gevreesd voor lichthinder. Door een bezwaarschrijver wordt gesuggereerd de positie van bomen en verlichtingspalen om te wisselen zodat ook de achterste hoek van de parking verlicht wordt, en hinder in (sommige) tuinen beperkt wordt;
- 5/ de voorgestelde ligging is slecht. De S-bocht maakt het niet mogelijk een inschatting van de bezetting en verkeersdrukte te maken. Dit is niet gepast als inplanting van een buurtparking. Wanneer de parking vol is zal men achteruit moeten uitrijden, dit is zeer onveilig. Het terrein is lang en smal en daardoor niet zo geschikt om een parking aan te leggen;
- 6/ de buurtparking heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit van aanpalende percelen;
- 7/ de parking wordt ook gebruikt door bezoekers van het buurtcentrum, Keizerspark en als pendelparking. Hierdoor zal de parking ook 's avonds laat nog actief gebruikt worden met nachtelijke geluidsoverlast tot gevolg. Het lagere parkeertarief zorgt ervoor dat deze parking ook gebruikt wordt voor bezoekers van Gent centrum;
- 8/ de voorlopige parking op de huidige locatie naast het buurtcentrum leent zich beter tot een parking. Deze parking wordt verzwegen door de stad. Als deze tijdelijke parking verdwijnt na aanleg van de nieuwe parking verdwijnen er in totaliteit parkeerplaatsen. Geplande nieuwbouw in de omgeving zal de vraag nog doen stijgen;
- 9a/ de bereikbaarheid van de brandweer wordt in vraag gesteld, voornamelijk ter hoogte van de S-bocht. Bovendien flirt de inrichting van de buurtparking met de maximale afstand van 60 m die de brandweervoorschriften vragen voor een bovengrondse parking. Foutparkeren vormt hier echter een realistisch scenario;
- 9b/ door bomen en aanplantingen van de groendienst is het onmogelijk werken te laten uitvoeren aan de omheining en zijgevel;
- 10/ er wordt gevraagd de link te leggen met de aanpalende verkaveling, ook al werd die vernietigd. Dit in kader van mogelijke cumulatieve effecten;
- 11/ er worden te weinig parkeerplaatsen voorzien rekening houdend met de huidige parkeerdruk in de buurt. Het voorzien van meer groen is een pluspunt, maar hierdoor werd een ontoereikend aantal parkeerplaatsen bekomen. Er wordt gevreesd voor wildparkeren in de groene ruimtes;

- 12/ de breedte van de parkeervakken voldoet niet aan de vigerende parkeerrichtlijnen (2,5 m);
- 13/ in de raming is geen budget voorzien voor groenaanleg;
- 14/ het ontwerp is onvoldoende uitgewerkt, er wordt voor een buurtparking aandacht gevraagd voor:
- bomen, bijvoorbeeld elke 2-3 parkeerplaatsen;
 - aangename verlichting;
 - autodelen en fietsen;
 - parkeerplaatsen met een minimumafmeting van 2,5 x 5 m;
 - een mindervalidenplaats;
 - fietsenstalling.
- 15/ de buurtparking zou het verdwijnen betekenen van een waardevol stukje groen in de buurt met potentieel voor bufferend effect voor problemen veroorzaakt door een veranderend klimaat. Extra verharding betekent minder insijpeling van regenwater en toenemend hitte-effect tijdens hittegolven. De bestaande bomen moeten behouden blijven. Er worden een aantal alternatieven voorgesteld:
- park met positieve impact op de plaatselijke biodiversiteit en een bron van koelte, al dan niet afsluitbaar;
 - tuintuitbreiding van private tuintjes en koertjes Hogepontstraat en Rosa Geingerstraat;
 - wijktuin;
 - buurtmoestuin;
 - stadsboerderij;
 - buurtcomposteerplek;
 - wadi;
 - boomgaard.
- 16/ een aantal bewoners zouden zeer gelukkig zijn met een achteringang. Dit is te combineren met de alternatieve voorstellen. Dit wordt door sommigen voorgesteld als een alternatieve vluchtweg bij brand;
- 17/ er wordt gevraagd de buurtbewoners te betrekken bij een alternatief plan, waarbij aandacht is voor groen, veiligheid, zwakke weggebruikers, verlichting, Een aantal bezwaarindieners vragen hiernaar en formuleren mogelijke alternatieven en aandachtspunten. Deze vraag dateert al van de eerste vergunningsaanvraag voor deze parking. De bezwaarindieners hebben sindsdien niets vernomen;
- 18a/ het plan voorziet een groen vlak met 2 bomen, het is voor de verzoeker niet mogelijk na te gaan hoe dit zal worden ingevuld;
- 18b/ de verhardingsbalans komt niet overeen met de gegevens in de gedetailleerde raming. Hierdoor kunnen omwonenden zich geen beeld vormen van welke oppervlakten verhard/half verhard/waterdoorlatend zullen worden;
- 19/ het dossier is onvolledig, aangezien geen grondplan nieuwe toestand terug te vinden is, noch terreinprofielen bestaande en nieuwe toestand. Bovendien ontbreekt bemating op de plannen, in het bijzonder deze om de afstand tot de aangrenzende perceelsgrenzen aan te duiden;
- 20/ in het aangetekend schrijven dat de omwonenden mochten ontvangen n.a.v. het openbaar onderzoek staat: "De gemeentelijke omgevingsambtenaar zal jouw opmerkingen en bezwaren beoordelen. Deze beoordeling wordt opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen". Gelet op het bovenstaande stelt zich de vraag welke instantie de aanvraag dient goed te keuren/af te wijzen? De gemeentelijke omgevingsambtenaar of het college van burgemeester en schepenen? De gemeentelijke omgevingsambtenaar zal 'beoordelen'. Maar de 'beslissing' wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen. Voor een leek is dit niet duidelijk. Dient het college steeds de 'beoordeling' van de omgevingsambtenaar te volgen?
- 21/ bij aankoop van de woning was het niet mogelijk te weten dat achter de beperkte tuinen een buurtparking zou komen. Dit betekent een waardeverlies;

22/ de aanvraag is ongeveer identiek aan een eerder ingediende aanvraag die momenteel nog in beroep ligt. Daarom mag deze vergunning niet verleend worden zolang de Raad geen uitspraak heeft gedaan over de lopende procedure.

