

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0523
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0102/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Albert VEREYCKEN2. mevrouw Irena BELLENS <p>vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv GLOBAL LIFE TREE <p>vertegenwoordigd door advocaat Bruno VANTOMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 1210 Brussel, Kunstlaan 1</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv SOFA (Stedelijke Ontwikkelingsmaatschappij Fabiolalaan) tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkommende partij van 4 januari 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de nv SOFA een stedenbouwkundige vergunning verleend “volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediend aan de toegankelijkheidsverordening aangepaste plannen” en onder voorwaarden voor het bouwen van een kantoorgebouw (B1) op het perceel gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie 1, nummer 649/52/g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen elk een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen elk een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaten Greg JACOBS en Sabien LEMIEGRE *loco* advocaat Bruno VANTOMME voeren het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Sebastiaan DE MEUE *loco* advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De eerste tussenkomende partij is de rechtsopvolger van de nv SOFA. De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met beschikkingen van 27 februari 2017 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst van zowel de eerste als de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

De nv SOFA dient op 10 september 2012 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “HET BOUWEN VAN EEN KANTOORGEBOUW” op het perceel gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie 1, nummer 649/52/g.

De aanvraag heeft betrekking op een onderdeel van een grootschalig ontwikkelingsproject in de omgeving van het station Gent Sint-Pieters.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’, definitief vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 15 december 2006, meer bepaald binnen deelgebied 1: stationsomgeving Gent Sint-Pieters, zone B. Het kantoorgebouw wordt voorzien op bouwveld B1.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober 2012 tot en met 14 november 2012, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 4 januari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 30 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 maart 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt onder meer het volgende gesteld:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan'

De bouwplaats is gelegen in de zone B van het gebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters' (artikel 1).

Deze zone B heeft een totale oppervlakte van ca. 30.000 m².

Onderhavig op te richten gebouw is ca. 81,00 m x 32,40 m = 2.624 m² groot, en beslaat dus bijna 1/10 van de grondoppervlakte van zone B.

De bouwplaats sluit aan bij zone A, en is binnen zone B dus het dichtst bij het Sint-Pieterstation gelegen.

In zone B wordt voorzien in de oprichting van 5 gebouwen, onderhavig gebouw betreft gebouw B1.

De voor dit dossier meest relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende:

- Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (art. 1.1 bestemming, dat betrekking heeft op de zones A, B en C);

- In zone B dient de totale bruto vloeroppervlakte begrepen tussen 59.500 m² en 77.000 m² (artikel 1.3 densiteit van de gebouwde ruimte).

- In zone B dient minimaal 50 % van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen en minimaal 20 % en maximaal 40 % voor kantoren.

Minstens 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van elke zone dient voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen (art. 1.4 functievermenging).

- De gebouwen mogen (behoudens vernoemde uitzonderingen waartoe de bouwplaats niet behoort) in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld t.h.v. de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied (artikel 1.5 hoogte van de gebouwen).

- De gebouwen die grenzen aan 'het pad' hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad. (...). De langsgevel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70 m en maximum 150 m (art. 1.6 inrichting).

- Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 t.e.m. 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent - St. Pieters' vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent - St. Pieters'. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 t.e.m. 8. (artikel 9 inrichtingsstudie).

Het op te richten gebouw bevat louter een kantoorfunctie en heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 17.000 m².

Het gelijkvloers bevat geen 'publiek toegankelijke functies', met uitzondering van de selfbank, die slechts een klein gedeelte van de gelijkvloerse oppervlakte bevat. De argumentatie van de aanvrager betreffende het (bedrijfs-)restaurant op het gelijkvloers kan niet bijgetreden worden. Dergelijke restaurants vallen niet onder wat als publiek toegankelijke functie beschouwd kan worden.

Onderhavig gebouw is het eerste gebouw in zone B waarvoor een stedenbouwkundige vergunning gevraagd wordt, waardoor de aanvraag niet expliciet in strijd is met de verordenende voorschriften van het gewestelijk RUP.

Een aantal verplichtingen (bv. dat in zone B minimaal 50 % van de vloeroppervlakte dient voorzien voor woningen; of dat minstens 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van elke zone dient voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen) wordt doorgeschoven naar diegenen die de gebouwen B2 t.e.m. B5 moeten ontwikkelen.

De aanvraag bevat een inrichtingsstudie, zoals vereist in artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften.

In tegenstelling tot de in het RUP opgenomen verplichting, wordt in deze inrichtingsstudie niet expliciet aangegeven hoe de aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikelen 1 t.e.m. 8.

Bovendien is de info die wordt opgenomen, niet volledig correct wat betreft de rest van zone B en intern tegenstrijdig: op p. 15 wordt aangegeven dat het SD2010 integraal overgenomen wat betreft de rest van de bouwvelden in zone B, dit is echter niet correct en wordt op p. 19 wel correct vermeld: om de totaal te realiseren BVO in deze zone binnen het in het SD2010 vooropgestelde intermediaire programma te houden, zijn een aantal andere bouwvelden van zone B in realiseerbare BVO verkleind en is voor B1 2.000 m² extra voorzien. Deze aanpassing van de BVO voor B2 t.e.m. B5 valt echter niet af te leiden uit de visualisaties, noch wordt er enige ruimtelijke argumentatie voor aangebracht.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement, behalve voor wat betreft artikel 7, genaamd 'Uitsprongen boven het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt', en dat als volgt luidt:

...

Aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan bedraagt de uitkraging van het gevelvlak t.o.v. de rooilijn $\pm 1,00$ m op een hoogte van $\pm 8,3$ m boven het trottoir.

De uitkraging vangt bovendien aan op het niveau van het trottoir i.p.v. op minimum 3 m hoogte, zodat het gevelvlak op 2 punten strijdig is met artikel 7.

De toelichtende nota bij de aanvraag bevat geen gemotiveerd verzoek tot afwijking.

De inkompartijen worden aan beide zijden prominent uitgewerkt door boven het openbaar domein uitkragende luifels, die omhoog plooiën van op maaiveldniveau tot een hoogte van 2,94 m en tot 2,10 m breedte uit het gevelvlak kant Fabiolalaan, en tot een hoogte van ca. 6 m en $\pm 5,7$ m breedte uit het gevelvlak kant Boentweg.

Deze luifels vergroten 'de binnenruimte' van het gebouw niet, waardoor zij niet a priori strijdig zijn met bovenvermeld artikel 7.

De luifels zorgen wel voor een aanzienlijke privatieve inname van het openbaar domein (of toekomstig openbaar domein voor wat de Boentweg betreft), zodat deze enkel voor vergunning in aanmerking kunnen komen als de beheerder van de betrokken wegenis (in casu het college van burgemeester en schepenen) hier uitdrukkelijk mee instemt.

Dit is, gelet op voorliggende weigeringsbeslissing, niet het geval.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 van de codex stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

*Appellant argumenteert dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, en derhalve op basis van bovenvermeld artikel 4.3.1, § 2, 3° ook met de goede ruimtelijke ordening.
Dit standpunt wordt niet bijgetreden.*

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn dermate summier dat zij onvoldoende 'de criteria van een goede ruimtelijke ordening' weergeven, noch voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1° van art. 4.3.1 §2 vcrro gedetailleerd behandelen en regelen.

Zo wordt bijvoorbeeld inzake hoogte enkel opgelegd dat deze "in geen geval, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak mag uitsteken dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied", is er geen enkel voorschrift dat handelt over kroonlijsthoogte, dakvorm, bouwdiepte,

Bovendien bevat het RUP verschillende flexibele bepalingen, zoals het werken in de voorschriften met percentages per zone voor woningbouw en kantoren.

De Provincieraad heeft in dit verband het volgende opgemerkt in haar advies van 19 april 2006:

...

Het RUP bevat stedenbouwkundige voorschriften waaraan het ontwerp moet voldoen, doch, gelet op de algemeenheid van deze voorschriften, de bekommernissen van de omwonenden en de noodzaak om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk nauwer te onderzoeken, werden bijkomende randvoorwaarden gedefinieerd.

Na analyse van het bestaande studiewerk rond de projectontwikkeling, ontwerpend onderzoek binnen de krijtlijnen van het RUP en verkennend onderzoek van de Rijsenbergwijk, zijn in het Synthesedocument 2010 (SD 2010), opgemaakt door de Kwaliteitskamer, randvoorwaarden en suggesties geformuleerd. Dit document is onderschreven door de betrokken projectpartners, is door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 4 maart 2011 en is ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad op 28 maart 2011.

Het Synthesedocument 2010 mag dan weliswaar geen verordenende kracht hebben conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, het vormt ruimtelijk en stedenbouwkundig wel een belangrijk kader waarbinnen gewerkt moet worden en waarbinnen de aanvraag beoordeeld moet worden in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Het op te richten gebouw is tot 32,94 m hoog, dit op een oppervlakte van 82 m op 33,4 m. Het betreft een vrij massief, monoliet aandoend gebouw, zonder uitgesproken hogere en lagere accenten. Het voorzien van hogere en lagere accenten is op zich geen verplichting, maar in combinatie met de keuze om ook de bruto vloeroppervlakte op te drijven ten aanzien van het SD2010 en de totale bouwhoogte op bijna 33 m te brengen i.p.v. op 19 m (de Koningin Fabiolalaan is 19 m breed, zodat in toepassing van de 45°-regel en de verplichte bouwlijn de kroonlijsthoogte max. 19 m mag bedragen), betekent dit wel dat ook langsheen de Koningin Fabiolalaan een grote bouwhoogte wordt gerealiseerd.

Het Synthesedocument 2010 stelt expliciet dat de hoogteaccenten die toegelaten zijn om toch de realiseerbare bruto vloeroppervlakte mogelijk te maken, zich niet bevinden aan de kant van de Koningin Fabiolalaan.

Door een globale bouwhoogte van ruim 32 m toe te passen, zonder zichtbaar onderscheid tussen de kant Boentweg en de kant Koningin Fabiolalaan, staat het ontwerp ver af van de vooropgestelde beperking inzake bouwhoogte.

Het aandeel 'publiek toegankelijke functies' wordt (met uitzondering van de selfbank) doorgeschoven naar de rest van zone B. In combinatie met de vrij gesloten gevelopbouw van zowel west-, noord- als oostgevel is duidelijk dat de gelijkvloerse invulling van dit gebouw niet bijdraagt tot meer levendigheid en sociale controle.

Dit is niet in overeenstemming met de suggestie van het SD2010 om in elk van de gebouwen aan dit voorschrift te voldoen.

Het SD 2010 vermeldt het volgende m.b.t. onderhavig gebouw B1: "Op het gelijkvloers zijn publieksgerichte functies (handel, horeca, diensten) aangewezen, zeker in de delen die uitgeven op de publieke ruimte ten westen en ten oosten van het gebouw."

Aangezien dit het enige gebouw binnen zone B is dat aansluit bij het entreeplein, is dit het gebouw bij uitstek om wél publiek toegankelijke functies in te voorzien. Dergelijke invulling zou een bevestiging zijn van de positie als scharniergebouw tussen de zone A Stationsbuurt en de zone B Wijkcentrum.

De inrichtingsstudie gevoegd bij de aanvraag voorziet een intermediair programma voor de totale zone B, meer bepaald een programma van 62.500 m² en voldoet hiermee aan de dwingende randvoorwaarde van het SD2010.

Het aandeel kantoren voor de totale zone B bedraagt ca. 27 % en komt hiermee iets boven het gewenste aandeel uit, mocht 1.000 m² effectief publiek toegankelijk zijn zoals aangegeven op p. 18 van de inrichtingsstudie, dan bedraagt het aandeel kantoren 25,6 % waarmee het dichterbij de buurt komt van het streefaandeel.

De totale BVO voorzien voor B1 wordt echter vermeerderd met 2.000 m² t.o.v. wat in het SD2010 was voorzien. Om het globale programma conform het SD2010 te houden, wordt de nog te realiseren BVO in de andere bouwvelden van zone B en dus door of in opdracht van de stad Gent, verminderd.

Er wordt geen enkele ruimtelijke argumentatie aangebracht waarom de totale BVO nog wordt vermeerderd met die extra 2.000 m², dit betreft een louter economische afweging van de aanvrager die ten koste gaat van het bouwpotentieel dat nog rest voor de overige ontwikkelingen van zone B.

Als de stad als ontwikkelaar van de zones B en C de doelstellingen van het SD2010 wél wil respecteren en dus de totale realiseerbare BVO met 10 % wil beperken t.o.v. de maxima voorzien in het RUP, impliceert de nu voorziene maximalisatie van B1 een vermindering van het bouwprogramma dat de stad zelf kan (laten) realiseren op de rest van zone B.

De keuze om in B1 geen wonen te voorzien en maximaal in te zetten op kantoren, wordt verantwoord vanuit de ligging t.o.v. het station. Deze wijziging t.a.v. het indicatieve programma van het SD2010 (volgens dewelke de oostzijde van gebouw B1 zou bestaan uit kantoren en de westzijde uit een woonprogramma) is wel te verantwoorden, mits echter het gelijkvloers wel degelijk functies bevat die de levendigheid van de aanpalende pleinen en de bestaande en toekomstige woonomgeving ten goede komen. Aan deze voorwaarde is met voorliggend ontwerp echter niet voldaan. Het doorschuiven van deze vereiste naar de andere bouwvelden van zone B is in strijd met de doelstelling van het RUP.

Uit het bovenvermelde dient besloten dat het ontwerp fundamenteel afwijkt van het Synthesedocument 2010 voor wat betreft de bouwhoogte, het programma en de voorziene bruto vloeroppervlakte.

Dit afwijken miskent het gevoerde proces en heeft een niet te onderschatten precedentwaarde naar de verdere ontwikkelingen in de stationsomgeving toe. Het is ook niet in overeenstemming met de doelstelling van het RUP wat betreft de invulling van het gelijkvloers. De grootschalige luifels privatiseren openbaar domein en leiden tot onveilige situaties.

*Om deze redenen is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Na de hoorzitting van 9 april 2013 willigt de verwerende partij het beroep op 25 april 2013 in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij legt de volgende voorwaarden op:

- “...
- In toepassing van art. 4.3.1 §1 van de vco het door appellante op plan 003/15 afgebakende "deel 1" (968,93m² + 138,56 m²) en "deel 2" (204,16 m²) samen, open te stellen voor het publiek. In het afgebakende "deel 3" (161,16 m²) minstens een semi-publieke functie te verzekeren, zoals tentoonstellingsruimte, publiek toegankelijke studie- en/of werkruimte, vergaderzaal, ...
- het advies van de brandweer is na te leven
- het afgesproken aantal fietsenstallingen (160) moet op een kwaliteitsvolle manier gerealiseerd worden.
...”

De tweede tussenkomende partij vordert op 27 juni 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing. Deze zaak is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0669SA/1/0635.

De verzoekende partijen vorderen op 28 juni 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing. Deze zaak is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0686/SA/1/0652.

De Raad verwerpt met het arrest nr. S/2014/0096 van 24 juni 2014 respectievelijk het arrest nr. S/2014/0097 van 24 juni 2014 beide vorderingen tot schorsing.

De Raad vernietigt met het arrest nr. RvVb/A/1516/0961 van 19 april 2016 de beslissing van de verwerende partij van 25 april 2013 en beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van het arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv SOFA.

2.

Het dossier wordt hernomen met een nieuw gelijkaardig ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 juni 2016.

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende aan de toegankelijkheidsverordening aangepaste plannen en onder voorwaarden.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1. ...

2. *De verzoekende partijen zijn eigenaars van en wonen aan de koningin Fabiolalaan 43, recht tegenover de plaats waar het vergunde gebouw zou worden opgetrokken, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto.*

...

3. *De woning van de verzoekende partijen is niet enkel gelegen **tegenover de bouwplaats** maar heeft ook een **rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht** op de plaats waar nu het vergunde gebouw zou worden opgetrokken (fotoreportage bouwplaats stuk 11). Aan de hand van de foto's in bijlage kan worden vastgesteld dat de verzoekende partijen vanuit hun leefruimtes op gelijkvloers en eerste verdieping een rechtstreeks uitzicht hebben op de bouwplaats (stuk 12).*

...

*De woning van verzoekers bestaat uit 3 bouwlagen en een hellend dak en heeft een kroonlijsthoogte van ca. 10 meter en een nokhoogte van ca. 13,5m. Het vergunde gebouw bestaat uit **8 bouwlagen** en heeft een totale hoogte van **32,94 meter**. De bouwhoogte van het vergunde gebouw is dus méér dan het dubbele van de woning van verzoekende partijen en dat terwijl hun woning reeds het hoogste gebouw is in de woningrij! Het gebouw torent dus boven hun woning uit, enkel gescheiden door de Koningin Fabiolalaan, zijnde een gemeenteweg met één rijvak in beide richtingen.*

*De hinder en nadelen die de verzoekende partijen zullen ondervinden zijn de **achteruitgang van hun woon- en leefkwaliteit ten gevolge van visuele hinder door het enorm omvangrijke volume dat tegenover hun woning wordt gebouwd, de sterk verminderde lichtinval in hun woning en tuin omwille van het hoge nieuwe gebouw en het sterk verminderd zonlicht op de zonnepanelen op het dak van hun woning, met een rendementsverlies tot gevolg. Bovendien is er de eventuele waardevermindering van de woning en de mogelijke bijkomende mobiliteitsdruk. Deze hinder en nadelen volstaan ruimschoots om het belang te bij deze procedure te concretiseren***

Het vergunde gebouw 'diamant' heeft een enorme impact op hun woon- en leefklimaat: het veroorzaakt een grote visuele hinder, verlies aan zonlicht en gedurende het volledige jaar schaduwval op hun woning en in hun leefruimtes.

Zoals blijkt uit het indelingsplan van hun woning en de foto's die getrokken zijn vanuit hun woning (stuk 12), bevinden de woonruimtes van de verzoekende partijen zich aan de kant van de Fabiolalaan. Op het gelijkvloers bevindt zich de living, op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een bureau, alle drie aan de straatkant. De bouwplaats van het enorm omvangrijke vergunde gebouw wordt slechts door de Fabiolalaan, een gemeenteweg met één rijvak in elk richting, gescheiden van hun woning.

*Het uitzicht dat ze nu hebben vanuit hun living en bureau, wordt **volledig weggenomen**. Ze zullen continu op een gigantische betonnen wand met glaspartijtjes moeten uitkijken die het zicht volledig blokkeert en bovendien een **zeer monotoon uitzicht** geeft.*

Uit de onderstaande foto's met visualisatie van het vergunde project, blijkt hoe enorm groot de impact is van de gigantische betonnen wand op het zicht dat de verzoekers zullen hebben vanuit hun woning (zie ook stuk 12).

...

*Bovendien zal het enorme gebouw door de ligging ten zuiden van de woning van verzoekers, ook een gigantische negatieve impact op hun woon- en leefklimaat door het **verlies aan zonlicht** in hun woning. Uit de 'zonnestudie' die in functie van het gewestelijk RUP werd opgemaakt, bleek reeds dat de gevel van de woning van verzoekers het hele jaar door in de schaduw zal komen te liggen. Maar bovendien geeft deze 'zonnestudie' die bij het RUP werd gevoegd onvoldoende de impact weer van de schaduwhinder tijdens de wintermaanden, wanneer de zon laag staat en de schaduwhinder dus veel groter is. Uit de schaduwstudie die door de omwonenden werd uitgevoerd (foto hieronder), blijkt duidelijk dat de schaduwval niet beperkt is tot de gevel van de woning van verzoekers, maar dat gedurende een aanzienlijk deel van het jaar ook het dak en de tuin van verzoekers in de schaduw liggen.*

*Op **onderstaande luchtfoto's** met simulatie van de schaduwval op resp. 21 maart en 21 december, is het vergunde gebouw aangeduid (**B1**) en de schaduw die het werpt op de **woning van verzoekers**.*

...

*Bijkomend ernstig nadeel is dat er zich op het dak van de woning van verzoekers **zonnepanelen** bevinden. Door de schaduwval gedurende de helft van het jaar, daalt het rendement van deze zonnepanelen. Door de installateur wordt de daling van het rendement geschat op minstens 25%.*

..."

De eerste tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“
...

Tussenkomen de partijen menen dat verzoekende partijen niet over het vereiste belang beschikken om de vernietiging te vragen van de bestreden beslissing, minstens dat zij niet afdoende aantonen waaruit hun rechtmatig, rechtstreeks en actueel belang zou bestaan.

Tussenkomen de partij wijst op het feit dat het belang van verzoekende partijen weliswaar reeds werd erkend in het arrest d.d. 24 juni 2014 met nummer S/2014/0097, maar dat dat destijds niet werd betwist door verwerende partij.

Verzoekende partijen werpen op dat zij hinder zouden ondervinden doordat hun uitzicht wijzigt. Gelet op de bestemming van de Koningin Fabiolalaan en het GRUP, hebben verzoekende partijen uiteraard geen verworven recht op het bestaande uitzicht, of het behoud van de huidige toestand. Bovendien impliceert een wijziging van het uitzicht niet automatisch dat verzoekende partijen hinder zouden ondervinden.

...

Verzoekende partijen stellen, in zeer algemene bewoordingen, dat hun woon- en leefkwaliteit zal achteruitgaan door het omvangrijk volume, waardoor er minder lichtinval en zonlicht zou zijn. Door het aangevraagde zou de waarde van hun woning dalen en zou er een bijkomende mobiliteitsdruk ontstaan.

Verzoekende partijen tonen niet aan in hoeverre het aangevraagde een negatief gevolg zou hebben op de waarde van hun woning. De opwaardering van de stationsbuurt en het toenemen van de publieke ruimtes en functies zullen zelfs de waarde van de woning van verzoekende partijen doen toenemen.

Daarnaast houden verzoekende partijen, opnieuw in zeer algemene bewoordingen, voor dat de mobiliteitsdruk door het aangevraagde zou stijgen, zonder deze zogezegde toename van de mobiliteitsdruk te kwantificeren, laat staan aannemelijk te maken. Het project voorziet nochtans enerzijds in een ondergrondse parking, die reeds werd gerealiseerd, en ligt anderzijds vlak naast het station Gent-Sint-Pieters waardoor het project een zeer belangrijke link heeft met het openbaar vervoer. Verzoekende partijen tonen niet aan hoe er werkelijk hinder zou ontstaan door mobiliteitsdruk, minstens maken ze deze hinder niet aannemelijk.

Bij het beschrijven van hun belang houden partijen bovendien geen enkele rekening met de reeds genomen maatregelen in het kader van mobiliteit en meer specifiek met de aanleg van de parking, wegen en het openbaar vervoersnet. Deze maatregelen strekken verzoekende partijen tot voordeel en vermijden bovendien enige mobiliteitshinder.

De Koningin Fabiolalaan werd immers heraangelegd, waarbij deze op 8 juli 2011 toegankelijk werd gemaakt voor beide rijrichtingen. De weg werd destijds met 19m verbreed en langs beide kanten voorzien van een voetpad en een bomenrij. Sinds 2011 heeft de Koningin Fabiolalaan dankzij de projectontwikkeling Gent Sint-Pieters dus een zeer aangenaam karakter met de uitstraling van een boulevard. Verzoekende partijen kunnen dan ook niet zonder meer voorhouden dat het project de ‘Diamant’ als het ware pal voor hun raam wordt ingeplant. De nodige maatregelen werden getroffen om dergelijke projecten inpasbaar te maken ten aanzien van de Rijsenbergwijk en om op eventuele impact van de voorziene en geplande bebouwing te anticiperen door een aangepaste omgevingsaanleg en aanleg van de openbare infrastructuur.

...

Ten slotte trachten verzoekende partijen door middel van twee simulaties aan te tonen dat er in de maanden december en maart door schaduw veroorzaakt door het project de 'Diamant', verminderde lichtinval zou zijn. Het GRUP heeft echter reeds rekening gehouden met de gevolgen op het vlak van schaduw van de ontwikkeling van de stationsomgeving. In het GRUP werden daartoe de nodige maatregelen getroffen teneinde deze hinder te vermijden, zoals door de 45°-regel – inzake bouwhoogte - op te leggen.

Aan de vergunningsaanvraag werd bovendien een schaduwstudie gevoegd waaruit blijkt dat er geen sprake zou zijn van hinder voor de naburige wijk, en zeker niet voor de woning van verzoekende partijen concreet. Uit de schaduwstudie gevoegd bij de vergunningsaanvraag blijkt bovendien dat de schaduw die het project veroorzaakt zeer beperkt is, en tot een aanvaardbaar niveau blijft (stuk 1).

Uit de schaduwstudie blijkt bovendien dat de schaduw vooral afkomstig is van andere projecten binnen de ontwikkeling. Verzoekende partijen hebben echter tegen geen van de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor de andere projecten beroep ingesteld.

Bovendien valt niet in te zien waarom voorrang zou worden gegeven aan de simulaties van verzoekende partijen op de schaduwstudie uitgevoerd door een studiebureau, en gevoegd in het administratief dossier, en de schaduwstudies uitgevoerd in het kader van het MER.

In het GRUP en de bijkomende MER-rapportering werd de hinder inzake schaduw in rekening genomen. Zoals trouwens reeds in het arrest d.d. 19 april 2016 van Uw Raad met nummer RvVb/A/1516/0961 en in de bestreden beslissing werd vastgesteld, kan worden besloten dat het vergunde project conform het Gewestelijk RUP is.

De toelichtende nota bij het GRUP stelt onder meer:

...

De hinder en de nadelen die verzoekende partijen opwerpen betreft dan ook hinder en nadelen die het gevolg zijn van de uitvoering van het GRUP, temeer daar Uw Raad reeds in haar arrest d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961 heeft geoordeeld dat het vergunde project in overeenstemming is met het GRUP. Gelet op de aard en de kenmerken van de hinder waarop verzoekende partijen zich beroepen is dat problematisch aangezien zij nooit het GRUP hebben aangevochten.

Verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden (RvVb 9 november 2011, nr. A/2011/0163).

De hinder en nadelen die door verzoekende partijen worden opgeworpen zijn allen in eerste instantie het rechtsreekse gevolg van het GRUP, dewelke nooit door verzoekende partijen werd aangevochten. Verzoekende partijen hebben geen voldoende belang aangezien de opgeworpen nadelen geen rechtstreeks gevolg zijn van de bestreden beslissing, doch wel van het GRUP.

Er is dan ook niet voldaan aan de vereisten van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO, nu verzoekende partijen enerzijds niet voldoende concreet aantonen in welke zin zij hinder zouden kunnen ondervinden, ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Daarnaast blijkt dat verzoekende partijen werkelijk optreden voor rekening van het actiecomité Buitensporig, en in casu geen procedure voeren wegens eigen belang maar wel wegens het collectief belang, als stromannen blijken te fungeren van een actiegroep, en aldus eerder een actio popularis lijken te voeren.