BESTREDEN BESLUIT

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen heeft op 23 november 2023 het besluit NR. 2023_DEP_06208 genomen waarbij de vergunning werd verleend voor:

- Projectinhoud Officieel – V1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarde:
 - het advies dd. 21 juni 2023 van Brandweerzone Centrum dat op deze aanvraag betrekking heeft dient nageleefd te worden (zie advies in Omgevingsloket).
 - De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.
 - De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.
 - Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

BEROEP

De ontvankelijke beroepen zijn ingediend door:

- beroepschrift 1:
 - o Yildiz Ertan, Rosa Geingerstraat 2, 9050 Gent;
- beroepschrift 2:
 - o Wim Anné, Prins Karelstraat 6, 9100 Sint-Niklaas;
 - o Inge De Meester, Prins Karelstraat 6, 9100 Sint-Niklaas;
- beroepschrift 3:
 - o Kenny Bogaert, Rosa Geingerstraat 4, 9050 Gent;
- beroepschrift 4:
 - o Paulien van Rooij, Sasstraat 37, 9050 Gent;
 - o Veerle Moerman, Rosa Geingerstraat 16, 9050 Gent;
 - o Alketa Molla, Rosa Geingerstraat 12, 9050 Gent;
 - o 14 personen zijn betrokken bij dit beroepschrift onder de hoedanigheid 'Ondersteuner van de beroepsindiener'.

De omwonenden hebben de volgende beroepsargumenten:

- beroepschrift 1:
 - o Beroepsindiener vreest een toename van de verkeersdrukke ter hoogte van de woning en garage, gezien de toerit naar de achterliggende 21 parkeerplaatsen voorzien wordt naast de zijgevel van de woning en de uitrit van de garage. In combinatie met de snelheidsremmende s-bocht zou de verkeerssituatie gevaarlijker en hinderlijker worden (o.a. voor het uitrijden van de garage). In het besluit wordt verwezen naar een voorziene nieuwbouw en de noodzaak om de bestaande parking daarvoor te behouden. De nieuwe parking zou een meerwaarde zijn op voorwaarde dat de verkeerssituatie niet gevaarlijker of hinderlijker wordt (o.a. voor hulpdiensten).
 - o Beroepsindiener voegt op 8 april o.a. ter voorbereiding van de hoorzitting verdere documentatie en argumentatie aan het beroepschrift toe met o.a. een reactie op de

schriftelijke tussenkomst van de aanvrager naar aanleiding van de hoorzitting voor het beroep en foto's en getuigenissen die de bestaande onveilige en hinderlijke (verkeerssituaties) aannemelijk maken.

- beroepschrift 2:
 - o Beroepsindieners zijn eigenaar van de woning Neerscheldestraat 10 ten zuid(oosten) van het binnengebied en aanpalend aan de projectafbakening. Zij uiten bezorgdheden in verband met mogelijk bijkomende geluidsoverlast en risico's op verkeersonveiligheid (de bocht van de toegangsweg komt tot iets minder dan 2m van de zijgevel) aan de achterkant van de woning. Verder wordt opgemerkt dat de Neerscheldestraat en deze woning op zich te weinig vermeld zijn als zijnde rechtstreeks betrokken bij de aanvraag, waardoor er vrees ontstaat dat zij geen beroep kunnen doen op eventuele flankerende, milderende maatregelen die kunnen worden voorzien (voorkomen vandalisme, signalisatie, afvoer hemelwater, vermijden strooilight, eventuele rechtstreekse toegang tot het binnengebied, ...) zoals o.a. voorzien voor de woning Rosa Geingerstraat 2. Tegen de aanleg van de buurtparking in het binnengebied op zich is er geen echt bezwaar.
- beroepschrift 3:
 - o Beroepsindieners licht volgende onderscheiden bezwaren toe:
 - Bezwaar 1. "5. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag" is misleidend en onvolledig.
 - Bezwaar 2. De huidige parkeerplaats is onmisbaar geworden voor de wijk.
 - Bezwaar 3. Het stuk perceel voor de nieuwe parkeerplaats is niet geschikt voor een buurtparking omdat het doodloopt, geen keervoorziening biedt aan zoekverkeer dat tevergeefs een plaats zal zoeken op drukker momenten en een hinderlijke verkeerssituatie zal veroorzaken.
- beroepschrift 4:
 - o Volgende inhoudelijke argumenten worden aangehaald door beroepsindieners:
 - 1) ongeoorloofd afwijken van het BPA
 - 2) het ontbreken van een degelijk opgesteld document "effecten op de omgeving"
 - 3) niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening
 - o Naast deze inhoudelijke argumenten wordt omstandig verwezen naar de beslissing van de Deputatie en eerdere procedures met beroepschriften waaruit beroepsmiddelen worden overgenomen.
 - o Op 15 april 2024 plaatsten beroepsindieners nog extra informatie op het loket, o.a. een reactie op de repliek van de aanvrager naar aanleiding van de hoorzitting, en een afdruk van de online project-tool voor klimaatadaptie van de Vlaamse Milieumaatschappij.

REGELGEVEND KADER

Het beroep wordt behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningendecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (IHB) en hun uitvoeringsbesluiten.

ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID BEROEP

Het bestreden besluit werd op 27 november 2023 op het Omgevingsloket bekendgemaakt en door aanplakking vanaf 7 december 2023.

De beroepen werden ontvangen op 27 december 2023 (beroepschrift 1), 4 januari 2024 (beroepschriften 2 en 3) en 6 januari 2024 (beroepschrift 4) en volledig en ontvankelijk verklaard op respectievelijk 16 februari 2024, 30 januari 2024, 14 februari 2024 en 30 januari 2024.

De Vlaamse Regering is bevoegd om in laatste administratieve aanleg een beslissing te nemen over beroepen tegen beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg, volgens de gewone procedure.

De Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

ADVIEZEN

De stad Gent bracht als aanvrager geen advies uit over de procedure in laatste administratieve aanleg.

HOORZITTING

De beroepsindieners die aangegeven hadden dat zij gehoord wensten te worden en de aanvrager werden door de Gewestelijke Omgevingsambtenaar uitgenodigd voor een hoorzitting op 11 april 2024 met ook de mogelijkheid om nog schriftelijk te reageren op de beroepschriften of de beroepschriften schriftelijk aan te vullen.

- beroepsindieners van beroepschriften 1 en 2 gingen in op deze uitnodiging en verklaarden het volgende:
 - beroepsindieners van beroepschrift 2 zette de argumenten van hun beroepschrift nog eens uiteen met bijzondere aandacht voor:
 - gelijke rechten op flankerende en milderende maatregelen als voor de andere bewoners in de buurt en in het bijzonder de woning Rosa Geignerstraat 2, gezien ook de woning Neerscheldestraat 10 rechtstreeks paalt aan de toerit.
 - wegens moeilijke waarneembaarheid van de bezetting van de parking, wordt gesuggereerd dit bij de toerit naar de parking op één of andere manier te signaliseren als deze volzet is (om zoek- en kerend verkeer te vermijden).
 - er is vrees voor het aanrijden van de zijgevel van de woning met suggestie tot het plaatsen van betonnen paaltjes in de bocht om dit te vermijden.
 - vragen bij het voorbehoud van de parking als exclusieve buurtparking, sociale controle in het binnengebied, en de juiste keuzes bij het voorzien van straatverlichting.
 - beroepsindiener 1 licht de bijkomende documentatie toe en stelt dat de bestaande toestand erg problematisch is (op het onleefbare af) naar (verkeers)veiligheid en onderhoud van woning en tuin (o.a. voor de beukenhaag buiten de projectafbakening zouden juridische stappen zijn genomen bij het Vrederecht). Er wordt nadruk gelegd op de argumenten met betrekking tot:
 - de afwatering en het bovengronds niveau van de eigenlijke toegang naar de zone achter de tuinen die aangelegd zal worden in 'half waterdoorlatende' betonstraatstenen (ca. 104 m²).

- de moeilijke waarneembaarheid van de bezettingsgraad van de buurtparking.
 - de problematiek met het uitrijden van de garage van woning nr. 2.
 - nieuwe parking is minder (of niet) geschikt voor grotere bestelwagens
 - vraag waarom bestaande situatie niet behouden kan blijven?
- de aanvrager, de Stad Gent, plaatste op 18 maart 2024 naar aanleiding van de uitnodiging voor de hoorzitting, een schriftelijke reactie op de beroepschriften op het loket, waarbij wordt ingegaan op de argumenten gebruikt in de beroepschriften:
- 1/ verkeersveiligheid ter hoogte van de S-bocht, risico op schade aan aanpalende woningen, wateroverlast bij gevel: aanvrager toont aan dat auto's op de toerit kunnen kruisen en keren. (De Rosa Geingerstraat is ook een tweerichtingstraat met op verschillende plaatsen nauwelijks 4 m rijbreedte.)
 - 2/ gelijke rechten op flankerende en milderende maatregelen voor de betrokkenen in de Neerscheldestraat
 - 3/ de kwestie van de te verwijderen onvergunde parking, het verminderen van het aantal parkeerplaatsen (5) op deze parking ten opzichte van de nieuwe parking
 - 4/ het gebruik van de bestaande parking als LEZ-randparking, pendelparking, evenementenparking
 - 5/ het perceel zou niet geschikt zijn want het loopt dood en er is geen keermogelijkheid voor het vele zoekverkeer: aanvrager stelt dat het zoekverkeer eerder zal verminderen nu de buurtparking meer aan het oog onttrokken wordt. Ook zoekende buurtbewoners zouden naar verloop van tijd een inschatting kunnen maken van de bezettingsgraad. 70% van de auto-eigenaars in de omgeving zou beschikken over een bewonerskaart.
 - 6/ er werd geen rekening gehouden met de fundamentele bezwaren voor de buurtparking: aanvrager geeft aan dat eerder een infomoment werd georganiseerd en dat opmerkingen bij de verschillende procedures die eerder werden ingeleid, telkens werden meegenomen in het ontwerpverloop. Aanvrager wijst ook op de beperkte vrijheidsgraad voor het ontwerp van de buurtparking.
 - 7/ ontbrekende informatie in de aanvraag die wel wordt aangehaald in de beslissing van de vergunningverlener: blijkens de verkeersbordendatabank staat sinds 27 juni 2022 verkeersborden F12a en F12b (begin en einde woonerf) ter hoogte van de bocht waar de toerit zal komen. Bij de verschillende procedures was er telkens sprake van een 'buurtparking'. De aangehaalde elementen zijn van vergunning vrijgestelde ingrepen die door aanvrager kunnen worden geïmplementeerd als uit de praktijk blijkt dat ze nodig / nuttig zijn.8/ de correctheid en volledigheid van de besproken 'effecten op de omgeving' als m.e.r.-screening worden in twijfel getrokken: (effecten op de omgeving), aanvrager stelt dat een bespreking van cumulatieve effecten met betrekking tot de mogelijke ontwikkeling van de 2 vrijliggende bouwloten (nog) niet aan de orde is.
 - 9/ de motivatie van de goede ruimtelijke ordening met bespreking van opmerkingen 'Maatgeving van de parkeervakken', 'De geplande meergezinswoning aan de Neerscheldestraat als voldongen feit', 'De feitelijke aanwezige doch onvergunde parking' en 'Rup Groen: aanvrager toont aan dat bij deze elementen bij het ontwerp en de goede ruimtelijke ordening betrokken werden. Het overhangend parkeren is niet uitzonderlijk, de buurtparking staat voldoende los van de ontwikkeling van de 2 vrije bouwloten. Als de buurtparking een hoge graad van bezetting kent, zal de buurtparking niet in rekening worden gebracht bij het bepalen van de parkeernood van de nieuwe ontwikkelingen.
 - 10/ keren op de rijloper is niet mogelijk: aanvrager toont aan dat dit wel mogelijk is.

- 11/ verschillende maten vermeld in tekst komen niet overeen met metingen op het plan: dit betreft een gewijzigde maat voor de plantvakken in het ontwerp ten opzichte van de gegevens uit de iets oudere archeologienota. De verklaring van de aanvrager dat de afstanden op de laatste ontwerptekeningen geldt en deze wijziging ten opzichte van het origineel ontwerp geen afbreuk doet aan de deugdelijkheid van de archeologienota, kan worden bijgetreden.