...

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

Met enige verbazing nemen de verzoekende partijen kennis van de exceptie die door de eerste tussenkomende partij wordt opgeworpen in haar schriftelijke uiteenzetting. Deze tussenkomende partij meent dat de verzoekende partijen “niet over het vereiste belang beschikken” om de vernietiging van de bestreden vergunning te vragen.

Deze exceptie kan moeilijk worden begrepen.

Er wordt nogmaals gewezen op de vaste rechtspraak van uw Raad over het belang van derden-belanghebben inzake een procedure bij uw Raad:

...

Op basis van het ingediende verzoekschrift kan worden vastgesteld dat aan deze belangvereiste absoluut is voldaan.

*De verzoekende partijen, die onmiddellijk aan de overzijde van de bouwplaats wonen, hebben in dit verzoekschrift **op een concrete wijze** volgende potentiële hinderaspecten omschreven:*

- *De **sterke visuele hinder** doordat het Diamant-gebouw van 8 bouwlagen en een hoogte van 32,94 m aan de overzijde van hun woning wordt geplaatst, waardoor zij vanuit hun leefkamers rechtstreeks zullen uitkijken op dit zeer hoge gebouw. Daarbij werd er ook op gewezen dat hun eigen woning slechts 13,5 m nokhoogte heeft.*

*Deze visuele hinder werd bovendien zeer concreet aangetoond door **enkele visualisaties** van hun toekomstig uitzicht vanuit hun living op het gelijkvloers en de bureauruimtes op de eerste en tweede verdieping. Meer kan er bezwaarlijk worden verwacht van een verzoekende partij.*

Het is frappant dat de eerste tussenkomende partij dit hinderaspect relativeert en ook geen rekening houdt met deze visualisaties.

De uitvoerige omschrijving van deze visuele hinder in het verzoekschrift volstaat op zich al om het belang van de verzoekers vast te stellen.

- *Er werd ook concreet gewezen op het **verlies aan zonlicht** door het hoge gebouw ten zuiden van de woning van de verzoekers, hetgeen nefast is voor hun woon- en leefkwaliteit. In dat kader werden in het verzoekschrift verschillende **simulaties van de schaduwhinder** die de verzoekers zullen lijden toegevoegd.*
- *Ook werd terecht gewezen op de vaststelling dat de bestaande **zonnepanelen** op het dak van de woning van de verzoekers door deze schaduwval een sterk verminderd rendement zullen kunnen. Ook dit betreft evident een hinderaspect ingevolge de bestreden vergunning.*

Het hoeft dan ook weinig betoog dat het verzoekschrift zonder meer **ontvankelijk** is. De eerste tussenkomende partij lijkt uit te gaan van de verkeerde premisse dat de hinderaspecten ook absoluut zeker moeten zijn en dat die absolute zekerheid moet worden aangetoond door de verzoekende partijen. Uit bovenvermelde rechtspraak blijkt dat dit evident niet wordt vereist opdat men een ontvankelijk verzoekschrift kan inleiden bij uw Raad. Nogmaals, het volstaat dat de verzoekende partijen een concrete omschrijving geeft van de **potentiële** hinderaspecten die hij vreest te zullen ondervinden door de uitvoering van de bestreden vergunning. Dit is evident gebeurd.

Waar de eerste tussenkomende partij de potentiële mobiliteitsdruk en de gevreesde schaduwhinder lijkt te bewisen, moet opnieuw worden vastgesteld dat deze weerlegging geenszins relevant is bij de beoordeling van het belang. De belangvereiste dient zoals gezegd niet dermate strikt te worden geïnterpreteerd dat de gevreesde hinderaspecten ook absoluut zeker moeten zijn.

Merk ook op dat de deputatie het belang van de verzoekende partijen niet betwist in haar verzoekschrift.

De exceptie is ongegrond. Het verzoekschrift werd op een ontvankelijke wijze ingesteld.
...

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

1. Verzoekende partijen menen dat zij voldoende hebben aangetoond dat de bestreden beslissing hinder kan veroorzaken. De potentiële hinderaspecten bestaan daarbij uit visuele hinder, een verlies aan zonlicht en een verminderd rendement van hun zonnepanelen.

In eerste instantie dient erop gewezen te worden dat de visuele hinder in zake een subjectief punt vormt. Het ontwerp vormt een voorbeeld van hoogstaande architectuur uitgewerkt in hoogstaande, kwalitatieve materialen, waardoor niet zonder meer tot visuele hinder kan worden besloten. Het project de ‘Diamant’ vormt immers net een meerwaarde voor de omgeving.

Ook het verlies aan zonlicht is niet ernstig te nemen. De simulaties die zij voorleggen betreffen de maanden december en maart, periodes waarin de zon het laagste staat en van nature al minder aanwezig is. De simulatie voor de maand maart toont trouwens aan dat hun woning zich dan al niet meer in de schaduwpluim van de projectzone bevindt. Bovendien is dergelijke vorm van (zeer beperkte) schaduwhinder eigen aan een stedelijke omgeving. Hetzelfde geldt natuurlijk voor de door verzoekende partijen geplaatste zonnepanelen.

Daarnaast dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat de potentiële hinderaspecten in rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband staan met de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing (RvVb 9 november 2011, nr. A/2011/0163).

De potentiële hinderaspecten zoals opgeworpen door verzoekende partijen, zijn allen in eerste instantie het rechtstreekse gevolg van het GRUP, dewelke nooit door verzoekende

partijen werd aangevochten. Er is met andere woorden geen sprake van een rechtstreeks belang nu de opgeworpen nadelen allen voortvloeien uit het definitief vastgesteld GRUP.

2. Gelet op de inhoud van de bepalingen van het GRUP kan een vernietiging van de bestreden beslissing niet tot het verdwijnen van de hinder of nadelen leiden, zodat verzoekende partijen geen blijk geven van een voldoende belang (zie in dezelfde zin het arrest van Uw Raad d.d. 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0650).

3. Verder blijkt uit gevoerde briefwisseling dat verzoekende partijen werkelijk optreden voor rekening van het actiecomité Buitensporig, en in casu geen procedure voeren wegens een eigen belang, maar wegens een collectief belang. Verzoekende partijen lijken hier als stroman voor een actiegroep te fungeren en trachten in feite een actio popularis in te stellen.

In de e-mail van 3 april 2017, die ook werd ondertekend door de heer Van Gijsegheem en de heer Theys, vertegenwoordigers van het buurtcomité Buitensporig, schreven verzoekende partijen immers het volgende:

“Wij wensen hierbij ook duidelijk te stellen dat wij niet de enigen zijn die tegen het Diamant-gebouw bezwaren hebben omdat het niet in overeenstemming is met het RUP en Synthesedocument. Wij worden in onze stelling gesteund door het Buurtcomité Buitensporig en door het College van Burgemeester en Schepenen van Gent. U werd hierover geïnformeerd via de brief van Buitensporig d.d. 25 januari 2017. Louter om procedurele redenen (o.m. rolrechten per verzoekende partij) werd ervoor geopteerd om slechts twee verzoekende partijen aan te duiden.”

(Stuk 2)

In deze moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen niet optreden ter bescherming van hun persoonlijk belang maar enkel optreden voor het actiecomité Buitensporig ter bescherming van het algemeen belang. Indien toch nog zou worden besloten dat verzoekende partijen een persoonlijk belang hebben, kan nog steeds niet worden aangenomen dat verzoekende partijen voldoende belang hebben, nu een vordering nog steeds onontvankelijk moet worden verklaard in het geval dat het persoonlijk belang een onderdeel vormt ter bescherming van het algemeen belang.

4. Verzoekende partijen beschikken niet over een rechtstreeks en persoonlijk belang waardoor het verzoekschrift tot vernietiging onontvankelijk moet worden verklaard.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De verzoekende partijen wonen en zijn eigenaar van een woning gelegen aan de Koningin Fabiolalaan, tegenover de bouwplaats van het bestreden Diamantgebouw. Zij stellen dat zij vanuit

de leefruimtes op de gelijkvloerse en eerste verdieping een rechtstreeks uitzicht hebben op de bouwplaats en wijzen erop dat hun woning uit drie bouwlagen en een hellend dak bestaat en een kroonlijsthoogte van circa 10 meter en een nokhoogte van circa 13,5 meter heeft terwijl het Diamantgebouw acht bouwlagen telt en een totale hoogte van 32,94 meter heeft. Zij halen de volgende hinder en nadelen aan:

- (1) Visuele hinder van het omvangrijke volume van het Diamantgebouw;
- (2) Sterk verminderde lichtinval in hun woning en tuin door de grote hoogte van het nieuwe gebouw en schaduwhinder;
- (3) Sterk verminderd zonlicht op de zonnepalen op het dak van hun woning met rendementsverlies tot gevolg;
- (4) Waardevermindering van de woning;
- (5) Bijkomende mobiliteitsdruk.

De verzoekende partijen maken hiermee voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Het vergunde Diamantgebouw is dermate omvangrijk dat minstens niet ernstig betwist kan worden dat het een impact kan hebben op de leefomgeving van de verzoekende partijen.

Het gegeven dat de verzoekende partijen, mede gelet op de bestemmingsvoorschriften van het GRUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan', geen subjectief recht hebben op het bestaande open uitzicht in de Koningin Fabiolalaan, verhindert niet dat zij, ter ondersteuning van hun belang bij de vordering, visuele hinder kunnen ondervinden en aanvoeren als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ook het gegeven dat het GRUP reeds rekening heeft gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling van de stationsomgeving op het vlak van schaduw, belet niet dat de verzoekende partijen een risico op schaduwhinder kunnen inroepen ter betwisting van een project dat uitvoering geeft aan dat GRUP.

Het betoog van de eerste tussenkomende partij dat de hinder en nadelen die de verzoekende partijen aanvoeren geen rechtstreeks gevolg zijn van de bestreden beslissing maar wel van het GRUP, dat door de verzoekende partijen nooit is aangevochten, kan er immers niet toe leiden dat de verzoekende partijen het belang bij de vordering moet worden ontzegd. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat er een rechtstreeks causaal verband bestaat tussen de aangevoerde hinder en nadelen en de bestreden beslissing, een onrechtstreeks causaal verband volstaat. Het verband met de bestreden beslissing blijkt voldoende uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen en de concrete omstandigheden van het dossier en staat zonder meer vast. Dat de aangevoerde hinder en nadelen mogelijk voortvloeien uit de voorschriften van het GRUP, doet derhalve geen afbreuk aan het belang van de verzoekende partijen, noch de omstandigheid dat zij het GRUP niet in rechte hebben aangevochten.

Met de verzoekende partijen moet ook worden vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij uit het oog lijkt te verliezen dat het bestaan van de aangevoerde hinder en nadelen niet met onomstotelijke zekerheid vast moet staan maar dat het volstaat dat het risico erop voldoende aannemelijk wordt gemaakt.

3.

De eerste tussenkomende partij overtuigt ten slotte niet dat de verzoekende partijen optreden voor het buurtcomité Buitensporig en de procedure zouden voeren voor een collectief belang. De verzoekende partijen hebben hun persoonlijk belang in het verzoekschrift voldoende duidelijk en aannemelijk gemaakt. Het persoonlijk belang van de verzoekende partijen kan niet in twijfel worden gebracht door het gegeven dat de verzoekende partijen gesteund worden door andere buurtbewoners en het buurtcomité Buitensporig, zoals blijkt uit een email van 3 april 2017 van de

verzoekende partijen, die de eerste tussenkomende partij aan haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt.

Het blijkt ook niet dat het persoonlijk belang van de verzoekende partijen aangewend wordt ter bescherming van het algemeen belang.

4.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1, 2 en 4 van de richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna: project-MER-richtlijn) en de bijhorende bijlage II (thans de artikelen 1, 2 en 4 van de richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten), van de artikelen 4.3.1 en 4.3.2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna DABM), van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en de bijhorende bijlage II (hierna: MER-besluit), van de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 'Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Toelichting bij het eerste middel

...

Eerste middelonderdeel

*De deputatie baseert zich bij het uitvoeren van de MER-toets in hoofdzaak op een **oud MER van september 2005**. Dit (plan-)MER werd opgemaakt in het kader van de opmaak van het gewestelijk RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan', dat betrekking heeft op de globale herontwikkeling van de stationsomgeving rond het station Gent Sint-Pieters. Het MER gaat uit van 4 deelprojecten: (1) bouwwerken tot omvorming van het station, (2) bouwwerken m.b.t. het knooppunt openbaar vervoer, (3) projectontwikkeling Fabiolalaan en Sint-Denijslaan en (4) verbindingsweg R4.*

*De betrokken deelzone maakt deel uit van **deelproject 3A – projectontwikkeling Fabiolalaan** en is ook daar aangeduid als **project 'B1'**.*

*Ditzelfde MER heeft ook gefungeerd als **project-MER** bij de voormelde bouwaanvraag voor het station en de ondergrondse parking (dossier 2006/175). Er werd tot op heden voor de*

globale herontwikkeling van de volledige stationsomgeving dus één MER opgemaakt. Het is dat MER waar de deputatie in de bestreden beslissing naar refereert.

Doorslaggevend voor de deputatie om in de bestreden beslissing tot een gunstige MER-toets te komen, is haar vaststelling dat dit MER uitging van een totaalontwikkeling zoals voorzien in het synthesesedocument 2005 (SD 2005), en dat de mogelijke projectontwikkeling conform het synthesesedocument 2010 (SD 2010) “niet omvangrijker” is dan wat in het SD 2005 werd vooropgesteld.

Ook in haar conclusie van de MER-toets koppelt zij opnieuw de mogelijke milieueffecten van het voorliggende vergunningsproject aan de mogelijke projectontwikkeling “conform SD 2010” (stuk 1, p. 36):

...

Dit uitgangspunt is manifest foutief en getuigt bijgevolg van een onzorgvuldige screening en besluitvorming.

Cruciaal is immers dat het voorliggende vergunningsproject ‘DIAMANT’ **op essentiële wijze afwijkt** van wat in de synthesesedocumenten SD 2005 én SD 2010 werd vooropgesteld, en ook van wat in het project-MER zelf werd voorzien bij mogelijke ontwikkeling van het betrokken gebouw B1. Concreet is het betrokken DIAMANT-gebouw **(veel) grootschaliger** dan wat in 2005 en 2010 werd vooropgesteld voor B1. De afwijkingen hebben betrekking op o.m. de bouwhoogte, het aantal bouwlagen, de brutovloeroppervlakte, de gemengde functie wonen-kantoren,...

- Synthesesedocument SD 2005 (stuk 3)

In dit synthesesedocument wordt kantoor B1 vooropgesteld als een 2-ledig volume met een **lage voorbouw aan de Fabiolalaan met een hoogte van slechts 19 m** en een hoger achterliggend volume gelegen aan de Boentweg met een hoogte van 29 m. Dit lagere volume aan de straatzijde wordt voorzien om meer aan te sluiten bij de lagere bebouwing aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan (waaronder de woning van de verzoekende partijen). De oppervlakte van dit gebouw B1 wordt vastgesteld op 16.711 m².

Het synthesesedocument 2005 (SD1) geeft volgende omschrijvingen voor gebouw B1 (p. 110):

- gebouw met 2 kantoorgebouwen met 5 niveaus aan de Fabiolalaan;
- maximaal 19 m hoog langs kant Fabiolalaan, 29 m langs de Boentweg
- kantoorgebouw met een totale oppervlakte van 16.711 m²

...

De voorliggende aanvraag ‘DIAMANT’ is **niet in overeenstemming** met SD 2005. Het voorziet een veel omvangrijker gebouw:

- één kantoorgebouw met 8 bouwlagen (7 voor kantoren en 1 technische verdieping)
- een hoogte van 32,50 m langs de Fabiolalaan
- een vloeroppervlakte van 17.000 m²
- geen platte bedaking

...

Het ontwerp van het bouwveld B1 in SD 2005 verschilt op essentiële punten van het ontwerp van het met de bestreden beslissing vergunde gebouw. Het toenmalig ontwerp had onder meer een opmerkelijk **lagere bouwhoogte** langsheen de Fabiolaan en een **plat dak**.

Bovendien is het ook van belang dat de toelichtingsnota bij het gewestelijk RUP – in het kader waarvan de plan-MER in 2005 werd opgemaakt – expliciet verwijst naar dit synthesesdocument als een belangrijk element voor de beoordeling van de ontwikkeling van de ontwerpen in dit gebied. **Het SD 2005 fungeerde als een eerste inrichtingsstudie voor het gebied**, zoals blijkt uit de Toelichting bij het gewestelijk RUP (stuk 4).

- Synthesedocument SD 2010 (stuk 6)

Zoals vermeld, werden de verder uitgewerkte inzichten over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling neergelegd in het Synthesedocument 2010 (SD 2010) (stuk 6). In dit SD 2010 werd voornamelijk aandacht besteed aan de ontwikkeling **langsheen de Koningin Fabiolalaan** (SD 2010, p. 3). Het SD 2010 legt stedenbouwkundige randvoorwaarden op om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk beter te regelen.

Concreet stelt het SD 2010 ten aanzien van zone B een lagere bebouwing langs de Fabiolalaan en een kleiner ('intermediair') volume als ruimtelijke ontwikkelingen voorop:

...

Specifiek over het bouwblok B1 stelt het SD 2010 het volgende:

...

Opnieuw wordt het gebouw B1 vooropgesteld als een **lager volume aan de Koningin Fabiolalaan en een hoger volume aan de Boentweg** (in de richting van de spoorlijnen).

...

De bouwhoogte voor B1 wordt uitdrukkelijk beperkt tot **maximum 6 bouwlagen** of een kroonlijst van 19m en er dienen publieke functies te zijn met een meerwaarde voor de woonwijk.:

...

De brutovloeroppervlakte voor het gebouw B1 wordt vastgelegd op **15.000 m²**, met een combinatie van wonen, kantoren en publieksruimten:

...

Aangezien het voorliggende DIAMANT-gebouw bestaat uit **8 bouwlagen** (i.p.v. 6 bouwlagen), een bouwhoogte van **32,50 m** aan de Fabiolalaan (i.p.v. 19 m), een vloeroppervlakte van **17.000 m²** (i.p.v. 15.000 m²), zuiver **kantoren** (i.p.v. een gemengd woon-kantoorproject), is het duidelijk dat de aanvraag zich **NIET conformeert met de mogelijke projectontwikkeling zoals voorzien in SD 2010 (en SD 2005)**. Dit is uiteraard cruciaal in het kader van de betrokken MER-toets.

- Project/plan-MER september 2005

<http://www.projectgentsintpieters.be/voorstelling-project/documenten/rup>

Het oude MER waaraan de deputatie refereert, heeft, zoals vermeld, betrekking op de globale herontwikkeling van de stationsomgeving en heeft dus een **veel ruimere perimeter** dan louter het bouwveld B1. Dit bouwveld maakt deel uit van het deelproject 3A (ontwikkeling Fabiolalaan), en is daarbij eerder algemeen aan bod gekomen. Niettemin blijkt ook uit het MER dat zij voor het bouwveld B1 een **tweedelig gebouw** voorzag met **laagbouw aan de Fabiolalaan** en met een oppervlakte van 16.711 m².

...

Specifiek wat betreft het deelproject 3A (ontwikkeling aan de Fabiolalaan), wordt in het MER van 2005 bevestigd dat de **laagbouw zich moet situeren aan de Fabiolalaan**, en de hoogste volumes tegen de spoorbundel worden gepositioneerd. Dit gebeurt uitdrukkelijk om een voldoende afstand ten opzichte van de lagere bebouwing aan de Fabiolalaan te

voorzien (zie <http://www.projectgentsintpieters.be/voorstelling-project/documenten/rup> - MER-rapport, p. 371):

...

Relevant is tevens dat in het MER een opsomming wordt gegeven van de hoogte gebouwen (in zone B van 22 m tot 34 m). Blok B1 wordt hier niet in vermeld (en zou dus lager moeten zijn dan 22 m) (zie <http://www.projectgentsintpieters.be/voorstelling-project/documenten/rup> - MER-rapport, p. 36)

...

Besluit

Concreet moet worden vastgesteld dat het voorliggende project **op drastische wijze afwijkt** van de ruimtelijke principes zoals vooropgesteld in SD 2005, SD 2010 **én het MER van 2005**. Het DIAMANT-gebouw dat met de bestreden beslissing wordt vergund, wordt gekenmerkt door een heel andere bebouwingstypologie en – nog belangrijker – een grotere schaal en oppervlakte.

Tot tweemaal toe stelt de deputatie in haar MER-toets “qua milieu-impact is de mogelijke projectontwikkeling conform het SD 2010 niet omvangrijker dan wat in het SD2005 werd vooropgesteld”. Dit uitgangspunt/besluit is foutief en bijgevolg niet relevant bij de beoordeling van de MER-toets. Punt is immers dat het vergunde project zich **niet conformeert** met wat in SD 2005 en SD 2010 (een verdere verfijning van SD 2005) werd vooropgesteld, maar net grootschaliger is.

De informatie die het project-MER uit 2005 aanlevert is bijgevolg **niet pertinent** voor het voorliggende project, laat staan actueel (zie tweede middelonderdeel). De screeningsbeoordeling is dan ook onzorgvuldig uitgevoerd, en zelfs foutief. De deputatie heeft zich bij het uitvoeren van de MER-toets in het licht van bovenstaande ten onrechte gebaseerd op het oude MER van 2005. De **milieueffecten** van de daarin vooropgestelde ontwikkeling op bouwveld B1 zijn immers niet zomaar en automatisch gelijk te stellen, noch te veronderstellen, met de mogelijke milieueffecten door het thans vergunde DIAMANT-project. De deputatie houdt zelf voor dat dit MER uitging van een ‘totaalontwikkeling zoals voorzien in SD 2005’, en koppelt dit aan de milieu-impact van een mogelijke projectontwikkeling conform SD 2010, maar **verliest daarbij uit het oog** dat het vergunningsproject zich echter **niet** inpast in de ruimtelijke principes uit deze synthesesdocumenten en het MER zelf. Het MER van 2005 kon dan ook geen correcte basis vormen voor het uitvoeren van de MER-toets. Dit bevestigt het uiterst onzorgvuldige en foutieve karakter van de in de bestreden beslissing uitgevoerde screening.

Overigens, en ten overvloede, wordt erop gewezen dat het in de bestreden beslissing uitgevoerde onderzoek omtrent de te nemen milderende maatregelen geen enkele afbreuk doet aan deze onwettigheid, wel integendeel. De milderende maatregelen voorzien voor het deelproject A3 in het MER van 2005 is het resultaat van het daarin uitgevoerde milieueffectenonderzoek conform de globale ontwikkeling die in het MER werd vooropgesteld. Aangezien het bestreden project afwijkt van de voorziene ontwikkeling voor bouwveld B1, kunnen de resultaten van het MER (de milderende maatregelen) niet zonder meer worden meegenomen en geïmplementeerd voor wat betreft het betrokken project. Het uitgangspunt, de basis, van de te nemen milderende maatregelen is in casu immers niet correct.

Er dient daarentegen een **nieuw milieueffectenonderzoek** te gebeuren, rekening houdende met de concrete kenmerken van het DIAMANT-gebouw, en de daaruit af te leiden milderende maatregelen moeten desgevallend worden meegenomen in de

vergunningsbeoordeling. Het zomaar overnemen van milderende maatregelen op basis van een oud en afwijkend MER is in strijd met de geldende regelgeving en de principes van behoorlijk bestuur.

De motivatie in de bestreden beslissing is dan ook foutief en onzorgvuldig.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

Tweede middelonderdeel

Zoals vermeld, heeft de deputatie bij de uitvoering van de MER-toets zich gebaseerd op een oud MER van september 2005. Relevant is dat de opmaak van dit MER **al dateert van 2004** en ook reeds in maart 2004 werd onderworpen aan een openbaar onderzoek (zie <http://www.projectgentsintpieters.be/voorstelling-project/documenten/rup>: MER-rapport, voorwoord):

...

Het is bij de beoordeling van de mogelijke milieu-impact van een specifiek vergunningsproject evident cruciaal dat de vergunningverlenende overheid zich daarbij baseert op **concrete, relevante en actuele informatie**.

Dit laatste is in casu absoluut niet het geval. Een (her)gebruik van een oud MER van 2005 getuigt van een onzorgvuldige screeningsbeoordeling en -beslissing. De gegevens van dit MER zijn immers totaal niet meer actueel.

In tussentijd werden bijvoorbeeld er **al verschillende andere projecten in de omgeving vergund en gerealiseerd**, waarbij overigens ook in bepaalde gevallen een **overschrijding** van het initieel vooropgestelde gabariet werd vergund. In dit kader kan onder meer gewezen worden op volgende recente vergunningen, verleend nà 2005 (én 2010):

- Vergunning 30 april 2015 voor het kantoorgebouw op zone A2. Dit gebouw werd inmiddels reeds opgericht. Deze vergunning werd door omwonenden ook aangevochten bij uw Raad, temeer het vergunde project niet in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP en het synthesedocument SD 2010 omtrent de bruto-vloeroppervlakte en de bouwhoogte. Deze procedure is lopende en gekend onder rolnummer RvVb/1415/0636/SA.
- Verkavelingsvergunning voor zone A2-A5 van 22 oktober 2015: Er werd inmiddels ook een (onwettige) verkavelingsvergunning verleend voor de zone A2, A3, A4 en A5, waarbij deze verkaveling onder meer toelaat dat binnen het bouwveld A5 twee torens van resp. 69 m en 90 m kunnen worden voorzien, hetgeen in strijd is met de voorschriften van het RUP en ook absoluut niet voorzien was in het MER van 2005. Deze procedure is lopende en gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0210/SA.

De situatie op en rondom het bouwveld B1 is in feite en in rechte dan ook **sterk gewijzigd**, en kan niet zomaar worden gelijkgesteld met de situatie anno 2004-2005. Dit alles is evident uiterst relevant bij het onderzoek van de mogelijke milieueffecten van het betrokken project op zich, maar tevens ook van de mogelijke cumulatieve effecten van de uiteindelijke gebouwen op de zones A-B-C.

*In dit kader is het evident ook andermaal relevant dat het vergunde project **afwijkt** van de principes uit het project-MER en het daaraan gekoppelde SD 2005. De Raad van State heeft reeds bevestigd dat een oud MER niet dienend is als de latere aanvraag ervan afwijkt:*

...

*Het Richtlijnenboek Milieueffectrapportage van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) bevestigt dat als er **geruime tijd verstrijkt** tussen het goedkeuren van het MER en de verdere beslissing over het plan of project, en de feiten of inzichten in die periode zijn veranderd, **moet worden nagegaan** of de informatie uit het MER, de ontheffingsnota of de screeningsnota **nog voldoende actueel** is. De informatie van de basisgegevens en van het juridisch en beleidsmatig kader moet voldoende actueel zijn.*

*In casu zijn er 12 jaar verstreken tussen de opmaak van het MER en de bestreden beslissing, terwijl het bouwveld B1 is gelegen in een in tussentijd **een sterk gewijzigde omgeving**. De voorbije jaren hebben zich zeer veel ontwikkelingen voorgedaan in deze omgeving. Hoewel de aanvoerings- en bewijslast op dit punt **niet** bij de verzoekende partij ligt, is het bovendien niet onredelijk te veronderstellen dat de voorbije 12 jaar de kennis, de onderzoekstechnieken en de regelgeving inzake de mogelijke milieueffecten (bv. geluidshinder, trillingshinder, mobiliteitsimpact,...) geëvolueerd en gewijzigd zijn, en minstens dat de in 2004 beschreven milieueffecten, gelet op de substantieel gewijzigde context, niet vergelijkbaar zijn met de huidige effecten.*

*Ook de inhoud van het project zelf (de DIAMANT) is, zoals vermeld, grondig gewijzigd. Het MER van 2005 is niet meer actueel en kon dan ook niet in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de mogelijke milieueffecten van het DIAMANT-gebouw. Er dient voor de concrete beoordeling van de betrokken aanvraag, mede gelet op de noodzakelijk geachte milderende maatregelen, een **volledig nieuw project-MER** te worden uitgevoerd.*

Doordat de deputatie bij de MER-toets is uitgegaan van een sterk verouderd MER, heeft zij het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

...

Derde middelonderdeel

*Er moet tot slot worden vastgesteld dat de bestreden beslissing een **waslijst aan milderende maatregelen** vermeldt.*

*Een dergelijke praktijk kan volgens de Raad van State niet gebeuren in een screening. De Raad oordeelt dat dit laatste 'contradictoir' is met de figuur van de screening. **Indien er in een screening verschillende milderende maatregelen worden vooropgesteld, geeft dit integendeel aan dat er voor het voorliggende vergunningsproject een volwaardig MER moet worden opgemaakt.** Het is immers integendeel het principiële verplichte MER dat, volgens de MER-procedure, de over de vergunningsaanvraag beslissende overheid ter zake deskundig moet voorlichten. Het nemen van bijkomende milderende maatregelen kan dus niet worden gebruikt als manier op de opmaak van een nieuw project-MER te omzeilen, hetgeen in casu wel is gebeurd.*

Het feit dat die milderende maatregelen zijn ontleend aan de project-MER van 2005 (voor zover die überhaupt al dienstig zou kunnen zijn voor de uit te voeren screening, quod non gelet op het eerste en tweede middelonderdeel), doet niet anders besluiten.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij gaat er bij de onderbouwing van haar middel verkeerdelijk van uit dat de voorstellen die in de synthesesdocumenten van 2005 en 2010 (hierna SD 2005, SD 2010) worden aangegeven, op definitieve en/of bindende wijze de te realiseren gebouwen weergeven.

Uw Raad heeft in het arrest nr. RvVb/A/1516/0961 van 19 april 2016 echter al bevestigd dat deze synthesesdocumenten geen bindende kracht hebben.

Het zijn loutere weergaven van een ontwerpend onderzoek naar een mogelijke invulling van de projectzone.

Ook in het project-MER wordt er niet van uitgegaan dat die volumes die toentertijd werden voorgesteld (op Figuur III.1.18 Volumestudie - Projectontwikkeling Fabiolalaan deelproject 3) ook effectief als gebouw dienden te worden gerealiseerd.

Op pagina X van de niet-technische samenvatting project-MER wordt letterlijke gezegd: “De concrete invulling van de projectontwikkeling ligt nog niet vast” en nog “Figuur III.1.18 geeft een beeld van de mogelijke finaliteit”.

In die zin spreekt het MER zich dan ook helemaal niet uit over concrete gebouwen of een specifieke invulling, maar geeft zij algemene principes weer die van toepassing zijn op een invulling van dezelfde orde als deze waarmee toen rekening werd gehouden.

Zodoende kan niet anders dan worden vastgesteld dat het huidig aangevraagde gebouw inderdaad een sterk vergelijkbaar volume, inplanting en programma kent als hetgeen in SD 2005 en 2010 werd vooropgesteld en waarvan het MER is uitgegaan.

Dat het gebouw een oppervlakte van 17 000m² kent, in plaats van de eerder vooropgestelde 16 711 (SD 2005) of 15 000 m² (SD 2010), i.e. een oppervlakte die maximaal 12% meer is dan wat in een eerdere volumestudie werd bedacht, kan bezwaarlijk als een afwijking worden aanzien die een zodanige impact heeft dat zij de ganse omgeving bepaalt, de ruimtelijke samenhang van het project wijzigt, of een totaal andere milieu impact zou hebben.

Dit geldt evenzeer voor de bouwhoogtes. Daar waar voorgaande studies uitgingen van een getrappt volume met een lager deel aan de zijde van de Fabiolalaan voorziet huidige aanvraag in een volume dat schuin oploopt weg van de Fabiolalaan. Vanaf een hoogte van 8,3m beginnen de verdiepingen terug te trekken zodat het gebouw net zoals een getrappt volume binnen het 45°-voorschrift van het GRUP valt. Meer zelfs, doordat de verdiepingen al van een hoogte van 8,3m terug beginnen wijken, lijkt dit toch geen slechter ontwerp te kunnen zijn dan hetgeen in de synthesesdocumenten werd voorgesteld waar pas wordt teruggeweken op een hoogte van 19m (D.i. op de maximale hoogte die het 45°-voorschrift van het GRUP toelaat).

Wat verder de invulling van het gebouw als zuiver kantoorfunctie eerder dan een gemengde woon- kantoorfunctie of het gefaceteerde dak, eerder dan het voorspelde platte dak als andere milieu-impact, laat staan zwaardere milieu-impact zouden kunnen inhouden, vermeldt verzoekende partij niet. In alle redelijkheid kan dit vanzelfsprekend geen andere impact hebben.

Gelet op bovenstaande is duidelijk dat het aangevraagde gebouw perfect valt binnen hetgeen waarmee het MER rekening hield. Het aangevraagde gebouw is misschien in het architecturaal/vormelijk ontwerp anders dan wat in SD 2005 en 2010 werd voorzien, maar heeft geen andere ruimtelijke of omgevings-impact.

Uw Raad aanvaarde deze beoordeling door de deputatie al als wettig in het arrest nr. RvVb/A/1516/0961 van 19 april 2016 (1^e middel).

Geheel terecht stelt de deputatie dus dat met de bevindingen van het project-MER van 2005 rekening kan worden gehouden.

Verzoekende partij betwist niet dat het gebouw aan de bevindingen van het MER, meer specifiek aan de daarin voorgestelde 'milderende maatregelen' voldoet. De MER-toets die de deputatie in de bestreden beslissing uitvoerde, is correct, wettig en voldoende gemotiveerd, zodat zij volstaat als toets.

Er is geen reden, noch inhoudelijk noch naar wettigheid, die een nieuw MER vereist.

Enkel betwist de verzoekende partij dat het gebouw dat nu vergund wordt binnen de omvang van hetgeen in het MER getoetst werd valt –wat hierboven al weerlegd werd- en valt zij over de vermelding “Wat de milieu-impact betreft is de mogelijke projectontwikkeling conform het SD2010 niet omvangrijker dan wat in het SD2005 werd vooropgesteld”.

De deputatie toetst de aanvraag aan de bevindingen en milderende maatregelen uit het MER van 2005. De vermelding dat het aangevraagde project volgens haar binnen hetgeen in het SD2010 werd vooropgesteld past is vooreerst zoals hierboven al werd aangegeven niet onredelijk en werd reeds als correct aanvaard door uw Raad in het arrest nr. RvVb/A/1516/0961. Bovendien is dit irrelevant aangezien niet de overstemming aan de richtlijnen van SD2010 wordt getoetst maar wel het voldoen aan de bevindingen van het MER.

In het geval uw Raad deze ene zin niet correct zou vinden –quod non- blijft de motivering in de MER-toets volledig overeind, en kan dit niet tot een onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het middelonderdeel is ongegrond.

In het tweede middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat de situatie in de projectzone in feite en in rechte is gewijzigd, zodat het MER van 2005 niet meer actueel is en de deputatie zich hier dus ten onrechte op steunde.

Om aan te tonen dat de situatie in de feiten is veranderd sinds 2005 verwijst verzoekende partij naar een reeds opgericht gebouw.

Het feit dat een gebouw wordt opgericht in uitvoering van het GRUP en de daar geldende verkavelingsvergunning kan vanzelfsprekend niet nopen tot een nieuw MER aangezien de realisatie van dit gebouw net het onderzoeksdoel van dit project-MER was.

Het gegeven dat tegen deze vergunning een voorziening voor uw Raad loopt is in deze eveneens irrelevant. Enerzijds omdat het verzoek tot schorsing en vernietiging evident ongegrond is, en anderzijds omdat, zelfs als uw Raad zou besluiten tot een onwettigheid in die specifieke procedure er niets aan in de weg staat dat bebouwing in overeenstemming

met het RUP (en dus op dezelfde plaats, met hetzelfde volume en dezelfde ruimtelijke impact) mag gerealiseerd worden.

Op geen enkele wijze toont verzoekende partij aldus aan dat er sprake is van iets anders dan de normale en voortdurende ontwikkeling van het project zoals dit voorzien was in het MER van 2005.

De deputatie steunt zich terecht op dit MER.

Het middelonderdeel is ongegrond.

In een laatste middelonderdeel stelt verzoekende partij dat er een waslijst aan milderende maatregelen wordt vermeld, hetgeen niet in een MER-screening kan gebeuren, zodat een nieuwe project-MER zich opdrong.

Het is verwerende partij niet onmiddellijk duidelijk waar verzoekende partij op doelt.

Niet alleen zijn de ‘milderende maatregelen’ die de deputatie aanhaalt in de bestreden beslissing rechtstreeks uit het project-MER van 2005 gehaald –er is dus een project-MER en diens milderende maatregelen worden eenvoudigweg getoetst- ; de deputatie screent de aanvraag helemaal niet op diens MER-plicht of niet, maar stelt wel vast dat er een project-MER aanwezig is waaraan de aanvraag integraal voldoet.

Hierbij wordt ondergeschikt nog opgemerkt dat de ‘milderende maatregelen’ die in het project-MER worden aangehaald eigenlijk geen zekere negatieve effecten milderden, maar eerder ontwerprichtlijnen zijn waarmee rekening mee moet worden gehouden.

Er is met andere woorden helemaal geen sprake van ‘bijkomende milderende maatregelen’, noch ontbreekt een MER, noch is om die reden een nieuw MER vereist.

Het derde middelonderdeel is ongegrond.

Het eerste middel is in zijn geheel ongegrond.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt onder meer:

“ ...

1. Relevantie MER

Verzoekende partijen trachten het belang en de relevantie van het voorliggend project-MER in twijfel te trekken. De kwaliteit en inhoud van dit MER kan echter niet zonder meer in twijfel worden getrokken.

Zoals Stad Gent erkent, zal de realisatie en ontwikkeling van de stationsomgeving minstens een termijn van 20 jaar in beslag nemen gelet op de omvang van het project. Het is dan ook vanzelfsprekend dat het plan-MER dewelke werd opgemaakt naar aanleiding van de opmaak van het gewestelijk RUP de milieueffecten op lange termijn in rekening neemt waardoor zij haar relevantie niet verliest tijdens de duurtijd van de ontwikkeling van het project.

In het MER rapport staat daarnaast te lezen:

...

Verwerende partij kan dus wel degelijk besluiten dat het project-MER nog steeds informatie bevat dewelke volledig, pertinent, actueel en wetenschappelijk verantwoord is. Zoals het MER rapport zelf aangeeft was het immers ook de bedoeling dat het MER de basis kon zijn voor de vergunningsaanvragen binnen de stationsomgeving.

Verzoekende partijen laten trouwens na concreet aan te tonen waarin en/of waarom het in 2005 uitgevoerde MER, dat onder meer de invulling voorziet waaraan thans door de bestreden beslissing uitvoering wordt gegeven, voorbijgestreefd zou zijn of niet meer actueel zou zijn.

Uw Raad dewelke belast is met de marginale toetsing van de bestreden beslissing, zal dan ook dienen vast te stellen dat verwerende partij in casu geenszins kennelijk onredelijk zou hebben gehandeld (RvVb 7 maart 2017, RvVb/A/1617/0646).

Dit alles kadert binnen het principe van artikel 4.1.6 DABM dewelke vereist dat er wordt gestreefd naar het gelijktijdig uitvoeren van de verschillende rapportages.

Kortom, verwerende partij mocht zich bij het screenen van de vergunningsaanvraag wel degelijk baseren op het project-MER van 2005, zij heeft daarbij geen van de opgeworpen bepalingen geschonden.

Het eerste onderdeel

Verzoekende partijen menen dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag op een onzorgvuldige wijze heeft behandeld door zich te beroepen op het project-MER van 2005, dat zich integraal zou baseren op de ontwerpen voorgesteld door het synthesesedocument 2005. Omdat het huidige project nu, aldus verzoekende partijen, drastisch zou verschillen van deze ontwerpen voorgesteld door het synthesesedocument 2005, zou het project-MER niet kunnen worden gebruikt voor de voorliggende vergunningsaanvraag.

Zoals hierboven reeds werd aangegeven, beoogde het project-MER van 2005 ook de basis te vormen voor de daaropvolgende vergunningsaanvragen binnen het project Gent Sint-Pieters.

Het MER is dan ook niet louter **gebaseerd op het synthesesedocument 2005**, integendeel, tijdens de opmaak van het MER werd rekening gehouden met alle bestaande informatie en dus niet louter en alleen met hetgeen werd voorgesteld in het synthesesedocument 2005.

In het MER wordt dit bevestigd:

...

Er werd in het MER dus ten hoogste rekening gehouden met de inhoud van het synthesesedocument 2005. Zoals het MER aangeeft, werden de milieueffecten bestudeerd op basis van de ruimtelijke opties vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, het Ruimtelijke Structuurplan Gent en op de krachtlijnen van het Mobiliteitsplan. Dit allen zijn goedgekeurde beleidsdocumenten, dewelke hoewel in principe geen verordenende kracht, toch een grotere relevantie hebben dan het synthesesedocument 2005. Het synthesesedocument 2005 erkende immers zelf slechts een synthese te zijn die de krachtlijnen van het gehele project vastlegt.

Net zoals het synthesesedocument 2010 moet het synthesesedocument 2005 worden beschouwd als een illustratie en mogelijke invulling van de stationsomgeving. Dat dit

document ten tijde van het opstellen van het MER kon worden beschouwd als de vertaling van een ruimtelijk aanvaardbare invulling van het betrokken projectgebied, impliceert niet noodzakelijk dat een andere inrichting niet ruimtelijk aanvaardbaar is (RvVb 19 april 2016, RvVb/1516/0961).

Verwerende partij kon terecht besluiten zich te beroepen op het MER 2005 voor de evaluatie van de milieueffecten van de vergunningsaanvraag gelet op de bestaande informatie en documenten die de basis vormden voor het project-MER van 2005.

*Het eerste document dat als basis diende voor het opstellen van MER is het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**. Het Ruimtelijk Structuurplan werd door de Vlaamse Regering op 24 september 1997 definitief goedgekeurd. Daarin werd het station Gent Sint-Pieters erkent als een hoofdstation dewelke bepalend is voor Vlaanderen. Het Ruimtelijke Structuurplan stelt onder meer:*

*...
En*

*...
Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen streeft naar (i.) het vrijwaren van de open ruimte, (ii.) het versterken van de stedelijke gebieden, (iii.) het optimale gebruik van de infrastructuur en (iv.) het selecteren van kerngebieden voor economische activiteiten.*

*Ten tweede diende ook het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen** als basis voor het MER 2005. Dit RSP werd op 10 december 2003 definitief vastgesteld door de provincieraad, en werd op 18 februari 2004 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering.*

Opnieuw wordt in dit RSP benadrukt dat vlakbij de stationsomgeving in kantoren dient te worden voorzien:

*...
Ten slotte is er het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent**, dat op 27 januari 2003 door de gemeenteraad en op 9 april 2003 door de minister werd goedgekeurd.*

In het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent staat te lezen:

*...
In het richtinggevend gedeelte van het RSP wordt verder ingegaan op deze visie en word een concrete invulling gegeven aan hetgeen reeds werd vooropgesteld voor de stationsomgeving. Voor wat betreft de uitwerking van de ontwikkeling van de stationsomgeving, werd door het RSP onder meer het volgende voorgesteld:*

- Gent als stad van torens en rivieren: nieuwe stadsdelen en ontwikkelingspolen (bijvoorbeeld de stationsomgevingen) dienen krachtige symbolen mee te krijgen in de vorm van markante torens (p. 201)*
- Ontwikkelen van de twee stationsomgevingen tot grootstedelijke vervoersknooppunten (p. 207)*
- De stadsvernieuwing in de gordel vormt een prioriteit, met onder meer de stationsomgeving van Gent Sint-Pieters (p. 219)*
- Aan de Koningin Fabiolalaan is een richtinggevende programmatie van 130.000m² kantoren voorzien (p. 265)*
- Aan het Sint-Pietersstation kan een rij slanke torens gebouwd worden tegen de spoorbundel langsheen de Fabiolalaan (p. 281)*
- Bij de ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte kernstad is een apart hoofdstuk gewijd aan de stationsbuurt Sint-Pieters (p. 291, 292)*

- Hier zijn publiekstrekkende kantoren met loketfunctie en kantoren met hoge werknemersgraad gewenst, maar geen culturele functies zoals cinema of dancing;
- Onderbenutte ruimte zoals het spooreplacement langs de Koningin Fabiolalaan moet in gebruik genomen worden;
- Het gewenste programma voor de Koningin Fabiolalaan bestaat uit: kantoren met hoge loket- en werknemersfunctie, onderwijs, particuliere en sociale woningbouw (ca 760 eenheden waarvan 80% particulieren en 20% sociale woningen, overeenkomend met 110.000m²) en ondersteunende diensten (handel en horeca) op wijkniveau;
- In de ontwikkelingsstrip Fabiolalaan komen kantoren en wonen, gekruist gemengd verdeeld, over de volledige lengte voor;
- Aan de Fabiolalaan past de nieuwe bebouwing zich aan de bestaande aan; tegen de spoorbundel kan de bebouwingshoogte binnen een 45°-grens oplopen, bij voorkeur in slanke torens op voldoende tussenafstand;

Binnen dit RSP wordt reeds een concrete invulling gegeven aan het project Gent Sint-Pieters, en hoe dit project zou moeten worden uitgewerkt. Er wordt reeds voorgesteld hoe de bebouwing en de verdeling van de functies kan worden uitgewerkt. Op deze manier werd al een basis uitgewerkt voor de plannen en figuren die werden opgesteld in het kader van het MER.

Verwerende partij kon terecht besluiten dat het **project-MER relevant was voor de voorliggende vergunningsaanvraag**, aangezien deze perfect aansluit bij de doelstellingen en de inhoud van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen, van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent, meer zelfs, er de uitvoering van is.

Dat de huidige vergunningsaanvraag in beperkte mate afwijkt van hetgeen werd voorzien in het synthesesedocument 2005 kan niet impliceren dat er een bijkomende MER dient te worden opgesteld aangezien het synthesesedocument enkel als een bijkomend, informierend document kan worden beschouwd, dat zelfs geen verordenende kracht heeft.

Conform artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dient een ruimtelijk uitvoeringsplan onder meer een plan-MER te bevatten. Het **MER en GRUP** vormen dus één geheel, waarbij bij het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP reeds rekening werd gehouden met de milieueffecten, en waarbij de stedenbouwkundige voorschriften zo moeten worden opgesteld teneinde te voldoen, of tegemoet te komen, aan hetgeen werd vastgesteld in het MER.

Aangezien de huidige vergunningsaanvraag volledig conform de voorschriften van het GRUP is, kan dan ook besloten worden dat de vergunningsaanvraag binnen het kader van het MER valt.

Kortom kunnen verzoekende partijen niet voorhouden dat een louter informatief document de inhoud van het MER heeft bepaald, en een binnen het bestaande GRUP kaderende vergunningsaanvraag niet binnen hetzelfde MER zou kunnen kaderen omdat het niet volledig overeenstemt met dat informatief en niet bindend document.

Het MER werd daarentegen opgesteld in het kader van de totstandkoming van het GRUP, dat wel bindende kracht heeft. Geen van de partijen betwist daarenboven dat het project conform is aan de bepalingen en beleidslijnen vervat in het GRUP. Vermits het MER werd

opgesteld in het kader van het GRUP, en het project beantwoordt aan het GRUP, valt niet in te zien hoe een eventuele strijdigheid met de informatieve en niet bindende synthesesdocumenten tot gevolg zou kunnen hebben dat het bestaande MER niet langer zou voldoen.

Verwerende partij kon dan ook de vergunningsaanvraag toetsen aan de inhoud van het MER 2005, en heeft hierbij noch het zorgvuldigheidsbeginsel, noch het formeel en materieel motiveringsbeginsel geschonden. Aangezien er bovendien wel degelijk een MER is conform de opgeworpen wettelijke bepalingen, kan ook wat dit betreft geen schending van de ingeroepen wettelijke bepalingen worden vastgesteld.

In het synthesesdocument 2005 wordt onderstaand ontwerp aangeduid als 'een mogelijk voorbeeld van invulling'. Zoals het synthesesdocument 2005 immers aangaf ging het om een indicatieve verdeling en zouden afwijkingen op het programma en functieverdeling mogelijk blijven doorheen het ontwerpproces.

Het project bevindt zich volgens de plannen van het GRUP en synthesesdocument 2005 in het eerste bouwveld, B1, van de zone B.

...

De volgende vergelijking kan worden gemaakt:

...

Het synthesesdocument 2010 stelt een aangepast ontwerp voor met een hoogte van 32m, maar legt voor het overige geen bijkomende afmetingen op.

Op basis van deze vergelijking wordt reeds duidelijk dat de vergunningsaanvraag slechts in geringe mate afwijkt van het indicatief ontwerp zoals werd voorgesteld in het synthesesdocument 2005, en later het synthesesdocument 2010. Verwerende partij kon dan ook besluiten dat de milieu-impact inderdaad niet omvangrijker zou zijn dan hetgeen werd voorgesteld in het synthesesdocument 2005 en het synthesesdocument 2010, en de vergunningsaanvraag kon worden getoetst aan het project-MER van 2005.

Aangezien er nauwelijks verschillen zijn tussen hetgeen wordt voorzien in het synthesesdocument 2005 en hetgeen wordt voorzien in de vergunningsaanvraag kan worden besloten dat dit ook nauwelijks invloed kan hebben op de milieu-impact voor wat betreft onder meer; water, lucht, geluid, mobiliteit...

In het MER van 2005 werd de milieu-impact van de stationsomgeving uitgebreid onderzocht en verwerende partij heeft bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag nauwkeurig het project met elke discipline uit het MER getoetst, waardoor er een zorgvuldige screening van de milieueffecten heeft plaatsgevonden.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van uw Raad dient te worden vastgesteld dat geen van de opgeworpen bepalingen werden geschonden, en de onwettigheid van de bestreden beslissing niet kan worden vastgesteld.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Het tweede onderdeel

...

De vergunningsaanvraag maakt deel uit van de grootschalige ontwikkeling van het stationsgebied Gent Sint-Pieters. Reeds van bij het begin erkenden de betrokken partijen dat dergelijke ontwikkeling zou gebeuren op een termijn van minstens 20 jaar.

Het synthesesedocument 2005 voorzag bovendien zelf in de aanleg van het tweede deel van de Fabiolalaan (zone B en C) tijdens de jaren 2010-2015. Het synthesesedocument 2005 erkende met andere woorden dat dergelijke ontwikkeling een langere periode in beslag neemt.

Bovendien dateren de vergunningsaanvragen wel van de jaren 2010-2015 maar worden deze niet uitgevoerd wegens de hangende bouwberoepen. De voorliggende vergunningsaanvraag dateert van 10 september 2012, en werd dus overeenkomstig de vooropgestelde timing ingediend.

*Het verloop van tijd heeft bovendien geen enkel effect op de beoordeling van de vergunningsaanvragen, nu de omgeving nauwelijks gewijzigd is. Gelet op de bepalingen van het GRUP dewelke een verordenende kracht hebben valt niet in te zien hoe er sprake kan zijn van een **sterk gewijzigde situatie**.*

Voor zover er enige ontwikkeling heeft kunnen plaatsvinden in de stationsomgeving is dit steeds conform de bepalingen van het GRUP gebeurd. Aangezien het MER net werd uitgevoerd met het oog op deze ontwikkeling conform het op te stellen GRUP valt niet in te zien hoe het uitvoeren van het GRUP zou kunnen leiden tot een gewijzigde situatie.

Bij het MER werd uiteraard rekening gehouden met de mogelijke uitvoering of realisatie van hetgeen werd voorzien in het Vlaams RSP en later in het GRUP. Een plan-MER wordt immers opgesteld met het oog op het volledige plan. Men kan dan ook niet voorhouden dat er een sterk gewijzigde situatie zou zijn, nu de bestaande situatie enkel inhoudt dat reeds een deel van het GRUP werd uitgevoerd.

Door het plan-MER en project-MER samen uit te voeren werd, zoals reeds besproken, het principe van gelijktijdige milieueffectrapportage opgelegd door artikel 4.1.6 DABM gerespecteerd. Dat er een termijn verstrijkt van de vergunningsaanvraag tot en met de werkelijke uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning is de normale gang van zaken, zeker indien tot tweemaal toe een vernietigingsberoep bij Uw Raad wordt ingesteld.

*Rekening houdende met de lange termijnvisie waarmee het MER werd opgesteld en de gang van zaken in het concrete dossier, mocht de verwerende partij er redelijkerwijze van uitgaan dat het project-MER nog **voldoende actueel** was om de milieueffecten van huidige vergunningsaanvraag te kunnen screenen. Verzoekende partijen laten trouwens na aan te tonen waarin en/of waarom het MER niet langer actueel zou zijn.*

De beoordeling van de milieueffecten moet in beginsel worden verricht van zodra het mogelijk is alle milieueffecten die het project kan hebben, te onderscheiden en te beoordelen (HvJ 7 januari 2004, zaak nr. C-201/02, Delena Wells/Secretary of State for Transport, Local Government and the Regions, randnr. 49-53).

Deze Europese rechtspraak bevestigt het principe dat de milieueffectrapportage dient gebeuren van zodra het mogelijk is. In casu was dat op het ogenblik van de opmaak van GRUP, nu reeds toen de krachtlijnen voor de realisatie van het volledige stationsgebied tot stand zijn gekomen. Partijen waren destijds dus gerechtigd over te gaan tot het opstellen van het MER, zoals ook verwerende partij nu gerechtigd was het MER aan te wenden.