HISTORIEK

De ontwikkelingen rond de buurtparking en de verdere bebouwing van de Neerscheldestraat kent een langere historiek die blijkens de beroepschriften en dialoog tussen de partijen door de betrokkenen goed gekend is. Volgende procedures, bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen zijn relevant:

* stedenbouwkundige handelingen uit het omgevingsvergunningsloket:

- 2019097324: ingediend 19 september 2019, definitief gestopt dossier voor nieuwbouw of aanleggen van infrastructuur (aanleggen buurtparking, zie ook historiek geschetst door beroepsindieners en aanvrager).
- 2020023433: ingediend 5 mei 2020, vergund in laatste aanleg op 9 mei 2022, vernietigd bij arrest RvVb-A-2223-1064 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 13 juli 2023 (met onderwerp 'buurtparking'). De vernietigingsgrond in dit arrest betrof een inhoudelijk ontoereikende m.e.r.-screeningsnota die te beschouwen was als onbestaande screeningsnota zodat de aanvraag onvolledig was. Het beroepsmiddel dat de buurtparking geen handeling van algemeen belang was omdat het geen uitbreiding van het gemeentelijk wegennet zou betreffen en de afwijkingsbepaling dus niet toegepast kon worden, werd in dit arrest verworpen.
- 2022140178: ingediend 14 maart 2023, definitief gestopt dossier voor nieuwbouw of aanleggen infrastructuur (blijkens geschetste historiek eveneens aanleggen buurtparking).

* stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen uit het vergunningenregister

- 44021_2012_212694 (Arohm nummer: 8.00/44021/8586.8): 11 februari 2013: vergunning voor het slopen van 2 rijwoningen en aangebouwde bijgebouwen, waarin een opslagplaats en achteraan apart een garagewerkplaats, het verlagen van de scheidingsmuur en het slopen van alle verhardingen
- 44021_2017_230484 (Arohm nummer: 5.00/44021/1911.1): 14 juni 2017: vergunning voor het verkavelen van een grond in 3 kavels (lot 1 en 2 voor meergezinswoningen en lot 3 voor openbaar domein) – 19 maart 2019: arrest RvVb-A-1819-0731 vernietigt de beslissing.

BESCHRIJVING LOCATIE

In eerste instantie wordt verwezen naar de beschrijving van de omgeving en de aanvraag in de betwiste beslissing. De aanvraag is gelegen bij een recent herontwikkeld deel van een dichtbevolkte volkswijk met aaneengesloten rijbebouwing en relatief smalle gevels en vaak smallere straten met vaak éénrichtingsverkeer (Neerscheldestraat, Hogepontstraat, Sasstraat, Posthoornstraat, ...).

Wegen: De wegen, inclusief wandel- en fietswegen, in de omgeving van het project zijn gemeentewegen beheerd door de Stad Gent. De aanvraag voorziet in een uitbreiding van het stedelijk wegennet: de toegangsweg en parkeerplaatsen zullen beheerd worden door de stad Gent. Het grootste deel van de Rosa Geingerstraat is aangeduid als woonerf (vanaf de knik in de weg). Ook (delen van) Hogepontstraat, Irma Lozinstraat, Jan Rijnstraat,

Scheldekaai zijn aangeduid als woonerf. De dichtstbijzijnde gewestwegen, Vlaamse Kaai (R40 met buslijn 34) en Brusselsesteenweg (N9) liggen respectievelijk op ca. 115 m (overkant van de Oude Schelde) en ca. 260 m (zuidelijk) van de projectafbakening.

Fietssnelweg F400 steekt ter hoogte van het buurthuis de Oude Schelde (aftakking Franse Vaart) over van het Keizerspark en volgt de Schelde-oever naar het noorden. Vanaf de Oude Brusselseweg sluit een functionele fietsroute via de Nederscheldestraat aan op de fietssnelweg. Komende vanaf het Keizerspark (knooppunt 5) is dit ook een recreatieve fietsroute van het fietsnetwerk Gent.

Spoor: Op de Brusselsesteenweg lopen tramlijnen (T2, T4). Spoorlijn 58 tussen Gent-Dampoort en Gent Sint-Pieters loopt ca. 320 m ten noordoosten van de aanvraag (Gentbrugge station ligt op bijna 1 km zuidoostelijk).

Waterlopen: De wijk ligt bij de Oude Schelde. De sluizen die deze bevaarbare waterloop verbinden met de Zeeschelde liggen een 400-tal meter noordoostelijk. De aftakking Oude Schelde – Franse Vaart ligt een 80-tal meter ten westen van de noordwesthoek van de projectafbakening.

Natuur: De als 'zone voor park' aangeduide zones in het gemeentelijk RUP 'Thematisch RUP Groen' behoren tot de bestemmingscategorie overig groen. Op de biologische waarderingskaart wordt het perceel en de wijdere omgeving meestal aangeduid als 'minder biologisch waardevol' (uitgezonderd het Keizerspark waar ook (zeer) waardevolle elementen worden aangeduid).

Onroerend Erfgoed: In de omgeving van de projectafbakening komt geen belangrijk effectief beschermd onroerend erfgoed voor. Op iets grotere afstand bevinden zich enkele percelen en bebouwingsgehelen die zijn opgenomen in de vastgestelde Inventaris Onroerend Erfgoed.

Seveso: Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km van de projectafbakening.