Er dient geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als er voorheen reeds een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een

project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (J. Bouckaert, B. Schelstraete en J. Dubrulle, "Milieueffectbeoordeling in Vlaanderen (deel 2: project-MER)", T.Gem. 2015, afl. 3, randnr. 67).

In casu was reeds een plan-MER goedgekeurd voor het project Gent Sint-Pieters waarvan het project de 'Diamant' een onderdeel van was, en was er dus reeds een project met vergelijkbare effecten beoordeeld. Daarenboven was het MER 2005 ook te beschouwen als een project-MER, en betreft het project de 'Diamant' louter het voortzetten van één van de deelprojecten voorwerp van dat project-MER.

Kortom gelet op het bestaande MER kon verwerende partij besluiten dat er **geen bijkomende project-MER vereist was**, en heeft zij zich wel degelijk heeft gebaseerd op relevante, actuele en wetenschappelijk verantwoorde informatie.

Verzoekende partijen verwijzen in dit kader nog naar het arrest van de Raad van State van 15 oktober 2015 met nummer 232.567. Volgens de feiten van dit arrest werd er een milieueffectenrapport opgesteld in het kader van een bodemsaneringsproject ten tijde van 2008. Dit project werd echter niet uitgevoerd, en vervolgens wenste men in 2012 een nieuw bodemsaneringsproject in te dienen en daarbij gebruik te maken van het milieueffectenrapport van 2008. Het betrof hier echter geen aanvulling van het project van 2008, doch wel van een ander project waarbij onder meer werd voorzien in de inrichting van de grond- en vliegassenberging als onderdeel van de bodemsaneringswerken.

De inrichting van een grond- en vliegassenberging dient te worden gekwalificeerd als een "stortplaats voor gevaarlijke afvalstoffen" en valt onder één van de categorieën van projecten vermeld in bijlage I van het project-MER-besluit. Conform artikel 4.3.2, § 1 DABM moet voor dergelijke projecten een MER worden opgesteld en kan hier geen ontheffing voor worden toegekend.

In tegenstelling tot de door verzoekende partijen aangehaalde casus, betreft het hier louter het voortzetten van hetzelfde project nu de vergunningsaanvraag kadert binnen het GRUP en dient deze te worden beschouwd als een deelproject van het project Gent Sint-Pieters. Bovendien kan voor een stadsontwikkelingsproject wel een ontheffing worden toegekend, en heeft de vergunningsvraag enkel betrekking op een project waarvoor een mer-screenings-nota moet voor worden opgesteld, waardoor het door de verzoekende partijen opgeworpen arrest in elk geval niet op nuttige wijze kan worden aangewend als precedent.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Het derde onderdeel

Verzoekende partijen werpen op dat verwerende partij een reeks milderende maatregelen zou opleggen in de bestreden beslissing en dat het nemen van bijkomende milderende maatregelen niet kan worden gebruikt om een nieuw project-MER te omzeilen.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat verwerende partij **geen bijkomende milderende maatregelen oplegt**, doch wel aftoetst in hoeverre de vergunningsaanvraag tegemoet komt aan de maatregelen die in het MER worden voorgesteld.

...

De beslissing neemt de milderende maatregelen uit het bestaande MER over, teneinde de vergunningsaanvraag hieraan te toetsen. Er worden dus geen bijkomende maatregelen opgelegd, aangezien verwerende partij besluit dat het project tegemoet komt aan de in het project-MER voorgestelde milderende maatregelen.

Bovendien oordeelde Uw Raad in het arrest 19 april 2016 dat de verwerende partij conform artikel 4.1.7 DABM dat de vergunningverlenende overheid in haar beslissing rekening dient te houden met het goedgekeurde rapport.

...

Teneinde tegemoet te komen aan deze wettigheidskritiek heeft verwerende partij alle voor het deelproject 3A, en dus het project de 'Diamant', relevante milderende maatregelen overgenomen in haar bestreden beslissing en verder gemotiveerd hoe de vergunningsaanvraag tegemoetkomt aan deze milderende maatregelen, zoals voorgesteld door het project-MER, en hoe de milieueffecten zo tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

In het licht van de bestreden beslissing en het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2017 kan enkel worden vastgesteld dat verwerende partij hier tegemoetkomt aan de motiveringsplicht zoals haar opgelegd door artikel 4.1.7 DABM en hier geenszins overgaat tot het opleggen van bijkomende milderende maatregelen.

Het derde onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

...

De tweede tussenkomende partij treedt het standpunt van de verzoekende partijen bij.

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

EERSTE MIDDELONDERDEEL

...

Repliek

...

*Er wordt vastgesteld dat de verwerende én de eerste tussenkomende partij **niet betwisten** dat de voorliggende aanvraag **afwijkt** van de synthesesdocumenten SD 2005 en SD 2010. Zij trachten echter deze afwijkingen te minimaliseren en te laten uitschijnen dat deze afwijkingen geen gewijzigde milieu-impact tot gevolg zal hebben.*

*In de eerste plaats doet de omvang van de afwijkingen weinig terzake. Punt van kritiek is namelijk het feit dat de deputatie haar gunstige MER-beoordeling fundeert op de **verkeerde veronderstelling** dat de vergunningsaanvraag zich conformeert met SD 2010 (om vervolgens te stellen dat een ontwikkeling conform SD 2005 niet omvangrijker is dan wat in SD 2005 werd vooropgesteld). Zoals gezegd, is deze conformiteit met SD 2010 (en SD 2005) onbestaande – hetgeen ook door de verwerende en eerste tussenkomende partij wordt bevestigd –, zodat de deputatie is uitgegaan van een foutief uitgangspunt, en waardoor zij zich ook niet zomaar kon baseren uit de milieueffectenbeoordeling van 2005.*

*De eerste tussenkomende partij stelt dat ‘verwerende partij kon besluiten dat de milieu-impact inderdaad niet omvangrijker zou zijn dan hetgeen werd vooropgesteld in het synthesesdocument 2005 en het synthesesdocument 2010, en dat de vergunningsaanvraag kon worden getoets aan het project-MER van 2005’. De eerste tussenkomende partij tracht uw Raad hiermee kennelijk op een **verkeerd been** te zetten. De deputatie heeft immers*

niet besloten dat de milieu-impact van de aanvraag op zich qua milieu-impact niet omvangrijker zou zijn dan SD 2005, wél dat een projectontwikkeling conform SD 2010 (waar de aanvraag niet aan voldoet) niet omvangrijker is dan SD 2005.

Om die reden alleen al is het eerste middelonderdeel gegrond.

Los daarvan kunnen ook de beweringen van de verwerende en eerste tussenkomende partij omtrent het geringe karakter van de afwijkingen niet worden begrepen. De uiteindelijke vergunningsaanvraag wijkt op een sterke wijze af van de synthesesdocumenten SD 2005 en SD 2010, hetgeen ook wordt bevestigd door de stad Gent zélf (cfr. weigeringsbeslissing CBS).

...

Merk voor zoveel als nodig op dat de uiteindelijke afwijkingen van het DIAMANT-gebouw op de synthesesdocumenten evident niet zomaar 'detailafwijkingen' zijn. De in de geciteerde tekst aangehaalde wijzigingen in de loop van het MER-proces slaat evident niet op het betrokken project: ook SD 2010 ging uit van een B1-gebouw met een trapsgewijs volume met laagbouw aan de Fabiolalaan en een vloeroppervlakte van slechts 15.000 m².

De invulling zoals voorzien in SD 2005 vormde dus wel degelijk de basis voor het milieueffectenonderzoek uit het MER van 2005. De verwijzing door de eerste tussenkomende partij naar het RSV, het PRS en het GRS doet op dat vlak niets terzake: deze structuurplannen bepalen immers niet concreet hoe de bebouwing op het B1-gebouw er moet uitzien.

De stelling van de verwerende en eerste tussenkomende partij dat SD 2005 slechts een "mogelijke invulling" weergeeft van deze bouwzone is ook irrelevant. Ter discussie in dit middel staat niet de vraag of de synthesesdocumenten al dan niet bindend waren, wel of de deputatie op een zorgvuldige en correcte wijze heeft gehandeld door ervan uit te gaan dat de bouwaanvraag conform SD 2010 is (quod non) om vervolgens zich te baseren op het MER van 2005.

*Bovendien bevestigt de stelling van de verwerende en eerste tussenkomende partij dat de synthesesdocumenten enkel een mogelijke invulling bevat de visie van de verzoekende partijen dat het MER van 2005 **niet kon worden (her)gebruikt** in het kader van de MER-toets van de bestreden beslissing. Aangezien er nog geen concrete milieueffectenbeoordeling is gebeurd van het DIAMANT-gebouw an sich (doch louter van een beperktere invulling met een andere functie op het terrein), dringt een nieuwe project-MER zich op. Doel van de MER-regelgeving is juist om te garanderen dat er voorafgaandelijk wordt onderzocht of een concreet project geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij de beoordeling van deze effecten dient te gebeuren alvorens het project wordt vergund.*

*Ook de stelling van de eerste tussenkomende partij dat de aanvraag conform is aan de voorschriften van het RUP is weinig relevant. Er kan immers bezwaarlijk worden ontkend dat het RUP **zeer vage voorschriften** bevat – en dus nog niet de bebouwing op het B1-veld concreet vastlegt – en bovendien betrekking heeft op een zeer ruime perimeter (waarvan B1 slechts een deelaspect is). Dit bevestigt ook het gegeven dat er van het betrokken project nog geen concreet en doorgedreven milieueffectenonderzoek is gebeurd.*

...

TWEEDE MIDDELONDERDEEL

...

Repliek

De verzoekende partijen volharden in hun standpunt dat de bestreden beslissing onwettig is doordat de MER-toets is gefundeerd op het niet meer geactualiseerde MER van 2005.

...

*In dit kader willen de verzoekende partijen er ook op wijzen dat recent door de NV PHILADELPHUS nog een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een nieuw – tweede – kantoorgebouw binnen de zone A2 (**stuk 15**). Het voorzien van opnieuw uitsluitend kantoren op A2 zonder woongelegenheden is nochtans strijdig met het geldende RUP en later afgeleverde verkavelingsvergunning, die een gemengde functie wonen-kantoren vastleggen. Deze vergunningsprocedure is momenteel lopende.*

...

De deputatie heeft in ieder geval niet het actuele karakter en de bruikbaarheid van het MER van 2005 onderzocht, laat staan gemotiveerd, maar de resultaten van het MER gewoon hergebruikt voor de voorliggende aanvraag. Dit betreft op zich al een uiting van onzorgvuldig bestuur.

*In dit kader willen de verzoekende partijen ook wijzen op het gekende **Uplace-arrest** van de Raad van State van 30 maart 2017 (RvS 30 maart 2017, nr. 237.852, vzw Unizo Vlaams-Brabant & Brussel e.a.).*

*In dit arrest heeft de Raad van State de milieuvergunning voor het winkelcomplex Uplace geschorst omwille van de vaststelling dat de vergunning was gebaseerd op een MER van 2010, dat volgens de Raad van State **niet meer als actueel** kon worden beschouwd. De Raad houdt daarbij ook rekening met mogelijke ontwikkelingen in de omgeving die een mogelijke negatieve invloed hebben op de milieueffecten van het project. De Raad stelt meer precies het volgende:*

...

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

DERDE MIDDELONDERDEEL

...

Repliek

Evident komt de MER-toets in de bestreden beslissing wel neer op een (noodzakelijke) screening inzake de milieueffecten. De deputatie geeft daarbij ook zelf uitdrukkelijk aan dat de aanvraag als stadsontwikkelingsproject onderhavig is aan de project-MER-screeningsplicht.

*De aanvraag valt onder de omzendbrief LNE 2011/1, die een “vormvrije screening” invoert voor projecten, hoewel ze niet uitkomen boven de drempelwaarden van bijlage II. Deze screening houdt in dat de vergunnende overheid op basis van het aanvraagdossier en, desnoods, andere nuttige en wetenschappelijk verantwoorde gegevens die haar kenbaar zijn, moet beoordelen welke de mogelijke milieu-impact is van het voorgenomen project om alsdan **op beredeneerde en dus gemotiveerde wijze te beslissen** of voor het voorliggende project al dan niet een project-MER dient te worden opgesteld. Deze beoordeling dient, nog steeds volgens zelfde omzendbrief, te gebeuren aan de hand van de criteria van bijlage II van het DABM. Het resultaat van deze beoordeling diende in de motivering van de beslissing een duidelijk identificeerbare passage te vormen (MER-toets of screeningsparagraaf).*

Aangezien de milderende maatregelen uitdrukkelijk zijn opgenomen in de MER-toets maken ze integraal deel uit van de bestreden beslissing. Zoals toegelicht in het inleidend

verzoekschrift, is een dergelijke aanpak **contradictoir** aan de figuur van de screening. Ook dit bevestigt de eerdere vaststelling dat er een volwaardig en actueel project-MER diende te worden opgemaakt teneinde de milieueffecten van het project in kaart te kunnen brengen en er bijgevolg ook geen milderende maatregelen dienen opgelegd te worden om die effecten te voorkomen of te milderen.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog aanvullend:

“ ...

EERSTE ONDERDEEL

...

TWEEDE ONDERDEEL

...

Verzoekende partijen trachten ten slotte huidige procedure te vergelijken met het Uplace-arrest. De Raad van State diende in deze procedure te oordelen over de beslissing van de Vlaamse Overheid tot het toekennen van een milieuvergunning waarbij vier jaar na het opstellen van het MER een nota werd neergelegd door de MER-coördinator teneinde de validiteit van het oorspronkelijk project-MER te bevestigen.

De MER-coördinator diende onder meer te oordelen of het MER nog relevant was met het oog op de ontwikkelingen inzake mobiliteit annex luchtkwaliteit. Hoewel hij van oordeel was dat er op dit vlak enkel sprake was van gunstige ontwikkelingen, lagen toch ontegensprekelijke verkeerstellingen en verkeersmodellen voor, waaruit wel degelijk bleek dat er zich relevante ontwikkelingen hadden voltrokken die een negatieve invloed hadden op de beoordeling van de mobiliteitseffecten. Desondanks had de MER-coördinator hier niets over vermeld in zijn nota.

In tegenstelling tot het huidig project, betreft Uplace een spraakmakend ontwikkelingsproject gelegen vlak aan de Brusselse ring, dewelke een constante mobiliteitsstroom zal creëren. Het verkeer op de Brusselse ring is echter voor meer wijzigingen vatbaar dan een te ontwikkelen stationsomgeving. Voor de site Gent Sint-Pieters ligt geen enkel stuk of feit voor waaruit blijkt dat er enige wijziging bestaat in de omgeving.

Bovendien had de MER-coördinator in het Uplace-arrest geen rekening gehouden met ondubbelzinnige, vaststaande gegevens dewelke op relevante wijzigingen wezen. In dergelijk geval zal van de vergunningverlenende overheid moeten worden verlangd dat deze nagaat waarom geen rekening werd gehouden met dergelijke informatie. In casu ligt echter geen enkel feit voor die zou wijzen op een relevante wijziging, waardoor verwerende partij dan ook terecht mocht besluiten tot het voldoende actueel en relevant karakter van het MER.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

DERDE ONDERDEEL

...”

De tweede tussenkomende partij treedt de argumentatie van de verzoekende partijen bij.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde is onderworpen aan de verplichting van een milieuraapportage, zodat niet moet worden nagegaan of deze verplichting voortvloeit uit de richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001, dan wel uit de interne regelgeving. Ook in de bestreden beslissing wordt uitgegaan van een verplichting tot milieuraapportage. Getuige daarvan is de MER-toets in de bestreden beslissing.

De kritiek in het eerste middel van de verzoekende partijen betreft niet de al dan niet MER-plicht van het aangevraagde, doch enkel de wijze waarop de MER-toets in de bestreden beslissing werd uitgevoerd.

2. Eerste onderdeel

2.1

In het eerste onderdeel wordt in essentie aangevoerd dat het uitgangspunt van de MER-toets in de bestreden beslissing foutief is. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het aangevraagde deel uitmaakt van een groter stadsontwikkelingsproject waarvoor een MER werd opgemaakt, maar hanteert bij de MER-toets, volgens de verzoekende partijen, als foutief uitgangspunt dat het aangevraagde zich conformeert met het zogenaamde synthesesedocument van 2005 (SD 2005) en 2010 (SD 2010). De informatie van het project-MER van 2005 is daardoor niet pertinent, noch actueel en kon volgens de verzoekende partijen geen correcte basis vormen voor het uitvoeren van een MER-toets.

2.2

Het MER waar de bestreden beslissing en ook de bestreden beslissing naar refereert, betreft het “Milieueffectenrapport – Masterplan Station Sint-Pieters en omgeving”, waarvan de definitieve versie werd opgemaakt in september 2005.

De inleiding van de niet-technische samenvatting van dit rapport, luidt onder meer als volgt:

“Het project omvat de herinrichting van het station en de stationsomgeving van Gent - Sint-Pieters vanuit twee basisprincipes, namelijk Gent - Sint-Pieters als knooppunt van openbaar vervoer en Gent - Sint-Pieters als stedelijk concentratiepunt. Dit project kadert in een verbeterde afwikkeling van de voorspelde groei van de mobiliteit op het niveau van de stad, de regio, het land en Europa.

(...)

Het project is vooreerst MER-plichtig op basis van het MERdecreet van 23 maart 1989 dat ondermeer bepaalt dat voor de volledigheid van de aanvraag van ondermeer een stedenbouwkundige vergunning voor ingrijpende wijzigingen van spoorwegtrajecten voor spoorverkeer over lange afstand en voor stadsprojecten die betrekking hebben op een oppervlakte van 10 ha of meer een milieueffectrapport vereist is. In dit geval gaat het om een project-MER.

Vermits ook een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) dient te worden opgemaakt om de realisatie van de deelprojecten die momenteel niet verenigbaar zijn met de huidige bestemming mogelijk te maken geldt ook in dit geval de MERplicht. Sedert 21 juli 2004 geldt namelijk ook de milieueffectrapportage voor plannen o.a. inzake vervoer, ruimtelijke ordening en grondgebruik, zoals gestipuleerd in het Mer-Vr-decreet van 18 december 2002 in uitvoering van de Europese plan-mer-richtlijn. In dit geval gaat het dus om een plan- MER.

Het voorwerp van het RUP zal de ruimtelijke vertaling zijn van de visie inzake geconcentreerde bundeling met de uitbouw van hoogwaardige handel- en werkruimtes en woongelegenheden in knooppunten van openbaar vervoer volgens het RSV o.m. voor Gent-Sint-Pietersstation. Dit RUP vormt dan het kader voor de vergunningen van ondermeer de project-MER-plichtige projectonderdelen. In het decreet is ook de

mogelijkheid van integratie en afstemming van rapportages voorzien en ook de EU-richtlijn geeft in haar aanhef en overwegingen aan dat de richtlijn van procedurele aard is en dat het de bedoeling is overlapping van beoordelingen te voorkomen. Het is bijgevolg volledig aanvaardbaar dat voorliggend MER tegemoet komt aan beide verplichtingen (plan-MER en project-MER).

De m.e.r.-regeling komt samengevat erop neer dat een “voorfase” wordt toegevoegd aan – in het geval van een project-MER – de bestaande vergunningsprocedures, en – in het geval van een plan-MER – aan de planvormingsprocedure (in dit geval de opmaak van het gewestelijk RUP).”

Uit deze inleiding blijkt derhalve dat het rapport bedoeld is voor onder meer de stadsprojecten die het project van herinrichting omvat, als zogenaamde “voorfase” voor de “vergunningsprocedures”.

De projectbeschrijving in hetzelfde document wordt weergegeven onder titel 4. Het project wordt in het algemeen als volgt beschreven:

“Het project bestaat uit vier deelprojecten die hier alle afzonderlijk worden beschreven. Het hier beschreven concept van het project staat vast, maar de concrete invulling ervan binnen de verschillende deelprojecten kan nog wijzigen.”

In het rapport wordt derhalve rekening gehouden met mogelijke wijzigingen van de concrete invulling van de verschillende deelprojecten.

Het deelproject 3 “projectontwikkeling langs de Fabiolalaan en langs de Sint-Denijslaan (‘Sint-Denijsplein’), waaronder het deelproject 3A “projectontwikkeling Fabiolalaan”, wordt in hetzelfde document als volgt toegelicht onder “4.1.3.1”:

“De projectontwikkeling omvat de bouw van een parking, kantoren, woonruimten, handelsruimten en buurtvoorzieningen langs de Fabiolalaan (voetnoot : De concrete invulling van de projectontwikkeling ligt nog niet vast). Figuur III.1.18 geeft een beeld van de mogelijke finaliteit. Globaal worden binnen de projectontwikkeling 3 zones voorzien:

- ☐ *Zone A : esplanade aansluitend op het openbaar vervoersknooppunt (transferium); in deze zone komen ondermeer administratieve gebouwen met loketfuncties;*
- ☐ *Zone B : tuinkamers*
- ☐ *Zone C : campus aansluitend op de Blaarmeersen*

Zone A en B worden gescheiden door het zogenaamde entreeplein, zone B en C worden gescheiden door het zogenaamde ‘hellend plein’ (Figuur III.1.19a). Beide pleinen zijn bestemd voor autoverkeer. Aan de zuidelijke zijde van de projectontwikkeling en evenwijdig met de sporenbundel is een interne ontsluitingsweg, de zogenaamde parallelweg, voorzien die beide pleinen met elkaar verbindt. Tevens loopt doorheen de projectontwikkeling een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers. Binnen het geheel zijn diverse publieke ruimten voorzien (Figuur III.1.19a). Door de gebouwen evenwijdig aan de sporen te plaatsen ontstaat een geluidsscherm naar de Rijsenbergwijk. Waar er geen gebouwen staan wordt een geluidsscherm voorzien (Figuur III.1.19b). Dit lage scherm zal echter vooral als windscherm nuttig zijn (zie discipline geluid).

De oppervlakte van het terrein bedraagt 7,823 ha. In totaal wordt een minimum vloeroppervlakte van 170.000 m² en een maximum vloeroppervlakte van 220.000m² voorzien. In het geïllustreerde voorbeeld (Figuur III.1.19c) : 212.500 m² waarvan 82.500m² voor kantoren, 110.000m² voor wonen (760 wooneenheden, appartementen en grondgebonden woningen, waarvan 80% particuliere en 20% sociale woningen) en 20.000m² voor gemeenschappelijke zones. (voetnoot: Ondersteunende handel- en dienstfuncties zoals winkels op wijkverzorgend niveau, onderwijsinstellingen die door fusie-operaties ruimte in de stad zoeken en particuliere en openbare recreatie- en/of sportfaciliteiten)

Dit is een indicatieve verdeling. Afwijkingen op het totaalprogramma en op de functieverdeling zijn mogelijk doorheen het ontwerpproces als blijkt dat dit de kwaliteit van het ontwerp ten goede komt. Welk volume uiteindelijk zal worden gerealiseerd evenals de snelheid waarmee dit zal gebeuren is grotendeels afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag.

De gebouwen variëren in hoogte. De hoogste gebouwen zijn

- ☐ *in blok A : A1 (64,5m) en A5 (twin-toren met hoogte 77,2m)*
- ☐ *in blok B : B3 (34m), B4 (30m) en B5 (22m)*
- ☐ *in blok C : C1 (61m), C2 (19m) en C3 (81m).*

Om de projectontwikkeling te kunnen realiseren worden een reeks bestaande NMBS-gebouwen gesloopt. Ook wordt het bestaande postgebouw afgebroken. In functie van dit en de andere deelprojecten is een algemene nivellering van het terrein ter hoogte van de Fabiolalaan voorzien. Het geschatte grondverzet hiervoor is 150.000 m3.

De projectontwikkeling aan de Fabiolalaan omvat in zone A de realisatie van een ondergrondse parking onder de projectontwikkeling. Deze parking bevat 3 niveaus en vraagt 400.000 m3 grondverzet. De voorgestelde inplanting van de parking wordt gegeven in figuur III.1.20. Figuur III.1.21 geeft in grote lijnen aan hoe deze parking tot stand zal komen. De hoofdingang van de parking is voorzien via de tunnel onder de sporen en dus aansluitend op de verbindingsweg naar de R4. Daarnaast is er nog een noodtoegang via de parallelweg.

Voor de dimensionering van de parking is rekening gehouden met volgende gebruikersgroepen:

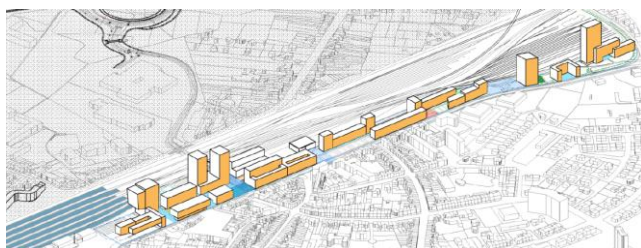
- ☐ *pendelparking: een parking voor treinreizigers met eenabonnement op de parking én voor de trein;*
- ☐ *bewonersparking: bewoners kopen of huren een parkeerplaats;*
- ☐ *bedrijven en personeel van winkels: door de werkgever worden een aantal parkeerplaatsen gehuurd of verkocht die voor het bedrijf ter beschikking staan;*
- ☐ *publieke parking: is voor iedereen toegankelijk*

De parkeerbehoefte wordt, rekening houdend met het duurzaam scenario en meervoudig gebruik, begroot op ongeveer 3.000 parkeerplaatsen, maar constructietechnische randvoorwaarden dwingen waarschijnlijk tot een beperking van het aantal parkeerplaatsen tot 2.900.

In zones B en C van de projectontwikkeling, gelegen tussen de ondergrondse parking en de Snepkaai, zijn kleinere ondergrondse parkings voorzien. Deze zijn echter eigen aan een gebouw en hebben een eigen ingang. Hun capaciteit bedraagt 348 plaatsen voor zone B en 300 plaatsen voor zone C.

Tijdens de werken wordt een tijdelijke bovengrondse parking voorzien voor ongeveer 670 wagens.”

Er wordt in het rapport aldus expliciet gesteld dat de concrete invulling van de projectontwikkeling nog niet vastligt en er wordt aangegeven dat er afwijkingen op het totaalprogramma en op de functieverdeling mogelijk zijn. Andermaal blijkt dus dat het rapport niet uitgaat van een bepaalde concrete invulling van het project, maar van het concept. Ook de verwijzing naar onderstaande figuur III.1.18 wordt voorgesteld als “een beeld van de mogelijke finaliteit” en niet als een beeld dat bepalend is voor het onderzoek van het milieueffecten van het project.



Dit blijkt eveneens uit de toelichting bij de figuren die deel uitmaken van het rapport, waaromtrent het volgende wordt gesteld (p. XVIII van het rapport):

“Opmerking: de in het MER opgenomen figuren zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de meest recente informatie met betrekking tot het project; ze zijn ook maximaal afgestemd met het Synthesedocument ter voorbereiding van de RUP-procedure; door de talrijke wijzigingen die in de loop van het MER-proces aan

het project en de projectontwikkeling zijn aangebracht is het mogelijk dat een aantal figuren inmiddels verouderde informatie bevatten; in dat geval gaat het normalerwijze eerder om detailafwijkingen; de figuren in deze figurenbundel voldoen volkomen aan hun doelstelling, namelijk het bieden van een visuele ondersteuning aan de effectevaluatie in het MER.”

Deze opmerking is overigens de enige verwijzing in het MER naar een zogenaamd Synthesedocument, waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat er kunnen wijzigingen zijn in het project en de projectontwikkeling.

2.3

Het eerste onderdeel van het middel van de verzoekende partijen komt er op neer dat het aangevraagde afwijkt van de zogenaamde Synthesedocumenten 2005 en 2010, waardoor het MER van 2005 niet pertinent, noch actueel is en geen correcte basis kan vormen voor het uitvoeren van een MER-toets.

De bewering van de verzoekende partijen dat het MER van 2005 niet meer pertinent en actueel is voor de beoordeling van de milieueffecten van een aanvraag, steunt in feite enkel op het gegeven dat het aangevraagde afwijkt van de voormelde Synthesedocumenten. In het licht van de gegevens opgenomen in het vorige randnummer, zijnde gegevens uit het MER zelf, kan het loutere feit dat het aangevraagde afwijkt van de beeld- of volumegegevens opgenomen in de zogenaamde Synthesedocumenten waar de verzoekende partijen naar verwijzen, op zich niet volstaan om aan tonen dat het MER van 2005 geen correcte basis kan vormen voor het uitvoeren van een MER-toets.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

3. Tweede onderdeel

3.1

In een tweede onderdeel wordt aangevoerd dat het MER, dat in feite reeds zou dateren van 2004, niet meer actueel is. De situatie in de omgeving van het betrokken bouwperceel zou in feite en in rechte sterk zijn gewijzigd, waarbij de verzoekende partijen verwijzen naar vergunde projecten in de omgeving en andermaal aanvoeren dat het project zelf afwijkt van de principes uit het project MER.

3.2

In de mate dat de verzoekende partijen andermaal aanvoeren dat het aangevraagde afwijkt “van de principes uit het project MER” kan worden verwezen naar de bespreking van het eerste middelonderdeel. Deze bewering door de verzoekende partijen steunt niet op de gegevens van het MER zelf. De verzoekende partijen laten zelfs na om, ter ondersteuning van hun standpunt, gegevens van het MER zelf te betrekken bij het uiteenzetten van het middel(onderdeel).

3.3

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het eerste onderdeel, dateert de definitieve versie van het MER van september 2005. Tevens is vastgesteld dat het aangevraagde deel uitmaakt van een grootschalige ontwikkeling rond het station Gent Sint-Pieters. De projectontwikkeling ter hoogte van de Fabiolalaan en de aanleg van de verbindingsweg met de R4 is vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan”. Zoals blijkt uit de gegevens van het MER, die zijn aangehaald bij de bespreking van het eerste middelonderdeel, is het MER van 2005 tevens opgevat als plan-MER en dus opgesteld met het oog op dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verzoekende partijen voeren aan dat er sprake is van een gewijzigde omgeving. Er moet echter vastgesteld worden dat de vergunde en (deels) gerealiseerde projecten die de verzoekende partijen aanhalen om aan te tonen dat er sprake is van een gewijzigde omgeving, louter uitvoering geven aan de in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziene ontwikkelingen en deel uitmaken van de beoordeling van de milieueffecten van het project van herinrichting in het betrokken MER. Van een gewijzigde omgeving ten aanzien van de beoordeling in het MER kan er derhalve geen sprake zijn. De verwijzing door de verzoekende partijen naar hangende procedures bij de Raad, waarin zou zijn aangevoerd dat de projecten afwijken van het voormelde RUP, doen geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. In de procedure tegen de vergunning van 30 april 2015 (RvVb/1415/0636/SA) werd afstand van geding vastgesteld (arrest nr. RvVb/A/1718/0106 van 3 oktober 2017) en het beroep tegen de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2015 is verworpen met het arrest nr. RvVb/A/1718/0451 van 16 januari 2018 (1516/RvVb/0210/SA).

3.4

In de mate dat de verwijzing naar het Richtlijnenboek Milieueffectenrapportage bedoeld is als sub-middelonderdeel, kan enkel vastgesteld worden dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de “informatie van de basisgegevens en van het juridische en beleidsmatig kader” van het MER van 2005 niet meer voldoende actueel zouden zijn.

De verzoekende partijen betogen nog dat er 12 jaar verstreken zijn tussen de opmaak van het MER en de bestreden beslissing en dat het niet onredelijk is om te veronderstellen dat in die tijdsspanne de kennis, de onderzoekstechnieken en de regelgeving inzake de milieueffecten geëvolueerd en gewijzigd zijn. De verzoekende partijen stellen daarbij dat “de aanvoerings- en bewijslast niet bij de verzoekende partij ligt”. Dit betoog is echter te algemeen en vaag om te kunnen aannemen dat het MER van 2005, voor wat betreft het aangevraagde, niet meer actueel is.

3.5

Door de dupliek van de verzoekende partijen in de wederantwoordnota dat de verwerende partij niet het actuele karakter en de bruikbaarheid van het MER van 2005 heeft onderzocht, laat staan gemotiveerd, maar de resultaten van het MER gewoon hergebruikt voor de voorliggende aanvraag, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

3.6

De conclusie is dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat het MER van 2005 niet meer voldoende actueel was om de milieueffecten van het aangevraagde te beoordelen en dat het noodzakelijk was om een nieuw project-MER op te stellen.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

4. Derde onderdeel.

4.1

In het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing tal van milderende maatregelen vermeldt, hetgeen ‘contradictoir’ zou zijn met de figuur van de screening.

4.2

De verzoekende partijen gaan in dit middelonderdeel uit van de verkeerde premisse dat er een screening heeft plaatsgevonden.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, zoals blijkt uit de bespreking van de vorige onderdelen van het middel, vast dat voor het aangevraagde project in 2005 reeds een MER is opgesteld en steunt zich op dit MER om de milieueffecten van het aangevraagde te beoordelen. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing verder dat rekening moet worden gehouden met de in het MER, specifiek voor dit project, voorgestelde maatregelen, *in casu* deelproject 3A projectontwikkeling Fabiolalaan. De bestreden beslissing vermeldt verder per discipline welke milderende maatregelen in het MER worden vermeld en hoe het project daaraan tegemoet komt. De verwerende partij komt tot de conclusie dat het project tegemoet komt aan de in het project-MER voorgestelde milderende maatregelen, zodat de milieueffecten tot een aanvaardbaar peil beperkt kunnen worden.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij geen screening heeft doorgevoerd, maar dat zij zich heeft gesteund op het voor het project reeds bestaande project-MER. De verwerende partij toetst de aanvraag aan de milderende maatregelen die in dit project-MER zijn opgenomen.

Dat de verwerende partij vastgesteld heeft dat de aanvraag als stadsontwikkelingsproject onderhavig is aan een project-MER-screening, doet daar geen afbreuk aan. Wanneer een vergunningverlenende overheid vaststelt dat voor een concreet project een volwaardig en actueel project-MER bestaat, hoeft zij immers geen screening meer door te voeren.

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

Het derde middel wordt in al zijn onderdelen verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.7.15, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Toelichting van het tweede middel

Voorafgaandelijk

De verzoekende partijen zijn op de hoogte van het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/091 van 19 april 2016 waarbij de vorige vergunningsbeslissing van 25 april 2013 werd vernietigd, en de beoordeling van uw Raad omtrent de daarin aangevoerde middelen. Niettemin zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de deputatie in de bestreden beslissing van 25 augustus 2016 een foutieve en onzorgvuldige beoordeling heeft uitgevoerd inzake de overeenstemming met het geldende RUP en de goede ruimtelijke ordening.

Eerste middelonderdeel

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO dient de vergunningverlenende overheid te oordelen of een aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de aandachtspunten en aspecten die worden opgesomd in artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° VCRO in de beoordeling moeten worden betrokken, onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Voor een aanvraag die gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een RUP, kunnen de RUP-voorschriften enkel geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover wordt voldaan aan artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO. Als de RUP-voorschriften voldoende gedetailleerd zijn en weinig of geen marge laten voor beoordeling door de vergunningverlenende overheid, worden ze geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bij gebreke aan gedetailleerde voorschriften in het RUP moet de vergunningverlenende overheid de aanvraag aan een eigen beoordeling onderwerpen.

De RUP-voorschriften in casu zijn **niet gedetailleerd** en laten de concrete beoordeling van de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening over aan de beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigde dit expliciet in zijn verslag (stuk 10, p. 35-36):

...

De overeenstemming van het project met de (zeer summiere) stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, kan dus **geenszins worden gelijkgesteld** met een verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming van het project met de (maximale) mogelijkheden die de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorziet, geeft de aanvrager dus geen recht op een vergunning. Integendeel, een project dat niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dient geweigerd te worden, zelfs als het aan de (summiere) RUP-voorschriften voldoet.

Opmerkelijk genoeg stelt het bestreden besluit **zélf** dat dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dermate summier zijn dat ze onvoldoende de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeven. Cruciaal daarbij is dat de deputatie de in het RUP opgelegde 45°-regel onvoldoende gedetailleerd is inzake de hoogte (zie woord “enkel”), en stelt ze dat er geen enkel voorschrift is inzake de kroonlijsthoogte, de dakvorm de bouwdiepte,... (stuk 1, p. 44):

...

Vervolgens verwijst de deputatie uitvoerig naar een relevant advies van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 april 2006, waarin de provincieraad had vastgesteld dat de voorschriften van het betrokken RUP niet direct uitvoerbaar zijn, en bovendien **vage en flexibele bepalingen** bevat die “onvoldoende rechtszekerheid geeft aan de omwonenden” (stuk 1, p. 44-45):

...

Eigenaardig genoeg stelt de deputatie vervolgens – en volledig in strijd met het voorgaande – dat het RUP wel voldoende duidelijke voorschriften bevat. Specifiek wat betreft de hoogte wordt verwezen naar de **45°-regel** en wordt nu wel gesteld dat een norm zou zijn die ‘de beginselen van de goede ruimtelijke ordening duidelijk incorporeert’... (stuk 1, p. 45-46):

...

Ook verder in het bestreden besluit worden de RUP-voorschriften beschouwd als voldoende criteria voor de weergave van de goede ruimtelijke ordening:

...

Het bestreden besluit is dan ook **foutief en intern tegenstrijdig gemotiveerd**, door enerzijds de geldende voorschriften van het RUP expliciet als te vaag en te algemeen te beschouwen (onder meer wat betreft de hoogte – 45°-regel), maar vervolgens het tegenovergestelde te beweren en deze voorschriften toch als voldoende duidelijk te beschouwen in het licht van artikel 4.3.1 VCRO (ook wat betreft de hoogte). Een dergelijke motivatie is onzorgvuldig en kennelijk in strijd met artikel 4.3.1 VCRO. De bestreden beslissing dient om die reden alleen al te worden vernietigd.

Het bestreden besluit schendt artikel 4.3.1 VCRO, dat verplicht tot beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, aan de hand van de criteria die zijn opgesomd in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Het is kennelijk onredelijk om te beweren dat de RUP-voorschriften inzake bouwhoogte, bouwvolume, inplanting, lengte en breedte voldoende gedetailleerd zijn zodat ze geacht kunnen worden een weergave te zijn van de goede ruimtelijke ordening. De summiere RUP-voorschriften geven **enkel maximumgrenzen en algemene principes** aan, maar zijn niet gedetailleerd en laten een zeer ruime beoordelingsmarge aan de vergunningverlenende overheid. In die zin zijn er geen specifieke voorschriften in het RUP voor het bouwblok B1 en zijn er geen voorschriften inzake de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de bouwdiepte, ..., hetgeen ook door de PSA én de deputatie zelf wordt bevestigd. Als er een beoordelingsmarge blijft bestaan, moet de vergunningverlenende overheid de aanvraag aan een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onderwerpen.

Overigens wordt in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO uitdrukkelijk bepaald dat ook de “hinderaspecten” moeten worden beoordeeld “voor zover noodzakelijk of relevant”. Gelet op de **bezwaren van omwonenden en de randvoorwaarden die uitdrukkelijk gesteld zijn in het SD 2010**, specifiek om de verenigbaarheid van een project met de Rijsenbergwijk te bevorderen, kan niet ernstig voorgehouden worden dat deze hinderaspecten niet meer beoordeeld zouden moeten worden bij een vergunningsaanvraag als onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de **formele motiveringsplicht** dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt. De motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn en moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf. Een besluit dat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde, is in strijd met de formele motiveringsplicht. De opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in het besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO en uit de vaststaande rechtspraak van uw Raad over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volgt dat de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening moet houden met de **ordening in de onmiddellijke omgeving**. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Er kan nauwelijks betwist worden dat de **ruimtelijke impact** van het aangevraagde een relevant aspect betreft bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke impact van het gebouw op de tegenoverliggende woningen, hetgeen een relevant en doorslaggevend aspect betreft bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, is niet in redelijkheid beoordeeld in het bestreden besluit.

Uit de motivering blijkt niet dat de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in concreto is gebeurd. Het bestreden besluit motiveert op basis van de RUP-voorschriften en op basis van de **architecturale kwaliteit** van het ontwerp, dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, maar bevat geen omschrijving van de in de omgeving voor het dossier voorkomende relevante toestand behoudens enkele nietszeggende omschrijvingen.

Kenmerkend daarvoor is dat het bestreden besluit bij de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening” veelvuldig citeert uit verslagen van de Kwaliteitskamer die positief staat tegenover over de architecturale kwaliteit van het project, maar **geen beoordeling** maakt van de verenigbaarheid van het project met de locatie waar ze wordt ingeplant en specifiek t.o.v. de woningen van de Rijsenbergwijk. De architectuur van het project is beoordeeld, maar **niet de relatie met de bestaande toestand**. Uit nergens komt in de bestreden beslissing een toets naar voor waaruit blijkt dat zij het grootschalige bouwproject heeft getoetst aan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met name de **overzijde van de straat** (waaronder de woning van de verzoekende partijen). Evident maakt dit laatste een belangrijk onderdeel uit bij de vereiste beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwijzing naar de 45°-regel volstaat in deze absoluut niet, aangezien dit een zeer vage RUP-bepaling is die bovendien van toepassing is op verschillende bouwzones binnen het RUP. Ook de provincieraad van Oost-Vlaanderen heeft in het geciteerde advies van 19 april 2006 terecht gewezen op de vaagheid van de voorschriften.

Het eerste onderdeel is gegrond.

Tweede middelonderdeel

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat er reeds bij het GRUP zelf – net omwille van de onduidelijkheid over de mogelijke projectontwikkeling ten gevolge van de summiere stedenbouwkundige voorschriften –, het synthesesedocument SD 2005 was gevoegd. **Het SD 2005 fungeerde als een eerste inrichtingsstudie voor het gebied**. Dit synthesesedocument werd in 2010 verder verfijnd middels het synthesesedocument (SD 2010 – SD2).

In dit SD 2010 werd voornamelijk aandacht besteed aan de ontwikkeling **langsheen de Koningin Fabiolalaan** (SD 2010, p. 3). Het SD 2010 legt stedenbouwkundige randvoorwaarden op om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk beter te regelen. Het SD 2010 werd opgemaakt door het **Kwaliteitsteam**, voorgezeten door de Vlaamse Bouwmeesters Marcel Smets en Peter Swinnen. Het SD 2010 is onderschreven door de betrokken projectpartners (inclusief EuroSTATION en de NMBS-Holding) en goedgekeurd door de Stuurgroep Gent Sint-Pieters en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

Dit SD 2010 werd ook goedgekeurd door de gemeenteraad bij besluit van 28 november 2011 (stuk 14):

...

Het SD 2010 bevat zowel een **stadsontwerp voor zone B** (p. 78 e.v.) als **stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van zone B** (p. 174 e.v.). In die zin is het **niet enkel een inrichtingsstudie**, maar vormt het ook een **belangrijke algemene leidraad ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid van een nieuw project met de bestaande Rijsenbergwijk**.

Het weze nogmaals benadrukt dat het SD 2010 ondersteund is door alle projectpartners, ook door nv EUROSTATION en de NMBS-Holding. De nv EUROSTATION is een dochteronderneming van de NMBS-Holding. De nv EURO IMMO STAR is een dochteronderneming van nv EUROSTATION, belast met de opmaak van stedenbouwkundige masterplans. Samen hebben nv EUROSTATION en nv EURO IMMO STAR de nv SOFA opgericht, die de aanvrager is van de bestreden vergunning.

Van belang is tevens dat het SD 2010 het **resultaat is van een intensief overleg en participatiemomenten met de omwonenden** en buurtcomité BUITENSPORIG. De striktere randvoorwaarden die het SD 2010 voorziet voor de mogelijke bebouwing op bouwveld B1 komt tegemoet aan de opmerkingen en bedenkingen van de verschillende actoren, en geeft aan op welke wijze de grootschalige bebouwing inpasbaar kan worden gemaakt met de lagere bebouwing aan de overzijde van de straat.

Daarnaast is ook het beeldkwaliteitsplan, uiterst relevant, dat werd opgesteld in februari 2012 **in opdracht van nv SOFA** door POLO (stuk 7). Het BKP maakt uitspraken over de te ontwerpen gebouwen in zone A en B1 (p. 7 van het BKP). In essentie stelt POLO voor te werken met een **platte dakvorm** aan de zijde Fabiolalaan. Dit, **in combinatie met een visuele verlaging van de kroonlijsthoogte en een maximale hoogte van 6 bouwlagen** (SD 2010), biedt een evenwichtig antwoord op het volumespel aan de overzijde van de straat. Door de keuze voor een plat dak aan de zijde van de Fabiolalaan, is de maximale kroonlijsthoogte tegelijk ook de **maximale bouwhoogte**. Alleen ter hoogte van het Paolaplein aan de zijde van de Boentweg, is een hoogte-accent mét expressief dakvolume toegestaan.

Zoals uitvoerig uiteengezet in het eerste middel, voldoet het betrokken DIAMANT-gebouw niet aan de principes uit het SD 2005 en SD 2010 (zie integraal eerste middel), noch aan het Beeldkwaliteitsplan. Dit laatste is duidelijk nu de aanvraag maar liefst 8 bouwlagen en kennelijk géén platte bedaking voorziet.

Door het college van burgemeester en schepenen wordt in de weigeringsbeslissing van 4 januari 2016 uitdrukkelijk erkend dat de aanvraag afwijkt van deze belangrijke documenten.

De PSA stelt in zijn verslag het volgende (stuk 10):

...

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing **intern tegenstrijdig** is gemotiveerd. Hoewel de deputatie in de bestreden beslissing tracht te motiveren waarom kan worden afgeweken van SD 2010, zegt ze anderzijds wel uitdrukkelijk dat dit synthesedocument een 'belangrijk bindend kader' is waarbinnen moet worden gewerkt. Dit vormt reeds een motiveringsgebrek.

Het bestreden besluit stelt ten onrechte dat het SD 2010 "een louter informatief document is" dat geen aanleiding kan geven tot enige verplichting in hoofde van de aanvrager of van de vergunningverlenende overheid.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde terecht dat het **SD 2010** te beschouwen is als de **globale inrichtingsstudie**, die een vertaling vormt van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op deze site, rekening houdend met de ruimtelijke randvoorwaarden die gesteld worden vanuit de directe omgeving en tegelijk de potenties van deze plek benuttend. Deze globale inrichtingsstudie vormt mee de basis voor de toetsing van de verschillende projecten die hier zullen worden gerealiseerd, aan de goede ruimtelijke ordening.

De vergunningsaanvraag is niet in overeenstemming met het SD2010 op gebied van bouwhoogte (totale bouwhoogte op bijna 33 m i.p.v. op 19 m), de publieke functies (nagenoeg integraal gereserveerd voor de werknemers van het kantoorgebouw, in combinatie met de vrij gesloten gevelopbouw) en de kwantificering van het programma (extra 2.000 m²). **Er zijn geen argumenten om van de dwingende randvoorwaarden van het SD2010 af te wijken:** de context is niet gewijzigd en bovendien bevat de aanvraag onvoldoende ruimtelijke motivatie voor dergelijke afwijking.

Tevens is de aanvraag **niet in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan**, dat eveneens richtinggevend is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en schepenen merkt terecht op dat de toelichtingsnota bij de aanvraag vrij summier is inzake de overeenstemming met het BKP en geen afdoende motieven geeft voor die punten waarop duidelijk geen overeenstemming bestaat (er worden geen verdiepingshoge insnijdingen voorzien kant esplanade, de verspringing in de kroonlijst slaat uitsluitend op de luifel, de verplichte terugsprong van de bouwlijn op het gelijkvloers wordt in essentie gevormd door de schaal van de overkragende luifel en niet door een fundamenteel teruggeweken bouwlijn). Het meest opvallend is echter dat één essentiële toetssteen, met name die m.b.t. de dakvorm, helemaal niet vermeld wordt. In essentie stelt het BKP voor te werken met een platte dakvorm aan de zijde Fabiolalaan. Dit, in combinatie met een visuele verlaging van de kroonlijsthoogte en een maximale hoogte van 6 bouwlagen (SD 2010), biedt een evenwichtig antwoord op het volumespel aan de overzijde van de straat.

Er moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing **geen enkele rekening** werd gehouden met dit **Beeldkwaliteitsplan**. Dit plan wordt niet vermeld, laat staan dat wordt gemotiveerd waarom toch kan worden afgeweken van de belangrijke ruimtelijke principes van dit plan (6 bouwlagen en de platte bedaking). Ook dit vormt op zich een belangrijk motiveringsgebrek. Na jaren van doorgedreven onderzoeken en overlegmomenten, hetgeen heeft geresulteerd in SD 2010 en het Beeldkwaliteitsplan, is het **onbegrijpelijk** dat beiden zomaar overboord worden gegooid door de aanvrager, die hierin wordt gesteund door de deputatie, ondanks de andersluidende standpunten van het college van burgemeester en schepenen en de PSA.

Overigens merkte de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – en de deputatie – ook terecht op dat de provincieraad van Oost-Vlaanderen in het advies over het ontwerp van GRUP uitdrukkelijk waarschuwde dat er geen garantie is op kwalitatieve inrichting van het gebied als de bij het ontwerp-RUP gevoegde inrichtingsstudies (SD 2005) niet gevolgd zouden worden en dat het risico bestaat op een maximalistische invulling door de eerste aanvrager. De VLACORO antwoordde op deze opmerkingen en bezwaren onder meer: “Het is de bedoeling dat die opties nader worden uitgewerkt in een totaalconcept via de inrichtingsstudie. (...) Via een inrichtingsstudie kan immers worden verduidelijkt dat de aanvraag kadert in een degelijk uitgewerkte visie op het gehele gebied. (...) Een goede verdere opvolging onder meer via de inrichtingsstudie is inderdaad noodzakelijk.” (zie advies VLACORO, p. 56-57).

Het bestreden besluit is kennelijk onzorgvuldig door af te wijken van de principes en randvoorwaarden inzake goede ruimtelijke ordening, die zijn weergegeven in het SD 2010 en BKP, zonder dat hiervoor een afdoende verantwoording voorhanden is.

*Bij andersluidende standpunten geldt een **verscherpte motiveringsplicht**. Een zorgvuldige motivering van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is des te meer aangewezen in geval van een **uitvoerige andersluidende beoordeling door de gemeente en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar**. De deputatie neemt luidens 4.7.23, §1 VCRO haar beslissing op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat in casu negatief is. Er moeten dus precieze en concrete gegevens worden aangevoerd waaruit zou kunnen blijken waarom desondanks de vergunningverlenende overheid heeft gemeend dat de afgifte van de vergunning ruimtelijk verantwoord is.*

*De deputatie wijkt hier af van de standpunten van het college van burgemeester en schepenen en van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zodat de verscherpte motiveringsplicht geldt. **Het volstaat dus niet om argumentatie van de aanvrager te herhalen, die was reeds weerlegd door het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.***

Toch gaat de deputatie er nog steeds van uit dat het project een “kroonlijsthoogte” van 16m langsheen de Fabiolalaan heeft, terwijl dit reeds duidelijk was weerlegd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen stelde over deze bouwhoogte onder meer:

...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar treedt de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen bij en stelt dat het een “vrij massief, monoliet aandoend gebouw, zonder uitgesproken hogere en lagere accenten” is.

De deputatie gaat volledig voorbij aan de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en baseert zich enkel op de (reeds weerlegde) argumentatie van de aanvrager inzake de “kroonlijsthoogte” van 16m.

*Hetzelfde geldt voor wat betreft de **kwantificering van het programma** (2000 m² extra) en het dooschuiven van de vereiste inzake wonen naar de andere bouwvelden van zone B. De deputatie volgt enkel de argumentatie van de aanvrager, zonder de andersluidende argumentatie van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te weerleggen.*

*Wat de **luifels** betreft, geeft de deputatie een weerlegging door o.a. te stellen dat de luifels geen openbaar domein innemen omdat ze aan het gevelvlak bevestigd zijn en niet aan het openbaar domein. Toch moet worden vastgesteld op basis van de simulatie van de gevels (zie boven, randnummer 15) en de vermelding in de bestreden beslissing dat de vrije hoogte van 2,20m slechts over een deel van het voetpad wordt gerealiseerd (over een breedte van 1,80m aan de Fabiolaan), dat **een aanzienlijk deel van het voetpad níet voldoet aan de minimum vrije hoogte voor voetgangers, zodat het voetpad over een aanzienlijk deel níet gebruikt kan worden voor het doorgaand voetgangersverkeer** en er dus wel degelijk sprake is van een feitelijke inname van openbaar domein. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opmerkt, is in dat geval een instemming van de*

beheerder van de betrokken wegenis (in casu het college van burgemeester en schepenen) vereist, terwijl deze instemming niet verleend is gelet op de weigeringsbeslissing.

...

Op bovenstaande foto is het bestaande voetpad en fietspad te zien, ter hoogte van de plaats waar de luifels gebouwd zullen worden. Het voetpad is er ca. 2,5m breed, het fietspad ca. 2,7m. De breedte van het bestaande voetpad wordt niet gewijzigd door de bouwaanvraag, het blijft dus bestaan zoals het is. Volgens visualisaties van de luifels steken deze meer dan 2 meter uit en lopen ze schuin af, terwijl het voetpad slechts 2,5 meter breed is. Dat kan niet anders dan tot een **feitelijke inname van openbaar domein leiden**.