Transportleidingen: Er bevinden zich geen belangrijke transportleidingen in de ruimere omgeving van de projectafbakening

Afstand:

De aanvraag is gelegen op een afstand van circa:

- 3,6 km van een woongebied met landelijk karakter;
- 1,5 km van een woonuitbreidingsgebied van het gewestplan;
- 1,36 km van een recreatiegebied van het gewestplan;
- 1,8 km van een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of een natuurreserveaat;
- 31 km van een bosreserveaat;
- 16,8 km van een in toepassing van het grondwaterdecreet van 24 januari 1984 afgebakende beschermingszone type I / II / III behorende bij een waterwinningsgebied;
- 2,4 km van een Habitatrichtlijngebied, namelijk Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent met code BE2300006;
- 11,3 km van een Vogelrichtlijngebied, namelijk Durme en de middenloop van de Schelde met code BE2301235;

- 41,7 km van een RAMSAR- gebied, namelijk Het Zwinreservaat dd. 27 september 1984;
- 2,4 km van een gebied van het VEN of het IVON, namelijk Damvallei met gebiedsnummer 214;
- in een speciale beschermingszone vastgesteld in toepassing van de wetgeving ter bestrijding van luchtverontreiniging (fijn stof hotspotzone);

PLANOLOGISCHE LIGGING

Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is volgens het **gewestplan** Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977 en wijzigingen, gelegen in woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 5-1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 5.1.0.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is volgens het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan** (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 gelegen in artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit GRUP luiden als volgt:

Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

De aanvraag is deels gelegen binnen een **BPA** 'Sas- en Bassijnwijk', vastgesteld bij ministerieel besluit van 9 februari 1996. De stedenbouwkundige voorschriften volgens het BPA luiden als volgt:

zone voor parking in het groen (carports en garages toegelaten)

Artikel 2.2.1 Bestemmingen van strook van hoofd- en bijgebouwen

Voor de zone voor parking in het groen zijn geen 'bestemmingen' (woningen, winkels, kantoren en diensten, horeca, hotels, gemeenschapsvoorzieningen, ...) toegelaten. De tabel vermeldt volgende nota:

Enkel al of niet overdekte autobergplaatsen (parking, carports, of garages) zijn toegelaten in combinatie met groenvoorziening op buurtniveau. Hoewel deze parkeerplaatsen kunnen geprivatiseerd worden blijft een ontsluiting voor voetgangers, fietsers en mechanisch verkeer in dubbele richting vereist op openbaar domein.

Deze zone heeft ook de indicatieve planaanduiding 'ontsluiting mechanisch verkeer' tussen Neerscheldestraat en Rosa Geingerstraat. Voor deze indicatieve planaanduiding werd in de voorschriften deze bestemming niet verder omschreven.

...

Artikel 3.8 Parkeerruimten

De laatst geldende gemeentelijke bouwverordening houdende de verplichting de nodige parkeerplaatsen aan te leggen is van toepassing.

...

Zone A voor woningen

Artikel 2.2.1 Bestemmingen van strook van hoofd- en bijgebouwen

In de zone A voor woningen zijn volgende bestemmingen van toepassing:

hoofdbestemming:

- *woningen;*

toegelaten

- *gemeenschapsvoorziening op buurtniveau*

toegelaten met beperkingen:

- *winkels*
- *kantoren en diensten*
- *horeca (excl. hotels)*
- *andere overheidsdiensten*
- *verzorgende bedrijven*

niet toegelaten:

- *gemeenschapsvoorziening op stedelijk niveau*
- *hotels*
- *niet-hinderlijke bedrijven*

...

klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern (planoverdruk)

Artikel 2.2.1 Bestemmingen van strook van hoofd- en bijgebouwen

In de zone Klasse 3 zijn volgende bestemmingen van toepassing in de binnenkern:

toegelaten met beperkingen:

- *woningen*
- *gemeenschapsvoorziening op buurtniveau*
- *gemeenschapsvoorziening op stedelijk niveau (in woonzone B)*
- *autobergplaatsen*

niet toegelaten:

- *winkels*
- *kantoren en diensten*
- *horeca (excl. hotels)*
- *hotels*
- *andere overheidsdiensten*
- *verzorgende bedrijven*
- *niet-hinderlijke bedrijven*

nota: maximum bebouwde oppervlakte (4): 25% - minimum onverharde oppervlakte: 50% ...

(4) Bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse constructies, toegangswegen, parkeerplaatsen in open lucht, terrassen e.d. Het procent wordt berekend t.o.v. de oppervlakte van de tuinstrook en ev. binnenkern van het betrokken perceel. ...

zone voor wegen met woonkarakter

De Nederscheldestraat werd aangeduid als weg met woonkarakter.

De aanvraag is niet gelegen binnen een provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vernietigde verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' bepaalt dat bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing zijn als de aanvraag niet in een deelgebied met nieuwe bestemmingsvoorschriften ligt.

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Sas- en Bassijnwijk' en het vermelde gewestplan.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

Op de aanvraag zijn de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordening(en) van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.
- het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Op de aanvraag zijn volgende relevante gemeentelijke en provinciale bouw- en stedenbouwkundige verordening van toepassing:

- Het Algemeen Bouwreglement – Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent.

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-MER-besluit, meer bepaald rubriek 10. *Infrastructuurprojecten, e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)* en de aanvraag omvat een m.e.r.-screening.

In de ontvankelijk- en volledigheidverklaring van 15 juni 2023 werd de m.e.r.-screening als volgt geëvalueerd:

2.2 Milieueffecten

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage, meer bepaald op rubriek 10e.

Bijgevolg moet een m.e.r.-screening gebeuren.

De aanvrager heeft de velden die betrekking hebben op de m.e.r.-screening ingevuld.

De door de aanvrager uitgevoerde m.e.r.-screening kan op vandaag worden bijgetreden. Uit die m.e.r.-screening blijkt dat voor het gevraagde de opmaak van een MER zich niet opdringt.

Deze conclusie wordt onderschreven. Aanvrager lichtte toe dat cumulatieve effecten met onzekere toekomstige ontwikkelingen onderzocht moeten worden in de aanvraag van dit toekomstige project. De bespreking van de effecten gaat uit van redelijke aannames (buurtparking, beperkte rotatie, vergelijking met bestaande situatie, beperking van significantere effecten tot de aanlegfase, gezien de aanvraag een vervanging betreft van bestaande noodzakelijke infrastructuur).

Een project-MER kan redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten bevatten.

ZAAK DER WEGEN

De aanvraag heeft betrekking op de inrichting/wijziging/verlegging van gemeentelijke openbare wegenis.

Artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning bepaalt dat de gemeenteraad een uitspraak moet doen inzake “de zaak der wegen” voorafgaand aan het verlenen van de vergunning.

Op 24 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van de stad Gent het rooilijnplan en de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Neerscheldestraat en kadastraal gekend als afdeling 22 sectie B nrs. 1F3 en 335C, goedgekeurd.