De motivering in het bestreden besluit kan in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid worden aangemerkt als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het tweede onderdeel is gegrond.

Derde middelonderdeel

Ook wat het **beoordelen en beantwoorden van de bezwaren** betreft, schendt het bestreden besluit de motiveringsplicht: enerzijds wordt de beoordeling van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek die door het college van burgemeester en schepenen werd gegeven, *niét* bijgetreden (rubriek 2.4), maar anderzijds blijkt niet uit de beslissing welke bezwaren werden beoordeeld en weerlegd en/of bijgetreden.

Ingevolge de **devolutieve werking van het administratief beroep** dient de deputatie de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, inclusief de beoordeling van de bezwaren.

Het recht van elke belanghebbende om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek, neergelegd in artikel 4.7.15, §2 VCRO, brengt voor de vergunningverlenende overheid de **verplichting mee om de bezwaren te onderzoeken en bij de beoordeling van de bouwaanvraag te betrekken**. De redenen waarom deze bezwaren en opmerkingen al dan niet worden bijgetreden moeten blijken, zo niet uit de beslissing zelf, dan minstens uit de stukken van het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen had de bezwaren en opmerkingen deels weerlegd en deels bijgetreden. Het bestreden besluit bewaart het stilzwijgen over de beoordeling van deze bezwaren, zodat het niet duidelijk is of en op welke wijze de ingediende bezwaren worden weerlegd.

In hun bezwaarschrift hadden de verzoekende partijen onder meer gewezen op de niet-overeenstemming van de mastodont DIAMANT met (1) de laagbouw aan de overzijde van de straat, (2) de andere gebouwen uit de A- en B-zone, en (3) het achterliggende LCI-gebouw van de NMBS (stuk 8). Dit zijn allen **uiterst relevante aspecten die niet aan bod zijn gekomen** bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing.

Het bestreden besluit schendt op dit punt de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel in samenhang met artikel 4.7.15. §1 VCRO.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Ter weerlegging van het middelonderdeel volstaat het in hoofddorde om te verwijzen naar het arrest van uw Raad nr. RvVb/A/1516/0961 van 19 april 2016.

In dit arrest heeft uw Raad op zeer uitgebreide en doortastende wijze het eerste middel van de toenmalige verzoekende partij welke eveneens aanvoerde dat ‘het GRUP te algemeen was zodat een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nodig was doch ontbrak’, onderzocht en ongegrond bevonden.

Verzoekende partij tracht nu door selectieve citaten een interne tegenstrijdigheid in de motivering van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan te tonen, doch faalt.

Op misleidende wijze citeert verzoekende partij de volgende passage uit de bestreden beslissing:

“ ...

Maar zij laat daarop volgende cruciale alinea's weg:

“ ...

De passage die verzoekende partij citeert is een door de deputatie gemaakt citaat van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Zij motiveert expliciet het daar niet (volledig) mee eens te zijn.

Op volledig consistente wijze oordeelt de deputatie aldus dat het GRUP weldegelijk enkele duidelijke en voldoende gedetailleerde bepalingen bevat zodat een bijkomende toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van hoogte, inplanting, lengte en breedte van de gevels niet aan de orde is.

Daar waar het RUP meer flexibele stedenbouwkundige voorschriften bevat, voert de deputatie daaropvolgend wel een uitgebreide toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is aldus geen sprake van een interne tegenstrijdige motivering.

Verzoekende partij verwijt verder dat de aanvraag niet getoetst wordt aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing.

Dit is opnieuw weinig ernstig.

Niet alleen omschrijft de deputatie de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Fabiolalaan (punt 1.5 bestreden beslissing) en beoordeelt zij de impact van het gebouw op diens onmiddellijke omgeving (verwijzend naar het sd 2010):

“ ...

Bovendien is er geen discussie meer mogelijk over de footprint, hoogte en volume van dit gebouw aangezien het GRUP net dergelijk type gebouw daar toelaat, meer nog de realisatie van dergelijk gebouw was het doel van het GRUP. De ‘grootschaligheid’ van het gebouw en de impact daarvan op de onmiddellijke omgeving is aldus al onderzocht, beoordeeld en beslist, en staat niet meer ter discussie.

Uw Raad oordeelde hier al over: “Voor zover de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het grootschalig karakter van het gebouw bekritisieren,

oordeelt de Raad dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP deze schaal toelaten.”

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Verzoekende partij beweert voorts in een tweede middelonderdeel dat de deputatie onvoldoende motiveert waarom zij in weerwil van de kwaliteitsplannen de aanvraag die daarvan afwijkt toch vergunt en dat er weldegelijk sprake is van een inname van het openbaar domein door de luifels aan het gebouw.

Ook hier kan volstaan worden door te verwijzen naar de beoordeling van uw Raad in het voorgaande vernietigingsarrest:

...

De deputatie negeert de kwaliteitsplannen helemaal niet, maar oordeelt dat deze niet bindend zijn in de zin dat enkel een gebouw dat een letterlijke vertaling van de volumestudies in deze plannen vergunbaar zou zijn.

Wel worden de principes van deze kwaliteitsplannen mee betrokken in de beoordeling van de aanvraag en wordt zodoende geconcludeerd dat de aanvraag daar voldoende rekening mee houdt.

Wat de luifels aan het gebouw betreft motiveert de deputatie op zeer uitgebreide en pertinente wijze:

...

Uw Raad oordeelde hierover reeds:

...

Het middelonderdeel is niet gegrond.

In een laatste middelonderdeel herneemt verzoekende partij opnieuw een reeds door uw Raad beslecht punt.

Over het al dan niet correct en afdoende behandelen van de bezwaren oordeelde uw Raad:

...

Meer specifiek motiveerde de deputatie in de bestreden beslissing zeer concreet dat de impact van het grootschalige aangevraagde gebouw volgt uit de bestaande GRUP-voorschriften zelf. De bezwaren in verband met het achterliggend LCI gebouw werden reeds door het college van burgemeester en schepenen weerlegd.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

Eerste onderdeel

Verzoekende partijen menen dat er sprake zou zijn van een tegenstrijdige motivering wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening van de vergunningsaanvraag nu het GRUP niet voldoende gedetailleerd is en daardoor geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.3.1, § 2, 3° GRUP, en de verwerende partij dit zou hebben bevestigd in de bestreden beslissing. Het gebrek aan enige motivering omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in hoofde van de verwerende partij zou ertoe leiden dat de bestreden beslissing onwettig is.

Verzoekende partijen begaan een redeneringsfout, minstens is het eerste middelonderdeel onduidelijk en/of dubbelzinnig, in die zin dat in het middel wordt geponeerd dat er sprake zou zijn van een tegenstrijdige beoordeling van de stedenbouwkundige voorschriften en van de goede ruimtelijke ordening, doch dat zij vervolgens deze tegenstrijdigheid gaat zoeken in de vaststelling dat de bestreden beslissing enerzijds zou stellen dat het GRUP wel voldoende duidelijke voorschriften zou bevatten om vervolgens het tegendeel te stellen. Enerzijds is er, zoals hierna zal blijken, geen sprake van enige tegenstrijdigheid in de beoordeling door de verwerende partij met betrekking tot het al dan niet summier karakter (verzoekende partijen halen het andersluidende standpunt van de PSA en dat van verwerende partij door elkaar). Doch, zelfs mocht er sprake zijn van dergelijke tegenstrijdigheid, quod non, dan valt anderzijds niet in te zien waarom dergelijke tegenstrijdigheid zou kunnen leiden tot een tegenstrijdigheid in de motivering met betrekking tot conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening temeer nu Uw Raad heeft vastgesteld in haar arrest d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961 dat de verwerende partij wel degelijk afdoende draagkrachtige motieven heeft aangehaald met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening (zie arrest RvVb 19 april 2016, RvVb/A/1516/0961, p. 21)

Er dient trouwens te worden vastgesteld dat niet kan worden beweerd dat het **GRUP niet gedetailleerd** zou zijn. Uw Raad stelde in het arrest d.d. 19 april 2016:

...

Zoals reeds aangehaald hierboven stellen verzoekende partijen daarnaast dat verwerende partij erkend zou hebben dat het GRUP dermate summier was om vervolgens te stellen dat het GRUP voldoende duidelijk was. Verwerende partij heeft nergens zelf gesteld dat het GRUP summier zou zijn, wel heeft zij de overwegingen van de PSA in haar beslissing overgenomen teneinde tegemoet te komen aan de verscherpte motiveringsplicht die op haar rust aangezien zij afweek van het verslag van de PSA.

De bestreden beslissing:

...

Uw Raad heeft in het arrest 19 april 2016 erkend dat het GRUP reeds grotendeels tegemoetkwam aan de vereisten van artikel 4.3.1 §2 VCRO, maar daarnaast werd ook vastgesteld dat verwerende partij de goede ruimtelijke ordening voldoende had getoetst.

...

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing en de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening als volgt:

...

Op basis van de voldoende duidelijke en omvattende bepalingen van het GRUP, de motivering van verwerende partij omtrent het GRUP en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2016, kan worden besloten dat op het vlak van **bouwhoogte, bouwvolume, inplanting, lengte en breedte** de bestreden beslissing afdoende werd gemotiveerd en er met de nodige zorgvuldigheid werd gehandeld.

Vervolgens zou verwerende partij ook nagelaten hebben de **hinderaspecten** in het kader van de vergunningsaanvraag te beoordelen. Verzoekende partijen verwijzen hier naar hun eerdere bezwaren en de randvoorwaarden vermeld in het synthesesedocument 2010.

Met de hinderaspecten werd echter reeds rekening gehouden in de bovenstaande motivering en onder de titel 'De MER-toets' op pagina 31 van de bestreden beslissing,

aangezien daar reeds de punten geluid, lucht, waterkwaliteit, mobiliteit ... werden behandeld.

Verzoekende partijen tonen evenmin aan waaruit deze hinderaspecten bestaan dewelke verwerende partij niet afdoende zou hebben behandeld. Verzoekende partijen overtuigen dan ook niet dat de beoordeling van verwerende partij hieromtrent kennelijk onredelijk of onvoldoende gemotiveerd zou zijn.

Ten slotte zou de bestreden beslissing volgens verzoekende partijen ook geen rekening houden met de **onmiddellijke omgeving**. Dit terwijl enerzijds in de bestreden beslissing het volgende staat te lezen:

...

Er kan dus niet worden voorgehouden dat geen rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving voor wat betreft de uitvoering en de karakteristieken van het project de 'Diamant'. Verwerende partij verwijst niet enkel naar de argumentatie van de vergunningsaanvrager, maar voegt daar ook haar eigen oordeel toe, alsook de motivering van de Kwaliteitskamer.

Daarenboven dient te worden verwezen naar de plannen dewelke aan de basis lagen van het GRUP, onder meer het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent.

In deze structuurplannen werd immers meermaals bevestigd dat de stationsomgeving Gent Sint-Pieters diende te worden ontwikkeld met het oog op het creëren van een kern waar verschillende functies worden samengebracht.

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen:

...

En

...

In het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent staat te lezen:

...

Deze visie werd overgenomen in de toelichtende nota van het GRUP, waar dit verder werd bevestigd:

...

In de ruimtelijke structuurplannen en het GRUP was de onmiddellijke omgeving, met name de stationsomgeving, de doorslaggevende reden om deze gebieden verder te ontwikkelen. De realisatie van de voorliggende vergunningsaanvraag is dus net het gevolg van de onmiddellijke omgeving, waardoor niet zonder meer kan te worden vastgesteld dat de verwerende partij geen enkele rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Uit het administratief dossier, de van kracht zijnde regelgeving en plannen en de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat het project 'de Diamant' verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De formele motiveringsplicht vereist dat een vergunningverlenende overheid duidelijk de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken de beslissing te betwisten. Verzoekende partijen kunnen niet betwisten dat de bestreden beslissing zo werd gemotiveerd dat zij kennis konden nemen van de redenen waarop verwerende partij heeft besloten over te gaan tot het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning.

Zoals Uw Raad reeds in het arrest d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb /A/1516/0961 werd artikel 4.3.1, §2 VCRO niet geschonden door de vorige bestreden beslissing, en is ook in het geval van de huidige bestreden beslissing, de herbeslissing, die uitgaat van een nagenoeg identieke motivering, de wettigheidskritiek van verzoekende partijen ongegrond.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

Tweede onderdeel

Verzoekende partijen werpen op dat de vergunningsaanvraag niet conform het synthesesedocument 2005, het synthesesedocument 2010 en het Beeldkwaliteitsplan is, en daartoe de verwerende partij diende te besluiten dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partijen gaan hier totaal voorbij aan de kracht van gewijsde van het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2016 waarin werd verklaard:

...

De vergunningsaanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP en is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij heeft dit alles voldoende gemotiveerd, en was hierbij niet gebonden door de synthesesedocumenten, noch door het Beeldkwaliteitsplan.

De bestreden beslissing stelt:

...

Op basis van deze motivering blijkt dat de verwerende partij, op basis van de argumentatie van de aanvrager, en door te verwijzen naar het advies van de Kwaliteitskamer van oordeel was dat de in het SD2010 vermelde inlichtingen en suggesties afdoende verwerkt zijn in de architectuur en de aanvraag (RvVb 19 april 2016, RvVb/A/1516/0961).

Verzoekende partijen werpen opnieuw op dat er sprake zou zijn van een intern tegenstrijdige beslissing, doch blijkt opnieuw duidelijk uit de bestreden beslissing dat het afzonderlijk het oordeel van de PSA en vervolgens afzonderlijk het oordeel van verwerende partij betreft.

...

Verwerende partij heeft wel degelijk haar beslissing gemotiveerd met het oog op de goede ruimtelijke ordening en met het oog op het synthesesedocument 2010. Aangezien het synthesesedocument 2010 louter dient te worden beschouwd als een informatief document is verwerende partij niet gehouden te motiveren in welke zin de vergunningsaanvraag hier al dan niet aan tegemoetkomt. Hetzelfde geldt voor het Beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan is een leidraad en geeft louter “een beeld van de ruimtelijke ambities van de ontwerpers”. Net zoals het synthesesedocument 2010 heeft verwerende partij het Beeldkwaliteitsplan niet onderschreven, en kan zij hier niet door gebonden worden.

Daarnaast dient te worden opgeworpen dat wegens de devolutieve werking van het administratief beroep verwerende partij vrij is in haar beoordeling van de volledige vergunningsaanvraag, en geenszins kan worden gebonden door de inhoud van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

*Ook wat betreft de **kwantificering van het programma** met name het enkel voorzien in de kantoorfunctie heeft verwerende partij haar beslissing voldoende gemotiveerd:*

...

Hieruit blijkt duidelijk dat verwerende partij wel omstandig de functies binnen het gebouw heeft onderzocht en beoordeeld, en geenszins onzorgvuldig heeft gehandeld. Het feit dat verwerende partij hierbij een bijzondere voorwaarde voor wat betreft het gelijkvloers heeft opgelegd, bevestigt dat de bestreden beslissing wel degelijk zorgvuldig is.

Ten slotte verwijzen de verzoekende partijen nog naar de **luifels**, dewelke reeds uitgebreid werden behandeld in het derde middel in het arrest d.d. 19 april 2016.

Zoals reeds toen werd vastgesteld kan niet worden voorgehouden dat deze een inname van het openbaar domein veroorzaken aangezien deze aan het gevelvlak worden bevestigd en er geen constructies worden voorzien op de rijweg, het fiets- of het voetpad.

De bestreden beslissing verwoorde dit als volgt:

...

Ook ditmaal tonen verzoekende partijen niet aan hoe dit een feitelijke inname van het openbaar domein zou betreffen. Verzoekende partijen stellen dat de luifels meer dan 2m uitlopen, maar daarbij dient te worden opgemerkt dat deze op een hoogte van meer dan 5,20m uitlopen en dan schuin aflopen, waardoor verwerende partij kon concluderen dat deze geen gevaar vormden voor de veiligheid, noch storend zouden zijn voor voetgangers.

...

Verwerende partij heeft dan ook noch een onvoldoende gemotiveerd, noch een onzorgvuldige beslissing genomen door de vergunningsaanvraag toe te kennen.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

Het derde onderdeel

In het derde onderdeel van het tweede middel werpen verzoekende partijen op dat verwerende partij de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden door niet op hun bezwaren te reageren.

Dit onderdeel is een quasi letterlijke overname van het zesde middel in de procedure gekend onder het rolnummer 1213/0669/SA/1/0635, waarbij Uw Raad reeds oordeelde dat het middel ongegrond was.

Een bestuur is niet verplicht alle door de partijen aangevoerde feitelijk en juridische argumenten te beantwoorden. Het bestuur moet bijgevolg niet elk bezwaar weerleggen. Het volstaat dat de determinerende motieven voor het besluit worden aangeduid. Indien er sprake is van een **afdoende motivering is, dient dus niet meer op alle bezwaren te worden geantwoord** (RvS 16 april 1993, nr. 42.595, NV Export-Slachthuis G. De Coster; I. Opdebeek en A. Coolsaet, formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, die Keure, 1999, 158-159).

In het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2016 werd deze rechtspraak en rechtsleer bevestigd:

...

Verzoekende partijen menen, ongeacht het arrest d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961, toch dat kan worden volgehouden dat verwerende partij niet voldoende reageert op hun bezwaren.

Daarbij zou de bestreden beslissing niets vermelden omtrent het bezwaar van verzoekende partijen inzake de niet-overeenstemming van het project de 'Diamant' met de onmiddellijke

omgeving en meer concreet de laagbouw aan de overzijde van de straat en de andere gebouwen binnen het project Gent Sint-Pieters.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat verwerende partij wel degelijk heeft gemotiveerd in welke zin het project de 'Diamant' inpasbaar is met de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij heeft zich daarbij niet enkel gebaseerd op de toelichting van tussenkommende partij, maar heeft zich daarbij ook gebaseerd op de adviezen van de Kwaliteitskamer.

...

De bestreden beslissing werd voldoende gemotiveerd, er kan dan ook niet zonder meer worden besloten dat niet voldoende werd gereageerd op de bezwaren, of de verwerende partij zich zelfs in een stilzwijgen zou hebben gehuld.

Verzoekende partijen slagen er trouwens niet in bijkomende voorbeelden aan te dragen van bezwaren waarop de verwerende partij niet zou hebben gereageerd.

Aangezien het aan verzoekende partijen is aan te tonen dat de bezwaren onvoldoende zijn behandeld, doch zij dit geenszins aantoon, kan worden besloten tot de ongegrondheid van de wettigheidskritiek.

...”

De tweede tussenkommende partij treedt het standpunt van de verzoekende partijen bij.

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

EERSTE MIDDELONDERDEEL

...

Repliek

*Het standpunt van de verwerende en tussenkommende partij dat er geen interne tegenstrijdigheid zou bestaan in de bestreden beslissing kan moeilijk worden begrepen. Indien de uitvoerige uiteenzetting in de bestreden beslissing het standpunt van de PSA zou weergeven, dan blijkt dit alleszins niet uit het besluit zelf. Belangrijk is dat de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening start met de weergave van artikel 4.3.1 VCRO, en vervolgens onmiddellijk wordt dat het standpunt van de appellant (de aanvrager) dat de aanvraag conform is aan het RUP en dus ook aan artikel 4.3.1 **“niet wordt bijgetreden”** (stuk 1, p. 43-44):*

...

*Het kan dan ook moeilijk aan de verzoekende partijen worden verweten dat dit wordt aanzien als een persoonlijk standpunt van de deputatie (en niet van de PSA). In alle redelijkheid komt dit evident over als een beoordeling van de deputatie zelf. Minstens betreft dit een zeer slordig en dus **gebrekkig** gemotiveerd besluit. Om die reden alleen al staat de gegrondheid van het eerste middelonderdeel vast.*

*Verder volharden de verzoekende partijen in hun standpunt dat de deputatie op een onvoldoende concrete wijze de verenigbaarheid van het DIAMANT-gebouw met de aanpalende bebouwing aan de **overzijde van de Fabiolalaan (lage eengezinswoningen)** heeft onderzocht, en de hinderaspecten van deze hoge nieuwbouw voor de bewoners van deze woningen (waaronder de verzoekende partijen).*

Nergens bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werden deze gevreesde hinderaspecten concreet en afdoende weerlegd, terwijl dit nochtans essentieel is in het kader van de motiveringsplicht. Ook artikel 4.3.1 VCRO bevestigt dat de beoordeling van de hinderaspecten een **belangrijk onderdeel** uitmaakt van de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer nu het DIAMANT-gebouw een zeer dominant volume is dat sterkt afwijkt ten opzichte van de lage en klassieke eengezinswoningen aan de overzijde van de straat.

Ook de vermeende weerleggingen van de verwerende en eerste tussenkomende partij tonen deze gebrekkige motiveringen aan:

- Waar de eerste tussenkomende partij meent dat de hinderaspecten werden beoordeeld in het kader van de MER-toets kan dit evident niet worden aanvaard. Niet enkel blijkt uit nergens dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening hiermee rekening werd gehouden, bovendien werd al aangetoond dat het project afwijkt van dit MER, dat ten andere niet meer actueel is en ook geen milderende maatregelen voorschrijft die zomaar toepasbaar kunnen worden geacht op het afwijkende project (zie eerste middel);
- De citaten waar de deputatie naar verwijst in de bestreden beslissing bevestigen het gebrekkige karakter van de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening. Deze argumentatie heeft louter betrekking op de moderne architectuur van het gebouw maar niet de inpasbaarheid van het project ten opzichte van de veel lagere woningen aan de Fabiolalaan. Nochtans is het DIAMANT-gebouw ca. 20 m (!) hoger dan deze woningen.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

TWEEDE MIDDELONDERDEEL

...

Repliek

De stelling van de verwerende en eerste tussenkomende partij kan niet volledig worden gevolgd.

De verzoekende partijen blijven van oordeel dat het besluit kennelijk onzorgvuldig is door af te wijken van de principes en randvoorwaarden inzake goede ruimtelijke ordening, die zijn weergegeven in het SD 2010 en BKP, zonder dat hiervoor een afdoende verantwoording voorhanden is.

Jarenlange voorbereidende studies en belangrijke synthesesdocumenten, opgemaakt in samenwerking met de stad Gent maar ook met de omwonenden, werden door de aanvrager zomaar genegeerd door een afwijkend – en grootschaliger – project te voorzien. Gelet op de uiterste negatieve houding van het college van burgemeester en schepenen en de PSA op dat vlak, diende de deputatie extra aandachtig te zijn voor deze documenten en rustte er op haar een verhoogde motiveringsplicht. De verzoekende partijen zijn niet overtuigd dat de deputatie op dat vlak op een zorgvuldige wijze heeft gehandeld.

In ieder geval blijft de vaststelling overeind dat de deputatie **geen enkele rekening heeft gehouden met het belangrijke Beeldkwaliteitsplan**, waaraan de aanvraag ook niet voldoet. Dit plan is eveneens richtinggevend is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en schepenen merkt terecht op dat de

toelichtingsnota bij de aanvraag vrij summier is inzake de overeenstemming met het BKP en geen afdoende motieven geeft voor die punten waarop duidelijk geen overeenstemming bestaat (er worden geen verdiepingshoge insnijdingen voorzien kant esplanade, de verspringing in de kroonlijst slaat uitsluitend op de luifel, de verplichte terugsprong van de bouwlijn op het gelijkvloers wordt in essentie gevormd door de schaal van de overkragende luifel en niet door een fundamenteel teruggeweken bouwlijn). Het meest opvallend is echter dat één essentiële toetssteen, met name die m.b.t. de dakvorm, helemaal niet vermeld wordt. In essentie stelt het BKP voor te werken met een platte dakvorm aan de zijde Fabiolalaan. Dit, in combinatie met een visuele verlaging van de kroonlijsthoogte en een maximale hoogte van 6 bouwlagen (SD 2010), biedt een evenwichtig antwoord op het volumespel aan de overzijde van de straat.

Het is dus belangrijk vast te stellen dat in de bestreden beslissing **geen enkele rekening** werd gehouden met dit **Beeldkwaliteitsplan**. Dit plan wordt niet vermeld, laat staan dat wordt gemotiveerd waarom toch kan worden afgeweken van de belangrijke ruimtelijke principes van dit plan (6 bouwlagen en de platte bedaking). Zoals vermeld, vormt dit op zich een belangrijk motiveringsgebrek. Na jaren van doorgedreven onderzoeken en overlegmomenten, hetgeen heeft geresulteerd in SD 2010 en het Beeldkwaliteitsplan, is het **onbegrijpelijk** dat beiden zomaar overboord worden gegooid door de aanvrager, die hierin wordt gesteund door de deputatie, ondanks de andersluidende standpunten van het college van burgemeester en schepenen en de PSA.

Uw Raad heeft zich nog niet uitgesproken over het belang en de (al dan niet) gebrekkige motivering van de deputatie omtrent dit Beeldkwaliteitsplan. Er is op dat vlak dan ook geen schending van het gezag van gewijsde van het aangehaalde arreste van uw Raad.

Voor het overige wordt verwezen naar het inleidend verzoekschrift.

Ook wat betreft de luifels blijven de verzoekende partijen van oordeel dat deze wel feitelijk het openbaar domein innemen, waarvoor ook volgens de PSA een instemming van het college van burgemeester en schepenen nodig is (die er op heden niet is).

Zoals blijkt uit onderstaande simulatie, lopen de luifels schuin naar boven vanaf de voorgevel. Minstens een deel van het voetpad – het deel het dichtste bij het gebouw – zal door deze luifels **compleet onbruikbaar** worden aangezien de minimale vrije hoogte voor voetgangers niet wordt gehaald.

De bewering in de bestreden beslissing dat er geen inname is van het openbaar domein nu de luifels worden bevestigd aan het gevelvlak en er zich geen andere constructies op het openbaar domein bevinden, volstaat op zich niet. Het resultaat blijft hetzelfde: een deel van het voetpad wordt ingenomen door de luifels waardoor dit deel van het voetpad door passerende voetgangers niet meer kan worden gebruikt.

De deputatie is dan ook op een onzorgvuldige wijze omgesprongen met dit aspect. De motivering is op dat vlak ook gebrekkig.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

DERDE MIDDELONDERDEEL

...

Repliek

*De verzoekende partijen kunnen enkel maar vaststellen dat de deputatie **geen eigen onderzoek** heeft uitgevoerd omtrent de ingediende bezwaren. Waar het omvangrijke standpunt van het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing wel wordt weergegeven (waarbij het college een aantal bezwaren gegrond verklaard), blijkt niet wat het eigen standpunt is van de deputatie omtrent deze bezwaren.*

In het licht van de devolutieve werking van het administratief beroep kon de deputatie zich niet zomaar verschuilen achter de beoordeling van het college omtrent bezwaren die door het college ongegrond werden bevonden; de deputatie diende evident zelf een beoordeling te maken van deze bezwaren.

Aangezien dit niet is gebeurd staat de schending van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel vast.

Indien de vermelding in de bestreden beslissing bij punt 2.4, dat de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen wordt “bijgetreden”, lijkt dit een zeer tegenstrijdige argumentatie te zijn: het college had immers de gegrondheid van enkele bezwaren – waaronder de schaalbreuk van het DIAMANT-gebouw ten opzichte van de omgeving – vastgesteld. Dit vormt op zich al een motiveringsgebrek.

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de door de tegenpartijen aangehaalde citaten uit de bestreden beslissing het gebrekkige karakter van de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening eerder lijken te bevestigen. Deze argumentatie heeft louter betrekking op de moderne architectuur van het gebouw maar niet de inpasbaarheid van het project ten opzichte van de veel lagere woningen aan de Fabiolalaan. Nochtans is het DIAMANT-gebouw ca. 20 m (!) hoger dan deze woningen. Nochtans was dit laatste ook een uitdrukkelijk bezwaar van de verzoekende partijen, hetgeen ook gegrond werd bevonden door het college van burgemeester en schepenen.

...

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

EERSTE ONDERDEEL

27. Tussenkomende partij heeft in haar eerste schriftelijke uiteenzetting reeds uiteengezet dat verzoekende partijen spreken van een tegenstrijdigheid omdat zij de bestreden beslissing op verkeerde wijze voorstellen. Daarnaast heeft tussenkomende partij verwezen naar het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961, waarin Uw Raad uitdrukkelijk heeft erkend dat het GRUP voldoende gedetailleerd is en verwerende partij op voldoende wijze de verenigbaarheid met goede ruimtelijke ordening heeft gemotiveerd;

...

28. Verzoekende partijen blijven desondanks volhouden dat er sprake is van een tegenstrijdige motivering in hoofde van verwerende partij omdat “het standpunt van appellant dat de aanvraag conform is aan het RUP en dus ook aan artikel 4.3.1 niet wordt bijgetreden”. De bestreden beslissing zou, aldus verzoekende partijen, niet afdoende gemotiveerd zijn, nu er geen rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving.

29. De bestreden beslissing laat zich geenszins kenmerken door een tegenstrijdige motivering. De PSA meende dat de voorschriften van het RUP niet voldoende gedetailleerd waren en daarom een bijkomende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede

ruimtelijke ordening was vereist. Verwerende partij heeft duidelijk aangehaald dat dit de stelling van de PSA betrof en zij een ander oordeel was toegedaan. Daarbij heeft verwerende partij ook voldoende rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving teneinde de bepalingen van het GRUP te toetsen en de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

...

30. Overeenkomstig hetgeen reeds werd besloten in het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961 moet worden besloten dat verwerende partij noch haar zorgvuldigheidsplicht, noch de motiveringsplicht heeft geschonden bij de beoordeling van de overeenstemming met het GRUP en de goede ruimtelijke ordening.

31. Het eerste onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

TWEEDE ONDERDEEL

32. **Tussenkomen**de partij heeft er reeds op gewezen dat zoals door verwerende partij opgemerkt, en door Uw Raad bevestigd in het arrest d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961, het SD2005, het SD2010 en het Beeldkwaliteitsplan louter informatieve documenten zijn zonder enige doorslaggevende kracht in het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening.

33. **Verzoekende partijen** houden vast aan het zogenaamd belang van een aantal van de eerder opgestelde studies en plannen, waarvan het louter informatief karakter meermaals uitdrukkelijk wordt erkend, om te weerhouden dat de goede ruimtelijke ordening niet afdoende werd beoordeeld.

Verwerende partij heeft bovendien wel rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan, dewelke enkel een informatief karakter heeft.

...

34. Ook wat betreft het punt inzake de luifels blijven verzoekende partijen halstarrig beweren dat deze een onwettige inname van het openbaar domein inhouden. Tussenkomen

de partij kan wat dit betreft verwijzen naar de door haar aangebrachte argumenten en plannen in haar eerste schriftelijke uiteenzetting, alsook naar de bestreden beslissing en het arrest van Uw Raad d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961.

De bestreden beslissing stelt daaromtrent:

...

Het arrest van Uw Raad stelde daaromtrent:

...

35. Het tweede onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

DERDE ONDERDEEL

36. **Tussenkomen**de partijen hebben er reeds op gewezen dat op basis van vaststaande rechtspraak een orgaan van actief bestuur niet gehouden is op alle bezwaren te reageren, maar dat niettemin toch het merendeel van de bezwaren in de de bestreden beslissing werden verwerkt, zoals ook door Uw Raad in het arrest d.d. 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0961 werd bevestigd.

37. **Verzoekende partijen** blijven nu volhouden dat verwerende partij zich zou verschuilen achter de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen,

hoewel het een vergunningverlenende overheid toegelaten is om zich dergelijke standpunten eigen te maken, is dit in casu niet zonder meer gebeurd.

Verzoekende partijen brengen bovendien geen enkel voorbeeld aan van een bezwaar dat niet afdoende werd beantwoord en maken dit middelonderdeel dan ook geenszins aannemelijk. Zoals ook blijkt uit het eerste middelonderdeel heeft verwerende partij de onmiddellijke inpasbaarheid van het project wel degelijk op omstandige wijze behandeld in de betreden beslissing.

Voor het overige verwijst eerste tussenkomenende partij naar hetgeen zij hieromtrent reeds uiteenzette in haar schriftelijke uiteenzetting d.d. 3 april 2017.

...

De tweede tussenkomenende partij treedt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting het standpunt van de verzoekende partijen bij.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO moet een vergunningverlenend bestuursorgaan concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarbij rekening houden met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zover dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het wordt niet betwist dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’, meer bepaald binnen deelgebied 1: stationsomgeving Gent Sint-Pieters, zone B.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken de beslissing te betwisten. De in de beslissing vermelde motieven moeten afdoende zijn.

De Raad kan dus alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

4.

Het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben de aanvraag, respectievelijk in de weigeringsbeslissing van 4 januari 2013 en het verslag van 17 juni 2016, ongunstig beoordeeld.

De verwerende partij, die met de bestreden beslissing andersluidend concludeert, neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor er, voor de verplichting tot formele motivering en inzake zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermelde aspecten, meer vereist is dan anders.

Bovendien wordt niet betwist dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek bezwaren hebben geuit over bepaalde aspecten van een goede ruimtelijke ordening en daarom moet de aanvraag des te zorgvuldiger getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening.

5. Eerste onderdeel

5.1.

In het eerste onderdeel van het tweede middel voeren de verzoekende partijen in de eerste plaats aan dat de bestreden beslissing foutief en intern tegenstrijdig gemotiveerd is, door enerzijds de geldende voorschriften van het RUP expliciet als te vaag en te algemeen te beschouwen en anderzijds vervolgens het tegenovergestelde te beweren en deze voorschriften toch als voldoende duidelijk te beschouwen in het licht van artikel 4.3.1 VCRO. Een dergelijke motivatie zou onzorgvuldig en in strijd met artikel 4.3.1 VCRO zijn.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 van de codex stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

“ ...

Appellant argumenteert dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, en derhalve op basis van bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 3° ook met de goede ruimtelijke ordening.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn dermate summier dat zij onvoldoende 'de criteria van een goede ruimtelijke ordening' weergeven, noch voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1° van art. 4.3.1 §2 vcro gedetailleerd behandelen en regelen.

Zo wordt bijvoorbeeld inzake hoogte enkel opgelegd dat deze "in geen geval, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak mag uitsteken dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied", is er geen enkel voorschrift dat handelt over kroonlijsthoogte, dakvorm, bouwdiepte,

Bovendien bevat het RUP verschillende flexibele bepalingen, zoals het werken in de voorschriften met percentages per zone voor woningbouw en kantoren. De Provincieraad heeft in dit verband het volgende opgemerkt in haar advies van 19 april 2006:

“ ...

De voorafgaande overwegingen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dienen in het licht van de bepalingen van artikel 4.3.1 §2 VCRO in belangrijke mate te worden genuanceerd.

De bedenkingen van de Provincieraad opgenomen in haar advies van 19 april 2006 doen geen afbreuk aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat normatieve stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming (1.1), densiteit van de gebouwde ruimte en inzonderheid bepaling van de bruto vloeroppervlakte (1.3), functievermenging (1.4.), hoogte van de gebouwen (1.5.), inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte (1.6.), parkeerplaatsen (1.7.), e.d.m.

Zo wordt o.m. de toelaatbare bouwhoogte duidelijk bepaald en omschreven in artikel 1.5. :

“Behoudens de uitzonderingen hierna vernoemd, mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied”.

In de toelichtingsnota bij het GRUP ‘Stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan’ wordt bij genoemd artikel 1.5. hierna volgende duiding gegeven :

“9. 45°-enveloppe: De grote dichtheid van het project langsheen de Koningin Fabiolalaan mag de omliggende woonbuurten, en de Rijsenbergwijk in het bijzonder, niet verdrukken. Een 45°-enveloppe ten opzichte van de bestaande rooilijn van de laan garandeert voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing. Alleen het hoekgebouw op de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan en een aantal torens, voor zover ze een slanke vorm vertonen parallel met de Koningin Fabiolalaan en ze, blijkens bezonningsdiagrammen, slechts een beperkte schaduw werpen op de omgeving, mogen boven deze enveloppe uitkomen.” (GRUP ‘stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan’, toelichtingnota tekst, p.17)

“Bij de inplanting en de hoogtebepaling van de volumes wordt maximaal rekening gehouden met de gevolgen voor de bezonning van zowel de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing als de open ruimte binnen de strip. Daarom worden via de 45°-regel beperkingen gesteld aan de hoogte en de inplanting van de volumes.” (GRUP ‘stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan’, toelichtingnota tekst, Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften p.37)

Het verordenend stedenbouwkundig voorschrift inzake de hoogte van de gebouwen is voor geen interpretatie vatbaar en is – zeker mede gelet op de gegeven toelichting – een norm welke de beginselen van goede ruimtelijke ordening duidelijk incorporeert.

Gebouwen waarvan de hoogte uitsteekt boven het omschreven denkbeeldig vlak van 45° zijn strijdig met de norm van artikel 1.5. en de hierin vervatte beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Gebouwen met een hoogte binnen genoemd denkbeeldig vlak voldoen aan de norm van artikel 1.5. en de hierin vervatte beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing bevestigt dat de aanvraag voldoet aan de norm van artikel 1.5. GRUP, zodat op dit punt de voorgestelde bouwhoogte niet langer aan de goede ruimtelijke ordening dient te worden getoetst.

Een zelfde redenering geldt voor de bepalingen van artikel 1.6. van het gewestelijk RUP inzake de bouwvolumes:

“De bouwvolumes in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (artikel 4). Langsheen de Koningin Fabiolalaan is een verplichte bouwlijn aangeduid. De langsgewel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70 m en maximum 150 m.”

Ook op dit punt bevestigt de bestreden beslissing de overeenstemming met het gewestelijk RUP. Het bouwvolume wordt conform dit voorschrift in geplant tussen de zone voor LCI en de K Fabiolalaan en heeft een gevallengte van 82m, wat in overeenstemming is met dit voorschrift.

Een bijkomende toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening is op het gebied van inplanting, lengte en breedte van de gevels niet aan de orde, gelet op de bepalingen van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.

Waar het RUP meer flexibele stedenbouwkundige voorschriften bevat is een bijkomende toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening vereist.

...”

Uit deze overwegingen bestreden beslissing kan duidelijk worden afgeleid dat de verwerende partij eerst het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanhaalt, maar dit standpunt niet volgt. De verwerende partij stelt uitdrukkelijk dat *“de voorafgaande overwegingen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (...) in het licht van de bepalingen van artikel 4.3.1 §2 VCRO in belangrijke mate (dienen) te worden genuanceerd”* en dat de bedenkingen van de provincieraad in het aangehaalde advies van 19 april 2016 geen afbreuk doen aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften het GRUP. De verzoekende partijen kennen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en kunnen ook in het licht daarvan niet ernstig beweren enige tegenstrijdigheid te ontwaren in de bestreden beslissing. De navolgende overwegingen laten er geen twijfel over bestaan dat de verwerende partij van oordeel is dat de stedenbouwkundige voorschriften inzake de hoogte van de gebouwen (artikel 1.5) en bouwvolumes (artikel 1.6) voldoende concreet en precies zijn zodat een bijkomende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO niet aan de orde is. Er is op dit punt dan ook geen sprake van een foutieve en intern tegenstrijdige motivering.

5.2.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat het kennelijk onredelijk is te stellen dat de voorschriften inzake bouwhoogte, bouwvolume, inplanting, lengte en breedte voldoende gedetailleerd zijn. De voorschriften van het GRUP zouden enkel maximale grenzen en algemene principes aangeven, maar niet gedetailleerd zijn en een zeer ruime beoordelingsmarge overlaten aan de vergunningverlenende overheid. Er zouden geen specifieke voorschriften zijn voor het bouwblok B1 en geen voorschriften inzake kroonlijsthoogte, dakvorm, bouwdiepte... De vergunningverlenende overheid zou daarom nog de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening aan de hand van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO moeten beoordelen.

De verzoekende partijen die aanvoeren dat bepaalde voorschriften van een GRUP niet voldoende gedetailleerd zijn, moeten aantonen welke aspecten, die niet geregeld zouden zijn in het GRUP, voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn, de vergunningverlenende overheid niet, of kennelijk onredelijk of onzorgvuldig beoordeeld heeft.

Artikel 1.5 ‘hoogte van de gebouwen’ bepaalt:

“Behoudens de uitzonderingen hierna vernoemd, mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied.

Enkel voor de hierna vernoemde torens en voor het hoekgebouw op de kop van het plangebied, de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan, is een uitzondering op deze 45°-regel mogelijk, zoals hierna bepaald....”

Artikel 1.6 ‘inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte’ bepaalt:

“De gebouwen die grenzen aan het pad (zie 6.) hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad.

De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.

(symbolische aanduiding verplichte bouwlijn)

Voor de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.

...

In **zone B** komen tussen de gebouwen stadstuinen voor. Deze stadstuinen zijn open, grotendeels onverharde ruimten, elk met een eigen karakter en minstens via het pad (zie artikel 5.) met elkaar verbonden. De 'stadstuinen' bevinden zich afwisselend aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan en aan de zijde van de sporen. Per gebouw wordt minstens één 'stadstuin' gerealiseerd. Minstens 50% van de totale onbebouwde ruimte in de zone B is onverhard.

uitzondering:

In het deel van zone B waar de interne ontsluitingsweg zich situeert tussen de zone LCI (artikel 4) en de bebouwing langsheen de Koningin Fabiolalaan dient geen stadstuin te worden gerealiseerd.

De bouwvolumes in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (artikel 4). Langsheen de Koningin Fabiolalaan is een verplichte bouwlijn aangeduid. De langsgewel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70m en maximum 150m..."

In het arrest nr. RvVb/A/1516/0961 van 19 april 2016 overweegt de Raad:

"...

6.3.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij vooreerst naar artikel 1.5 'bouwhoogte' van het GRUP en vervolgens naar de toelichting bij het concept en het artikel in de toelichtingsnota van het GRUP, namelijk:

"...

9. 45°-enveloppe De grote dichtheid van het project langsheen de Koningin Fabiolalaan mag de omliggende woonbuurten, en de Rijsenbergwijk in het bijzonder, niet verdrukken.

Een 45°-enveloppe ten opzichte van de bestaande rooilijn van de laan garandeert voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing. Alleen het hoekgebouw op de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan en een aantal torens, voor zover ze een slanke vorm vertonen parallel met de Koningin Fabiolalaan en ze, blijkens bezonningsdiagrammen, slechts een beperkte schaduw werpen op de omgeving, mogen boven deze enveloppe uitkomen.

...

Bij de inplanting en de hoogtebepaling van de volumes wordt maximaal rekening gehouden met de gevolgen voor de bezonning van zowel de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing als de open ruimte binnen de strip. Daarom worden via de 45°-regel beperkingen gesteld aan de hoogte en de inplanting van de volumes.

..."

De verwerende partij stelt dat het verordenend stedenbouwkundig voorschrift over de hoogte van de gebouwen niet voor interpretatie vatbaar is en, zeker mede omwille van de gegeven toelichting, een norm is die de beginselen van een goede ruimtelijke ordening incorporeert, zodat de aanvraag voldoet aan artikel 1.5 van het GRUP en de voorgestelde bouwhoogte dan ook niet meer getoetst moet worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Eenzelfde redenering geldt volgens de verwerende partij ook voor artikel 1.6 'inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte': de verwerende partij stelt vast dat het bouwvolume, conform dit voorschrift, wordt ingeplant tussen de zone voor LCI en de Koningin Fabiolalaan en een gevellengte heeft van 82 meter. Een bijkomende toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot inplanting, lengte en breedte van de gevels is, omwille van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, volgens de verwerende partij niet meer nodig.

Niettegenstaande al deze vaststellingen verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt de verwerende partij vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag niet alleen getoetst heeft aan de voorschriften van het GRUP, maar ook aan het SD2010.

Volgens de verwerende partij bevat het SD2010 onder de rubrieken "dwingend vanuit het proces" of "suggestie" geen bouwhoogtebeperking tot 19 meter en wordt alleen als inlichting of suggestie

aangegeven de kroonlijsthoogte tegenover de bestaande bebouwing in de Koningin Fabiolalaan te beperken tot 19 meter.

De verwerende partij vervolgt met de volgende motivering over de overeenstemming van de aanvraag met de randvoorwaarden uit het SD2010:

“ ...

De voorgestelde architectuur is in overeenstemming met deze suggestie. De "kroonlijst" langsheen de Fabiolalaan bevindt zich immers op 16m00 hoogte. Deze kroonlijsthoogte houdt rekening met de variërende kroonlijsthoogte van de bebouwing aan de overzijde en langsheen de Koningin Fabiolalaan. Boven deze kroonlijst wordt het volume visueel verlaagd door de hoogste verdiepingen in een vloeiende lijn te laten terugspringen. Dit achteroverhellen speelt een architecturale rol bij de aanblik van de kopgevels, die een uitgesproken front vormen van de flankerende publieke ruimten. Bijkomend heeft ook de materiaalovergang van het steenachtig naar het glazen volume een positieve invloed op de belevingswaarde van de Koningin Fabiolalaan.

Voorliggend ontwerp B1 neemt de geformuleerde suggestie mee en werkt ze op een architecturale manier uit in het globale concept van het gebouw B1.

Bovendien blijkt uit de beschrijvende nota, inzonderheid de overwegingen inzake het volume (pag. 15-16/28) dat bij het ontwikkelen van de architectuur terdege rekening werd gehouden, zowel met de dwingende bepalingen van het RUP, als de inlichtingen en suggesties vervat in het SD2:

"Bij het ontwerpen van het volume werd de vooropgestelde 45°-regel (conform het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, zie pag. 11-12) nageleefd. Het onderzoek, de suggesties en de bezorgdheden geformuleerd in het Synthesedocument 2010 en het Beeldkwaliteitsplan (pag. 18) zijn meegenomen bij de concrete architectuuropdracht.

Het ontwerpmatig onderzoek ten aanzien van een verfijning van het volume laat zich aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan met tegenoverliggende Reysenbergwijk vertalen in vier bewuste ingrepen gerelateerd aan de verschillen in afstand bij de benadering van dit iconisch gebouw. De beleving wordt telkens anders door een bewust vormgegeven zien en aanvoelen.

De grote dichtheid van de projectontwikkeling langsheen de Koningin Fabiolalaan mag de omliggende woonbuurten niet verdrukken. Vooreerst wordt de kroonlijsthoogte visueel verlaagd door de hoogste verdiepingen te laten terugspringen (achterover hellen).

Rekening houdend met de variërende bouwhoogte van de bebouwing aan de overzijde en langsheen de Koningin Fabiolalaan leidt het ruimtelijk onderzoek tot het besluit dat deze kroonlijst het best komt te liggen op 16m hoogte. Daar waar het toepassen van de 45° regel als verordenende bepaling van het RUP zou resulteren in een maximum kroonlijsthoogte van 19m, de maximale hoogte die ook wordt toegelaten in de dwingende randvoorwaarden van het SD2.

De impact van de hoogte van het kantoorgebouw zal als minder dominant worden ervaren door het feit dat de glazen gevel onder het denkbeeldige vlak van 45° terugwijkt.

Deze 45°-enveloppe ten opzichte van de bestaande rooilijn van de laan garandeert voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing. Met andere woorden: er werd rekening mee gehouden dat de schaal van het gebouw conform is met de schaal van het masterplan van de stationsomgeving.

Ten tweede wordt dit effect nog versterkt door de zachte knik te combineren met een horizontale overgang van het steenachtig materiaal van de basis naar de bovenliggende glazen stulp. Op die manier vervaagt vanaf de middellange afstand het glazen volume in geëts glas. De luchtspiegeling zorgt voor een diffusere beëindiging van het volume dan een klassieke dakstructuur, waardoor deze kroonlijstlijn op 16m hoogte visueel de horizontale beëindiging van het volume vormt.

Ten derde wordt een lager gelegen bijkomende knik in de steenachtige gevel geïntroduceerd op een hoogte van 8m. Bij het langslopen van het gebouw krijgt dit buigen naar de laan toe in

combinatie met de kruinen van de bomen een arcade-effect. Dicht bij het gebouw is dit het gevoel dat de passant meekrijgt bij het voorbij wandelen.

Tot slot vraagt het visueel beëindigen van de twee perspectieven op langere afstand een grotere hoogte, die gesitueerd wordt aan de zijde van het spoorlichaam, weg van de Reysenbergwijk."

In de toelichtingsnota van appellante van 12 december 2012 wordt op pag. 9 in dit verband eveneens gesteld: "... Op die manier vervaagt vanaf een middellange afstand het glazen volume in geëtst glas. De luchtspiegeling zorgt voor een mindere impact dan een klassieke dakstructuur, waardoor deze kroonlijstlijn visueel de horizontale beëindiging van het volume vormt.

De door appellante ontwikkelde visie en architectuur wordt eveneens gedragen door de Kwaliteitskamer Monumenten en Architectuur van de stad Gent, zoals blijkt uit de verslagen van 9 mei 2012 en 27 juni 2012:

"De Kwaliteitskamer looft de creativiteit en de gedurfdheid van het project." (9 mei 2012)

"De Kwaliteitskamer is van oordeel dat de realisatie van het gebouw een meerwaarde zal zijn voor de hedendaagse architectuur in Gent. Zij is dan ook van oordeel dat het voorstel een zeer goede kans op realisatie moet krijgen" (9 mei 2012)

"... Bij de bespreking is evenwel naar voor gekomen dat het project op een plaats zal worden gerealiseerd (hoek van een nieuw te vormen plein) die een zekere afwijking toelaat, bovendien zal de impact van de hoogte van het gebouw in de straat waarschijnlijk als minder dominant worden ervaren door het feit dat de glazen wand in een helling van 45° terugwijkt. " (9 mei 2012)

"...In nieuwe tekeningen werd de impact op de aanpalende nieuw te realiseren gebouwen goed weergegeven. Hieruit kan zeker worden afgeleid dat de schaal van het gebouw conform is met de schaal van het masterplan stationsomgeving." (27 juni 2012)

"Het project is voor de Kwaliteitskamer vergunbaar op voorwaarde dat de bouwaanvraag conform is aan het project dat aan de Kwaliteitskamer werd voorgesteld." (27 juni 2012)
..."

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij, op basis van de argumentatie van de aanvrager, en door te verwijzen naar het advies van de Kwaliteitskamer, concludeert dat de in het SD2010 vermelde inlichtingen en suggesties afdoende verwerkt zijn in de architectuur en de aanvraag.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de aanvraag niet louter toetst aan de voorschriften van het GRUP, zoals de verzoekende partij stelt.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij bepaalde aspecten van een goede ruimtelijke ordening, die aan bod zouden komen bij de beoordeling door de verzoekende partij en bij de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet of onvoldoende betrokken heeft bij haar beoordeling.

De verwerende partij neemt wel een aan de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegengesteld standpunt in, maar de verzoekende partij overtuigt niet dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is of onvoldoende gemotiveerd.

De Raad oordeelt bovendien dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, die betrekking hebben op de bouwhoogte en de inplanting van de gebouwen, reeds grotendeels de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vervatte criteria "schaal" en "ruimtegebruik" behandelen en regelen.

Zo wordt de bouwhoogte van de gebouwen in zone B beperkt door een 45°-enveloppe die wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied (artikel 1.5), een voorschrift dat, zoals de verwerende partij opmerkt, niet voor interpretatie vatbaar is en, omwille van de toelichting bij het voorschrift, "voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing" in de Rijsenbergwijk garandeert. Ook de bouwlijn langs de Koningin Fabiolalaan is in het GRUP al bepaald, net zoals de lengte

van het gebouw, dat, overeenkomstig artikel 1.6 van het GRUP, minstens 70 meter en maximum 150 meter moet zijn.

Voor zover de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het grootschalig karakter van het gebouw bekritisieren, oordeelt de Raad dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP deze schaal toelaten.

*De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de bouwhoogte van het project niet afdoend, onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.
...*

De bestreden beslissing is identiek is aan de met voormeld arrest vernietigde beslissing van de verwerende partij van 25 april 2013. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

5.3.

Voorts merken de verzoekende partijen (terecht) op dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO ook hinderaspecten vermeldt als aandachtspunt of criterium dat “voor zover noodzakelijk of relevant” beoordeeld moet worden. Zij stellen dat gelet op de bezwaren van de omwonenden en de randvoorwaarden die uitdrukkelijk gesteld zijn in het SD2010, specifiek om de verenigbaarheid van het project met de Rijsenbergwijk te bevorderen, niet ernstig kan worden voorgehouden dat hinderaspecten niet meer beoordeeld zouden moeten worden als onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid van een vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het komt aan de verzoekende partijen die de goede ruimtelijke ordening van het project betwisten toe om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De verzoekende partijen verwijzen zonder meer naar de bezwaren van de omwonenden en de randvoorwaarden in het SD2010 om te stellen dat de hinderaspecten niet zouden zijn beoordeeld in de bestreden beslissing. Mede gelet op de uitvoerige motivering van de bestreden beslissing en de complexiteit van het dossier, volstaat een dergelijke vage kritiek op zich niet om te kunnen vaststellen dat de verwerende partij nagelaten heeft hinderaspecten te betrekken bij haar beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien werd in het vernietigingsarrest van 19 april 2016 vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft geoordeeld dat het voorschrift dat de bouwhoogte van de gebouwen in zone B beperkt wordt door een 45°-enveloppe die wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied (artikel 1.5), omwille van de toelichting bij het voorschrift, “voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing” in de Rijsenbergwijk garandeert en dat ook de bouwlijn langs de Koningin Fabiolalaan in het GRUP al is bepaald, net zoals de lengte van het gebouw, dat, overeenkomstig artikel 1.6 van het GRUP, minstens 70 meter en maximum 150 meter moet zijn.