ARCHEOLOGIENOTA

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een archeologienota dient toegevoegd te worden bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

In de aanvraag is een archeologienota met ID 11146, waarvan op 24 mei 2019 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, toegevoegd.

De noodzakelijke voorwaarde wordt aan de omgevingsvergunning gehecht.

BEOORDELING

Aanvraag

De aanvraag is gelegen langs de Neerscheldestraat in de wijk Gentbrugge, waar de woonfunctie primeert. De aanvraag betreft een terrein, gelegen in een langwerpig binnengebied waarvan de randen bestaan uit achtertuinten van de aanpalende woningen. Het terrein is momenteel braakliggend.

De aanvraag betreft de aanleg van een openbare buurtparking met in totaal 25 parkeerplaatsen. Op de hoek van de Rosa Geingerstraat met de Neerscheldestraat worden 4 dwarsparkeerplaatsen voorzien. Verder wordt een nieuwe openbare weg als een soort van ‘woonerf’ aangelegd vanaf de Rosa Geingerstraat, die toegang geeft tot het binnengebied waar 21 dwarsparkeerplaatsen worden voorzien. De parkeerplaatsen worden aangelegd in kasseien, de nieuwe ontsluitingsweg met een breedte van 6m deels in grijze betonstraatstenen en deels in betongrassdallen. Er wordt geen riolering of kunstmatige waterafvoer voorzien. De afvoer van regenwater gebeurt door natuurlijke infiltratie. Er worden 6 nieuwe bomen aangeplant; de 3 bestaande bomen worden behouden. Ter hoogte van de ingang Rosa Geingerstraat wordt een laadpaal geplaatst. De aanvraag voorziet niet in de oprichting van fietsenstallingen. Er is wel een zone aangeduid om aansluitend op de werken een buurtfietsenstalling te plaatsen aan de linkerkant van de ingang aan de Rosa Geingerstraat. Deze fietsenstalling maakt geen deel uit van deze aanvraag en is vrijgesteld van vergunning.

De buurtparking wordt integraal opgenomen in het openbaar domein van de stad Gent.

Beroep

Het beroep is ingediend door buurtbewoners en heeft betrekking op het verlenen van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een buurtparking in een binnengebied.

Beroepsindieners van beroepschriften 1 en 4 voegden naar aanleiding van de hoorzitting nog extra informatie toe aan hun beroepschrift voornamelijk als reactie op de schriftelijke respons van de aanvrager op de beroepschriften bij de hoorzitting.

Watertoets

Het terrein ligt in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Op de Rosa Geingerstraat en de Neerscheldestraat worden overstromingsgevoelige zones aangeduid (type C en B, kleine kans al dan niet onder klimaatverandering).

Het project voorziet een bijkomende verharding van 152 m² (betonstraatstenen) en 701 m² halfverharding / waterdoorlatende materialen. Er wordt niet voorzien in de aanleg van riolering gezien de mogelijkheden voor natuurlijke infiltratie in de delen van het binnengebied die niet verhard worden en groen ingericht. De afvoer van regenwater gebeurt door natuurlijke infiltratie. De verbinding tussen de bestaande rijloper in de Rosa Geingerstraat en de parking helt naar de bestaande rijloper af, daar kan het hemelwater met de bestaande RWA-leiding mee afgevoerd worden. Uit de infiltratiemetingen die uitgevoerd zijn blijkt dat de infiltratiewaarden beter zijn ($2,35 \times 10^{-4}$ mm/s en $5,81 \times 10^{-5}$ m/s) dan de minimale van $0,5 \times 10^{-6}$ m/s wat de norm is voor een infiltratievoorziening zonder overloop.

De aanvraag doorstaat de watertoets. Er worden geen negatieve effecten verwacht op het bestaande watersysteem ten gevolge van de aanvraag.

Conclusie

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.1.1. van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

Natuurtoets

Binnen het projectgebied zijn geen belangrijke natuurwaarden aanwezig. De aanwezige bomen in het binnengebied blijven behouden. Hier worden 3 bijkomende bomen aangeplant. Bij de aansluiting Rosa Geingerstraat – Neerscheldestraat worden nog 3 bijkomende bomen voorzien.

Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1, van de VCRO)

Overeenstemming van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De stedenbouwkundige handelingen vervat in de aanvraag zijn principieel in overeenstemming met het geldende gewestplan (woongebied) voor het beperkte deel dat gelegen is in dit gewestplan.

De stedenbouwkundige handeling vervat in de aanvraag is deels in strijd met het geldende bijzonder plan van aanleg 'Sas en Bassijnwijk' op het volgende punt:

- in de binnenkernzone zal de minimum onverharde oppervlakte voor binnenkernen (50%) klasse 3 (artikel 2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern) niet worden gehaald. De

verhardingen in deze zone worden weliswaar waterdoorlatend aangelegd, maar slechts een 320 m² op een kleine 1000 m² (ca. 32%) blijft volledig onverhard.

De VCRO bevat in hoofdstuk IV van titel IV volgende afwijkingsbepalingen die relevant zijn voor de beoordeling van de onderhavige aanvraag:

“Artikel 4.4.7, §2.

In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen.”.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de VCRO bepaalt welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang en welke van deze handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben.

In hoofdstuk II van dit besluit wordt bepaald welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang:

“Artikel 2.

Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:

1° de openbare wegen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals tunnels, viaducten, bruggen, duikers, langsgrachten, tolinfrastructuur en parkings; ...

In hoofdstuk III worden de handelingen van algemeen belang opgesomd waarvan wordt aangenomen dat deze een ruimtelijk beperkte impact hebben:

“Artikel 3.

§ 1. De volgende handelingen zijn handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op: ...

2° de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften; ...

Combinaties van de handelingen, vermeld in het eerste lid, worden ook beschouwd als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen

De aanvraag is principiële in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen zoals hoger omschreven:

- gewestelijke hemelwaterverordening: de aanvraag werd ingediend voor 2 oktober 2023 en valt nog onder de vorige versie van de hemelwaterverordening. De aan te leggen overwegend waterdoorlatende verhardingen zullen tot het openbaar domein behoren. Andere verhardingen sluiten aan op waterafvoer die de beperkte meerafvoer kan verwerken. De aanvraag doorstaat de watertoets.
- de aanvraag voldoet aan de normbepalingen van hoofdstuk III van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

toegankelijkheid, voor zover het aangevraagde onderdelen betreft. In de beslissing werd een voorwaarde opgenomen waardoor ook niet-vergunningsplichtige aanpassingen en detailuitwerkingen steeds dienen te voldoen aan de verordening.

- gezien de beperkte ruimte en de specifieke functie van de wegenis (toegang tot buurtparking) en het beperkt aantal verwachte gebruikers kan gesteld worden dat geen apart voetpad op dit korte wegsegment dient voorzien. Omzendbrief RO/98/2 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer stelt dat het de vergunningverlenende overheid is, die dient te beoordelen of in een concrete bouwaanvraag voor een openbare weg het aantal voorziene wegen voor voetgangersverkeer of voetpaden voldoende is. In casu is de buurtparking met toegangsweg binnen de afbakening van een woonerf gelegen waar voetgangers de ganse breedte van de openbare weg mogen gebruiken en bestuurders voetgangers niet in gevaar mogen brengen of hinderen.
- de aanvraag voldoet aan de bepalingen met betrekking tot parkeren van Het Algemeen Bouwreglement – Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent.

Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, van de VCRO)

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°, in rekening brengen, evenals de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

Functionele inpasbaarheid

Parkeerplaatsen in een dicht bebouwde omgeving zijn functioneel inpasbaar, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. De parking zal een tijdelijke parking grotendeels vervangen en zal het oneigenlijk gebruik van deze parking enigszins tegen gaan.

Mobiliteitsimpact

Principieel kan worden gesteld dat een nieuwe buurtparking in deze (dense) woonomgeving een positieve impact kan hebben op mobiliteit, mits deze op een efficiënte manier wordt gerealiseerd aangezien daardoor minder druk wordt gelegd op de “normale” openbare weg.

Er wordt een positieve impact verwacht van de nieuwe buurtparking ten opzichte van de niet-vergunde tijdelijke parking. De nieuwe parking heeft een vergelijkbare capaciteit, ligt minder in het zicht voor buurtvreemd verkeer, en is beter, veiliger en duidelijker ingericht.

In de opmerkingen gemaakt bij het openbaar onderzoek en de beroepsargumenten met betrekking tot de mobiliteit wordt vaak gesuggereerd dat de bestaande verkeerssituatie zal verslechteren door de nieuwe buurtparking. Dikwijls wordt gewezen op ‘zoekverkeer’ van bewoners, maar ook externen die in deze dichtbebouwde wijk een parkeerplaats zoeken buiten de stadsrand als LEZ-randparking, parking voor nabije evenementen en pendelparking. Deze parkingfuncties zijn niet gewenst in een uitgesproken woonwijk. Parkeerzoekgedrag met dit doel dient in eerste instantie ontmoedigd te

worden. Als het vrije parkeeraanbod vermindert (en er minder succesvol gezocht kan worden) en minder in het oog springend wordt ingericht, kan inderdaad aangenomen worden dat dit zoekverkeer na verloop van tijd zal afnemen. Het keren op de rijloper met een normale personenwagen is niet heel eenvoudig maar technisch wel mogelijk (zeker voor buurtbewoners met ervaring met smalle straten). Samen met de verschillende materialisatie van de eigenlijke parking zal dit een ontradend effect hebben op zoekverkeer. Er zijn nog bijkomende niet-vergunningsplichtige technische verkeersmaatregelen (handhaving snelheidsbeperkingen in woonerf, signalisatie, verkeersspiegels, uitbreiding woonerfzone tot aan Neerscheldestraat, ...) mogelijk om het gebruik van de parking zoals ontworpen in goede banen te leiden en te verfijnen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De parking is gelijkaardig van schaal als de bestaande parking, maar zal veel minder opvallen. Ten opzichte van de monoliete structuur van de bestaande parking zal de groene inrichting met bijkomende hoogstammen de schaalbeleving verbeteren en minder niet-plaatselijk verkeer aantrekken. Door de mogelijkheid om achteruitgangen te gaan voorzien in de gesloten huizenrijen naar een binnengebied in een woonerf en de groene inrichting kan het binnengebied ook uitgroeien tot een ontmoetingsplaats.

Visueel-vormelijke elementen

In eerste instantie zal de nieuwe buurtparking minder visueel aanwezig zijn in de buurt. De eentonigheid van één aaneengesloten parkeervlakte wordt doorbroken door boomvakken en groenaanleg. De parkeerplaatsen zijn duidelijk aangegeven en begrensd.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag brengt geen belangrijke cultuurhistorische waarden in het gedrang.

Bodemreliëf

In de aanvraag zijn geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen voorzien. De nieuwe toerit naar de achtergelegen parking zal quasi naadloos aansluiten op de Rosa Geingerstraat. Het niet-waterdoorlatende deel van de toegangsverharding zal inderdaad tussen opstaande rijbaanbrenzingsen, afwateren naar de Rosa Geingerstraat.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt verwacht dat de hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen in de buurt verbeterd worden door de aanleg van de officiële parking. De parkeerplaatsen en rijloper zijn duidelijker afgebakend. Het foutparkeren ter hoogte van de Rosa Geingerstraat 2 en de berm in richting Neerscheldestraat zal veel minder voor de hand liggen. De nieuwe parking met iets lagere capaciteit wordt voorzien dicht bij de niet-vergunde parking en kent een betere sociale controle dan de bestaande parking (kwestie stationair draaiende motoren en ander rijgedrag dat onnodige luchtvervuiling veroorzaakt), en zal na verloop van tijd minder zoekverkeer aantrekken zodat verwacht wordt dat de luchtvervuiling ter plaatse eerder zal verminderen. Gezien de nieuwe parking exclusiever door buurtbewoners en aanpalenden gebruikt zal worden, zal men ook meer rekening houden met de eigen leefomgeving. De nieuwe buurtparking is comfortabeler en beter ingericht en de mogelijkheid om rechtstreekse toegang te verkrijgen tot het binnengebied vanuit de tuinzones Hogepont en Rosa Geingerstraat zal het gebruiksgenot en de veiligheid van de huizenrijen verhogen.

Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO. Hieruit volgt dat dit artikel geen weigeringsgrond vormt.

De aanvraag voldoet eveneens aan de andere bepalingen van artikel 4.3.1, §1: het aangevraagde is, mits toepassing van de vermelde afwijkingbepaling, verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften, een goede ruimtelijke ordening, , het decreet betreffende het integraal waterbeleid (watertoets), en voorlopig vastgestelde ontwerp van rooilijnplannen (niet gekend).

Decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikelen geen weigeringsgrond vormen.

VERGUNNINGSTERMIJN

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur. Voor deze aanvraag kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend.

STANDPUNT MET BETREKKING TOT DE BEROEPSARGUMENTEN, REACTIES EN REPLIEKEN EN BEZWAREN IN EERSTE AANLEG

Met bezwaren en beroepsargumenten die verwijzen naar mogelijke plannen en intenties van aanvrager voor de ontwikkeling van twee vrije bouwloten in de omgeving kan geen rekening worden gehouden, vermits zij niet ter beoordeling voorliggen. Als bebouwing op deze percelen zou worden aangevraagd, dient deze aanvraag (met eigen mobiliteitsaspect) op zich beoordeeld. De wettelijke procedures met betrekking tot het openbaar onderzoek zijn correct toegepast.

De gevreesde toename van de verkeersdrukke wordt niet echt aannemelijk gemaakt in de beroepschriften of bezwaarschriften. Vele geschetste problematieken lijken zich ook voor te doen op de bestaande, niet-vergunde parking en geven in de huidige toestand klaarblijkelijk aanleiding tot grotere problemen of zijn daar blijkbaar minder problematisch (luchtvervuiling, inname van een als groenzone bestemde groenzone waar klimaatadaptiedoelstellingen gerealiseerd kunnen worden, overhangend over een grasstrook parkeren, doodlopende parking, moeilijk keren, ...).

De bezwaren uit het openbaar onderzoek kunnen als volgt worden beantwoord:

- Inzake de hinder (geluid, geur,...) wordt er verwezen naar de bovenstaande beoordeling waaruit blijkt dat de hinder tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. De aanvraag maakt aannemelijk dat de bestaande hinder zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.
- Inzake verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, wordt er verwezen naar de bovenstaande beoordeling waaruit blijkt dat het project verenigbaar is met de voorschriften en de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschonden.
- Economische aspecten en het ontbreken van draagvlak vormen geen beoordelingsgrond bij de evaluatie van een omgevingsvergunningsaanvraag.
- De omgevingsvergunningsaanvraag moet beoordeeld worden op haar planologische, stedenbouwkundige en milieuhygiënische verenigbaarheid ten gevolge van de exploitatie. Het vergunde ontwerp komt tegemoet aan de noden in de buurt en zoekt een evenwicht tussen de parkeernood in de buurt, de nood aan groen en het beëindigen van het oneigenlijk gebruik van een tijdelijke parking.
- De nodige niet-vergunningsplichtige flankerende maatregelen dienen voorzien om de mogelijke hinder voor de direct aanpalende woningen (inclusief in de Neerscheldestraat, tot een minimum te beperken (verkeersspiegel, signalisatie, buffergroen, ...). Alle aanpalenden

krijgen dezelfde rechten en ondersteuning voor de integratie van de buurtparking in de onmiddellijk aanpalende omgeving.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat de bezwaren ongegrond en deels gegrond worden verklaard, maar voldoende worden ondervangen door het opnemen van de noodzakelijke voorwaarden.

ALGEMENE CONCLUSIE: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag is, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheden, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er bestaat bijgevolg aanleiding toe om de beroepen ongegrond te verklaren en de vergunning te verlenen.

De vergunning voor de aanvraag kan worden verleend voor onbepaalde duur.

**BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING,
OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME,**

Artikel 1. De ontvankelijk bevonden beroepen wordt ongegrond verklaard.

Art. 2. §1 Aan de Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, wordt de vergunning verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor het aanleggen van een buurtparking, gelegen te 9050 Gent, Neerscheldestraat, Rosa Geingerstraat, Hogepontstraat.

| Planaanduiding | Stedenbouwkundige handeling | Beknopte beschrijving |
|-----------------------------------|--|---|
| buurtparking Neerscheldestraat | Nieuwbouw of aanleggen van infrastructuur | Het aanleggen van een buurtparking voor 25 auto's waarvan 4 bij het begin van de Rosa Geingerstraat en 21 in het binnengebied tussen de tuinen van gesloten huizenrijen aan de Hogepontstraat, de Rosa Geingerstraat (toegangen) en de Neerscheldestraat. Rijloper (grasdallen) en parkeervakken (kasseien) worden waterdoorlatend aangelegd. |

Art. 3. De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Art. 4. De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde duur, die aanvangt op datum van de vergunning

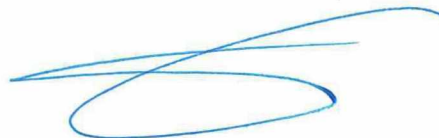
Art. 5. De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden en/of lasten:

1. De voorwaarden uit de beslissing van de Deputatie worden bevestigd:
 - *het advies dd. 21 juni 2023 van Brandweerzone Centrum dat op deze aanvraag betrekking heeft dient nageleefd te worden (zie advies in Omgevingsloket).*
 - De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*
 - De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.*
 - Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*
2. Flankerende maatregelen en mogelijkheden tot integratie van de buurtparking in het woonweefsel gelden voor alle betrokkenen.
3. Gelet op de archeologienota met referentienummer ID11146, waarvan op 24 mei 2019 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, zijn er geen bijkomende maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk voor zover de geplande werken en bodemingrepen worden uitgevoerd zoals beschreven in de archeologienota en voor zover wordt voldaan aan het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Art. 6. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Brussel, 14 juni 2024.

Vlaams minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme



Zuhail DEMIR

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>

2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Als u voor een analoge indiening kiest (2. en 3.) moet:

- het verzoekschrift in vijfvoud worden ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie);
- gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij worden gestuurd (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift moet u het bewijs bezorgen dat een overschrijvingsopdracht is gegeven of dat een storting is uitgevoerd tot betaling van het rolrecht.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)