5.4.

Daarnaast houden de verzoekende partijen nog voor dat de ruimtelijke impact van het gebouw op de tegenoverliggende woningen niet in redelijkheid is beoordeeld en zelfs ontbreekt in de bestreden beslissing en dat de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet *in concreto* is gebeurd. De beoordeling zou louter gesteund zijn op

overeenstemming met de voorschriften van het GRUP en de architecturale kwaliteit van het ontwerp, terwijl de relatie met de bestaande toestand, en dan het in het bijzonder de woningen aan de overzijde van de straat, niet is beoordeeld. De verwijzing naar de 45°-regel (artikel 1.5) volstaat volgens de verzoekende partijen niet omdat het een zeer vage bepaling is die bovendien van toepassing is op verschillende bouwzones binnen het RUP.

Ook dit betoog van de verzoekende partijen overtuigt niet en volstaat niet om anders te oordelen dan in het vernietigingsarrest van 19 april 2016. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij aanvoeren dat de 45°-regel te vaag is. Het gegeven dat dit voorschrift van toepassing is op verschillende bouwzones, verhindert niet dat het een voorschrift is dat de ruimtelijke impact van het betrokken gebouw op de tegenoverliggende woningen mee in rekening heeft gebracht.

De verwerende partij wijst er in haar antwoordnota op dat de omgeving, waaronder de tegenoverliggende woningen, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk is beschreven en dat de impact van het gebouw op de onmiddellijke omgeving is beoordeeld.

De argumentatie van de verzoekende partijen dat de ruimtelijke impact van het gebouw op de tegenoverliggende woningen niet in redelijk is beoordeeld en zelfs ontbreekt, wordt dan ook niet gevolgd.

6. Tweede onderdeel

6.1.

In het tweede onderdeel van het middel wijzen de verzoekende partijen op het bestaan van het synthesesedocument 2005, het synthesesedocument 2010 en het Beeldkwaliteitsplan. Het SD2010, dat een stadsontwerp voor zone B en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van zone B bevat, is volgens de verzoekende partijen niet enkel een inrichtingsstudie, maar ook een belangrijke algemene leidraad voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid van het project met de bestaande Rijsenbergwijk. Het Beeldkwaliteitsplan doet een aantal voorstellen het te ontwerpen gebouw op bouwveld B1.

De verzoekende partijen voeren aan dat het aangevraagde ontwerp niet voldoet aan de principes van het SD2005, het SD2010 en het Beeldkwaliteitsplan. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden dit ook erkend hebben.

Volgens de verzoekende partijen is de bestreden beslissing intern tegenstrijdig omdat de verwerende partij enerzijds tracht te motiveren waarom kan worden afgeweken van het SD2010, maar anderzijds wel uitdrukkelijk stelt dat het SD2010 een belangrijk bindend kader is waarbinnen gewerkt moet worden. Verder zou de bestreden beslissing ten onrechte stellen dat het SD2010 een louter informatief document is dat geen aanleiding kan geven tot enige verplichting in hoofde van de aanvrager of de vergunningverlenende overheid. Er kan volgens de verzoekende partijen niet worden afgeweken van de dwingende randvoorwaarden van het SD2010.

De beoordeling van het eerste middel in het vernietigingsarrest van de Raad van 19 april 2016 luidt onder meer als volgt:

“ ...

5.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag met betrekking tot bouwhoogte, bouwvolumes, inplanting en lengte en breedte van de gevels alleen toetst aan de voorschriften van het GRUP.

De verzoekende partij wijst er op dat in het 'Synthesedocument 2010' (hierna 'het SD2010' genoemd) diverse aspecten van een goede ruimtelijke ordening gedetailleerd en samenhangend bestudeerd zijn, maar dat de verwerende partij nagelaten heeft deze aspecten te betrekken bij haar beoordeling van de aanvraag.

Zowel de verzoekende partij, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hebben de aanvraag getoetst aan het SD2010 en de verzoekende partij stelt hierover:

“ ...

Het gewestelijk RUP Fabiolalaan geeft de strikt juridische randvoorwaarden mee waaraan het ontwerp moet voldoen. Echter, gelet op de algemeenheid van de voorschriften van het GRUP, de bekommernissen van de omwonenden en de noodzaak om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk nauwer te onderzoeken, zijn bijkomende randvoorwaarden gedefinieerd. Na analyse van het bestaande studiewerk rond de projectontwikkeling, ontwerpend onderzoek binnen de klijtlijnen van het GRUP en verkennend onderzoek van de Rijsenbergwijk, zijn in het **Synthesedocument 2010 (SD 2010)** opgemaakt door de Kwaliteitskamer, dwingende randvoorwaarden en suggesties geformuleerd. Dit document is onderschreven door de betrokken projectpartners (inclusief Euro Immostar) door goedkeuring op de Stuurgroep Gent Sint-Pieters op 22 februari 2011, is goedgekeurd door het College op 4 maart 2011 en is ter kennisname voorgelegd aan de Gemeenteraad op 28 maart 2011. In die zin vormt het een belangrijk beleidskader, ondersteund door alle projectpartners.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig vormt dit document dan ook een bijkomend kader waarbinnen gewerkt moet worden. De in het SD2010 opgenomen randvoorwaarden zijn dwingend vanuit het proces. Dit betekent dat er slechts van kan worden afgeweken op basis van gewijzigde context of nieuwe inzichten die a) ruimtelijk gemotiveerd moeten worden en b) de goedkeuring vereisen van de vergunningverlenende overheid (zie SD2010 p.173).

...”

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat het GRUP weliswaar stedenbouwkundige voorschriften bevat waaraan het ontwerp moet voldoen, maar dat “gelet op de algemeenheid van deze voorschriften, de bekommernissen van de omwonenden en de noodzaak om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk nauwer te onderzoeken, (...) bijkomende randvoorwaarden (werden) gedefinieerd”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erkent dat het SD2010 geen verordenende kracht heeft conform de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, maar het vormt volgens hem wel een ruimtelijk en stedenbouwkundig belangrijk kader waarbinnen gewerkt moet worden en waarbinnen de aanvraag beoordeeld moet worden in het kader van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet integraal gevolgd kan worden en verwijst onder meer naar de inleiding van het SD2010 waarin te lezen is:

“ ...

Het synthesedocument geeft de meest recente visie weer van de stedenbouwkundige ontwikkeling en is aldus een verdere verfijning van het Synthesedocument 2005.

Rekening houdend met het lange ontwerp- en bouwproces moet ook dit document aanzien worden als een tussentijdse synthese die in hoofdzaak de nieuwe inzichten en krachtlijnen vastlegt. Bijhorende illustraties en simulaties zijn dan ook enkel als voorbeeld in dit bundel verwerkt.

In dit document werd voornamelijk aandacht besteed aan de ontwikkeling langs de Koningin Fabiolalaan.

De afbeeldingen en illustraties in dit document hebben een louter informatieve waarde (...)

...”

Verder verwijst de verwerende partij naar de toelichting bij het statuut van het stadsontwerp waarin te lezen is:

“ ...

Het stadsontwerp moet beschouwd worden als illustratie en mogelijke invulling van de randvoorwaarden van het Gewestelijk RUP en de krijtlijnen die voortvloeien uit het stedenbouwkundig onderzoek.

Nochtans zal dit ontwerp niet dwingend worden vastgelegd in functie van verdere uitwerking. Daarvoor blijven nog teveel onzekerheden over. Gezien het lange realisatietraject is het aannemelijk dat de programmabehoefte nog zullen evolueren. Het project moet hierop kunnen inspelen.

Dit synthesesdocument legt bijgevolg niet zozeer het stadsontwerp vast, maar wel de stedenbouwkundige randvoorwaarden en ontwerpmatige aandachtspunten die eruit gedestilleerd worden. In hoofdstuk 4 wordt voor de verdere projectontwikkeling onderscheid gemaakt tussen:

- verordenende randvoorwaarden opgelegd door het Gewestelijk RUP;*
- krijtlijnen of vaste stedenbouwkundige uitgangspunten die voortvloeien uit het ontwerpend onderzoek;*
- ontwerpmatige aandachtspunten waarmee rekening gehouden moet worden bij het verder ontwerpproces.*

Het stadsontwerp is tevens een simulatie. Het is een aanschouwelijke en onderbouwde voorstelling van de ontwikkelingsmogelijkheden.

...”

In hoofdstuk 4 van het SD2010 wordt het in hoofdstuk 3 beschreven stadsontwerp omgezet in een aantal “stedenbouwkundige randvoorwaarden” en dit wordt als volgt toegelicht:

“In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de verdere projectontwikkeling voor zone B en C. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Verordenende bepalingen opgelegd door het Gewestelijk RUP. Van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden kan niet worden afgeweken, tenzij decretaal toegelaten (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*
- Dwingende randvoorwaarden, die voortvloeien uit het proces (stedenbouwkundige analyse, ontwerpend onderzoek en stadsontwerp). Van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden kan slechts worden afgeweken op basis van gewijzigde context of nieuwe inzichten, die a) ruimtelijk gemotiveerd moeten worden en b) de goedkeuring vereisen van de vergunningverlenende overheid.*
- Ontwerpmatige aandachtspunten of suggesties. Deze aandachtspunten zijn louter informatief. Alternatieven zijn mogelijk.*
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesomd en per deelgebied en per thema gerangschikt. Voor de argumentatie wordt verwezen naar hoofdstukken 2 en 3 van dit document. Ze verduidelijken en verfijnen een aantal verordenende bepalingen van het Gewestelijk RUP, waarvoor interpretatie mogelijk is.*

De stedenbouwkundige randvoorwaarden vervangen de voorschriften van het Gewestelijk RUP niet. Voor de integrale tekst en voorschriften verwijzen we naar de toelichtingsnota bij het Gewestelijk RUP ‘stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Fabiolalaan’.

Uit deze passages blijkt ontegensprekelijk dat het SD2010 bedoeld is als een “illustratie en mogelijke invulling van de randvoorwaarden van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de krijtlijnen die voortvloeien uit het stedenbouwkundig onderzoek”. Het wordt ook niet betwist dat het document geen verordenende kracht heeft.

De verwerende partij, die het SD2010 overigens niet heeft onderschreven, is als vergunningverlenende overheid dan ook helemaal niet gebonden door deze randvoorwaarden en suggesties. Het SD2010 is met andere woorden geen afzonderlijke beoordelingsgrond, waar de verwerende partij de aanvraag moet aan toetsen.

De vergunningverlenende overheid kan de aanvraag wel toetsen aan de in de randvoorwaarden en suggesties van het SD2010 geformuleerde keuzes, maar dat het SD2010 voor de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de vertaling is van de ruimtelijk aanvaardbare invulling van het betrokken projectgebied, betekent niet noodzakelijk dat een andere inrichting niet ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dit neemt niet weg dat uit de beoordelingen van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aantal elementen en/of bepaalde aspecten van een goede ruimtelijke ordening kunnen blijken, waaraan de verwerende partij aandacht moet besteden bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, voor zover er ter zake geen verordenende voorschriften van het GRUP gelden, die dit gedetailleerd regelen.

...

Uit deze overwegingen blijkt dat de Raad reeds geoordeeld heeft dat de verwerende partij als vergunningverlenende overheid helemaal niet gebonden is door de randvoorwaarden en suggesties uit het SD2010 en dat het SD2010 met andere woorden geen afzonderlijke beoordelingsgrond is waar de verwerende partij de aanvraag moet aan toetsen. Het enkele gegeven dat het aangevraagde ontwerp mogelijk niet in overeenstemming is met het SD2010, betekent dus niet noodzakelijk dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg evenmin dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn. Uit de hiervoor aangehaalde passus uit het arrest van de Raad van 16 april 2016 blijkt bovendien dat de verwerende partij, ondanks de vaststelling dat het SD2010 voor haar niet bindend is, de aanvraag toch toetst op haar overeenstemming met de randvoorwaarden uit het SD2010. De stelling van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig zou zijn, wordt niet gevolgd.

Hetzelfde geldt overigens voor het Beeldkwaliteitsplan. Ook door dit document is de verwerende partij als vergunningverlenende overheid op geen enkele wijze gebonden. Dat dit plan in de bestreden beslissing niet wordt vermeld, dan wel nagelaten wordt te motiveren waarom kan worden afgeweken van de ruimtelijke principes van dit plan, vormt in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren geen motiveringsgebrek in het licht van artikel 4.3.1 VCRO en maakt de bestreden beslissing niet onwettig.

Het betoog dat de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig is door zonder afdoende verantwoording af te wijken van de principes en randvoorwaarden inzake goede ruimtelijke ordening die zijn weergegeven in het SD2010 en het Beeldkwaliteitsplan, wordt niet bijgetreden.

6.2.

Vervolgens wijzen de verzoekende partijen erop dat er een verscherpte motiveringsplicht voor de verwerende partij geldt wanneer zij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. In die omstandigheden zou het niet volstaan om de argumentatie van de aanvrager te herhalen die reeds was weerlegd door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen stellen meer concreet dat de verwerende partij er vanuit blijft gaan dat het aangevraagde project een “kroonlijsthoogte” van 16 meter langs de Koningin Fabiolalaan heeft, terwijl dit duidelijk was weerlegd door het college van burgemeester en schepenen, daarin gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij zou volledig voorbijgaan aan de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich uitsluitend baseren op de argumentatie van de aanvrager.

De Raad heeft in het vernietigingsarrest van 19 april 2016 over de beoordeling van de bouwhoogte door de verwerende partij het volgende overwogen:

“...
6.2.

De verzoekende partij stelt in haar weigeringsbeslissing vast dat het ontwerp met betrekking tot de bouwhoogte op volgende punten afwijkt van het SD2010:

“dwingende randvoorwaarde vanuit het proces: Tegenover de bestaande rijbebouwing in de K. Fabiolalaan wordt de bouwhoogte voor B1, B3 en B5 beperkt tot maximum 6 bouwlagen of een kroonlijsthoogte van 19m.

Als bijkomende suggestie wordt in functie van een evenwichtig straatbeeld ten opzichte van de bestaande bebouwing in de K. Fabiolalaan voorgesteld om de kroonlijst visueel te verlagen door het terugspringen van de hoogste verdiepingen. B1, B3 en B5 kunnen hogere accenten bevatten, maar dan wel aan de kant voor het spoorwegdomein of LCI.”

De verzoekende partij onderzoekt in haar weigeringsbeslissing het verschil tussen het ontwerp en voormelde randvoorwaarden en stelt onder andere vast dat:

- er geen sprake is van een klassieke kroonlijst: er wordt zowel op ca. 8 meter als op 24,5 meter hoogte een knik in het gevelvlak aangebracht en op 16 meter wordt een overgang gerealiseerd in materiaalgebruik;*
- beide ingrepen (knik + materiaalovergang) een gebouw van slechts 16 meter hoog moeten suggereren, maar dat de bij het dossier gevoegde simulaties helemaal niet overtuigen dat deze suggestie zo zal worden ervaren;*
- het “terugwijken van de bovenste bouwlagen” zeer gering is in verhouding tot de bouwhoogte;*
- door de grote bouwhoogte, mede in combinatie met de grote bouwbreedte (82 meter) en -diepte (32,4 meter) het volume te dominant en grootschalig zal overkomen in het straatbeeld;*
- de aangebrachte motivering om de vooropgestelde hoogtebeperking tot 19 meter of maximaal zes bouwlagen langsheen de Koningin Fabiolalaan, met bij voorkeur terugspringende bovenste bouwlagen, te verlaten, niet overtuigt.*

Onder de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening overweegt de verzoekende partij in de weigeringsbeslissing dat:

- de grote bouwhoogte, in combinatie met de grote gevellengte, het belangrijke verschil qua schaal en hoogte met de bestaande bebouwing waartegenover de nieuwbouw wordt ingeplant, en de in het oog springende architectuur, doen concluderen dat de nieuwbouw onvoldoende rekening houdt met de bestaande en de gewenste context op de site;*
- in de aanvraag geen enkel ruimtelijk argument wordt aangehaald waarom dit niet langer wenselijk is;*
- gelet op de steile helling van het deels betonnen en deels glazen vlak boven de knik op 8 meter hoogte, de zogenaamde gevelhoogte, die zal worden ervaren, minstens 24,5 meter is;*
- de zeer grote bouwdiepte van het gebouw maakt dat zelfs daarboven, waar de vlakken een zwakkere helling vertonen en eerder vergelijkbaar zijn met een feitelijk ‘dak’, nog een prominent dakvolume merkbaar is, zeker vanop afstand gezien;*
- ook de simulaties aangeven dat het effect van de visueel verlaagde kroonlijst door de knik op 8 meter uitsluitend werkt voor wie langs de gevel loopt;*

- het volume dat boven de 8 meter-knik uittoert, dermate dominant is dat die knik nauwelijks relevant is voor de visueel-ruimtelijke impact van het gebouw op de omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat het een vrij massief, monoliet aandoend gebouw is zonder uitgesproken hogere en lagere accenten, dat het voorzien van hogere en lagere accenten op zich geen verplichting is, maar dat, in combinatie met de keuze om ook de bruto vloeroppervlakte op te drijven ten aanzien van het SD2010 en de totale bouwhoogte te brengen op bijna 33 meter in plaats van op 19 meter (door toepassing van de 45°-regel), dit betekent dat ook langs de Koningin Fabiolalaan een grote bouwhoogte wordt gerealiseerd, die als te zwaar gepercipieerd zal worden.

Verder overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het SD2010 expliciet stelt dat de hoogteaccenten die toegelaten zijn om toch de realiseerbare bruto vloeroppervlakte mogelijk te maken, zich niet bevinden aan de kant van de Koningin Fabiolalaan. Door een globale bouwhoogte van ruim 32 meter toe te passen, zonder zichtbaar onderscheid tussen de kant Boentweg en de kant Koningin Fabiolalaan, staat het ontwerp volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ver af van de vooropgestelde beperking van de bouwhoogte. Een dergelijke evolutie zou niet wenselijk zijn.

6.3.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij vooreerst naar artikel 1.5 'bouwhoogte' van het GRUP en vervolgens naar de toelichting bij het concept en het artikel in de toelichtingsnota van het GRUP, namelijk:

“ ...

9. 45°-enveloppe De grote dichtheid van het project langsheen de Koningin Fabiolalaan mag de omliggende woonbuurten, en de Rijsenbergwijk in het bijzonder, niet verdrukken.

Een 45°-enveloppe ten opzichte van de bestaande rooilijn van de laan garandeert voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing. Alleen het hoekgebouw op de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan en een aantal torens, voor zover ze een slanke vorm vertonen parallel met de Koningin Fabiolalaan en ze, blijkens bezonningsdiagrammen, slechts een beperkte schaduw werpen op de omgeving, mogen boven deze enveloppe uitkomen.

...

Bij de inplanting en de hoogtebepaling van de volumes wordt maximaal rekening gehouden met de gevolgen voor de bezonning van zowel de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing als de open ruimte binnen de strip. Daarom worden via de 45°-regel beperkingen gesteld aan de hoogte en de inplanting van de volumes.

...”

De verwerende partij stelt dat het verordenend stedenbouwkundig voorschrift over de hoogte van de gebouwen niet voor interpretatie vatbaar is en, zeker mede omwille van de gegeven toelichting, een norm is die de beginselen van een goede ruimtelijke ordening incorporeert, zodat de aanvraag voldoet aan artikel 1.5 van het GRUP en de voorgestelde bouwhoogte dan ook niet meer getoetst moet worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Eenzelfde redenering geldt volgens de verwerende partij ook voor artikel 1.6 'inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte': de verwerende partij stelt vast dat het bouwvolume, conform dit voorschrift, wordt ingeplant tussen de zone voor LCI en de Koningin Fabiolalaan en een gevellengte heeft van 82 meter. Een bijkomende toetsing aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot inplanting, lengte en breedte van de gevels is, omwille van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, volgens de verwerende partij niet meer nodig.

Niettegenstaande al deze vaststellingen verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt de verwerende partij vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag niet alleen getoetst heeft aan de voorschriften van het GRUP, maar ook aan het SD2010.

Volgens de verwerende partij bevat het SD2010 onder de rubrieken “dwingend vanuit het proces” of “suggestie” geen bouwhoogtebeperking tot 19 meter en wordt alleen als inlichting of suggestie aangegeven de kroonlijsthoogte tegenover de bestaande bebouwing in de Koningin Fabiolalaan te beperken tot 19 meter.

De verwerende partij vervolgt met de volgende motivering over de overeenstemming van de aanvraag met de randvoorwaarden uit het SD2010:

“...

De voorgestelde architectuur is in overeenstemming met deze suggestie. De "kroonlijst" langsheen de Fabiolalaan bevindt zich immers op 16m00 hoogte. Deze kroonlijsthoogte houdt rekening met de variërende kroonlijsthoogte van de bebouwing aan de overzijde en langsheen de Koningin Fabiolalaan. Boven deze kroonlijst wordt het volume visueel verlaagd door de hoogste verdiepingen in een vloeiende lijn te laten terugspringen. Dit achteroverhellen speelt een architecturale rol bij de aanblik van de kopgevels, die een uitgesproken front vormen van de flankerende publieke ruimten. Bijkomend heeft ook de materiaalovergang van het steenachtig naar het glazen volume een positieve invloed op de belevingswaarde van de Koningin Fabiolalaan.

Voorliggend ontwerp B1 neemt de geformuleerde suggestie mee en werkt ze op een architecturale manier uit in het globale concept van het gebouw B1.

Bovendien blijkt uit de beschrijvende nota, inzonderheid de overwegingen inzake het volume (pag. 15-16/28) dat bij het ontwikkelen van de architectuur terdege rekening werd gehouden, zowel met de dwingende bepalingen van het RUP, als de inlichtingen en suggesties vervat in het SD2:

"Bij het ontwerpen van het volume werd de vooropgestelde 45°-regel (conform het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, zie pag. 11-12) nageleefd. Het onderzoek, de suggesties en de bezorgdheden geformuleerd in het Synthesedocument 2010 en het Beeldkwaliteitsplan (pag. 18) zijn meegenomen bij de concrete architectuuropdracht.

Het ontwerpmatig onderzoek ten aanzien van een verfijning van het volume laat zich aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan met tegenoverliggende Reysenbergwijk vertalen in vier bewuste ingrepen gerelateerd aan de verschillen in afstand bij de benadering van dit iconisch gebouw. De beleving wordt telkens anders door een bewust vormgegeven zien en aanvoelen.

De grote dichtheid van de projectontwikkeling langsheen de Koningin Fabiolalaan mag de omliggende woonbuurten niet verdrukken. Vooreerst wordt de kroonlijsthoogte visueel verlaagd door de hoogste verdiepingen te laten terugspringen (achterover hellen).

Rekening houdend met de variërende bouwhoogte van de bebouwing aan de overzijde en langsheen de Koningin Fabiolalaan leidt het ruimtelijk onderzoek tot het besluit dat deze kroonlijst het best komt te liggen op 16m hoogte. Daar waar het toepassen van de 45° regel als verordenende bepaling van het RUP zou resulteren in een maximum kroonlijsthoogte van 19m, de maximale hoogte die ook wordt toegelaten in de dwingende randvoorwaarden van het SD2.

De impact van de hoogte van het kantoorgebouw zal als minder dominant worden ervaren door het feit dat de glazen gevel onder het denkbeeldige vlak van 45° terugwijkt.

Deze 45°-enveloppe ten opzichte van de bestaande rooilijn van de laan garandeert voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing. Met andere woorden: er werd rekening mee gehouden dat de schaal van het gebouw conform is met de schaal van het masterplan van de stationsomgeving.

Ten tweede wordt dit effect nog versterkt door de zachte knik te combineren met een horizontale overgang van het steenachtig materiaal van de basis naar de bovenliggende glazen stulp. Op die manier vervaagt vanaf de middellange afstand het glazen volume in geëst glas. De luchtspiegeling zorgt voor een diffusere beëindiging van het volume dan een klassieke dakstructuur, waardoor deze kroonlijstlijn op 16m hoogte visueel de horizontale beëindiging van het volume vormt.

Ten derde wordt een lager gelegen bijkomende knik in de steenachtige gevel geïntroduceerd op een hoogte van 8m. Bij het langslopen van het gebouw krijgt dit buigen naar de laan toe in combinatie met de kruinen van de bomen een arcade-effect. Dicht bij het gebouw is dit het gevoel dat de passant meekrijgt bij het voorbij wandelen.

Tot slot vraagt het visueel beëindigen van de twee perspectieven op langere afstand een grotere hoogte, die gesitueerd wordt aan de zijde van het spoorlichaam, weg van de Reysenbergwijk."

In de toelichtingsnota van appellante van 12 december 2012 wordt op pag. 9 in dit verband eveneens gesteld: "... Op die manier vervaagt vanaf een middellange afstand het glazen volume in geëst glas. De luchtspiegeling zorgt voor een mindere impact dan een klassieke dakstructuur, waardoor deze kroonlijstlijn visueel de horizontale beëindiging van het volume vormt.

De door appellante ontwikkelde visie en architectuur wordt eveneens gedragen door de Kwaliteitskamer Monumenten en Architectuur van de stad Gent, zoals blijkt uit de verslagen van 9 mei 2012 en 27 juni 2012:

"De Kwaliteitskamer looft de creativiteit en de gedurfdheid van het project." (9 mei 2012)

"De Kwaliteitskamer is van oordeel dat de realisatie van het gebouw een meerwaarde zal zijn voor de hedendaagse architectuur in Gent. Zij is dan ook van oordeel dat het voorstel een zeer goede kans op realisatie moet krijgen" (9 mei 2012)

"... Bij de bespreking is evenwel naar voor gekomen dat het project op een plaats zal worden gerealiseerd (hoek van een nieuw te vormen plein) die een zekere afwijking toelaat, bovendien zal de impact van de hoogte van het gebouw in de straat waarschijnlijk als minder dominant worden ervaren door het feit dat de glazen wand in een helling van 45° terugwijkt. " (9 mei 2012)

"...In nieuwe tekeningen werd de impact op de aanpalende nieuw te realiseren gebouwen goed weergegeven. Hieruit kan zeker worden afgeleid dat de schaal van het gebouw conform is met de schaal van het masterplan stationsomgeving." (27 juni 2012)

"Het project is voor de Kwaliteitskamer vergunbaar op voorwaarde dat de bouwaanvraag conform is aan het project dat aan de Kwaliteitskamer werd voorgesteld." (27 juni 2012)
..."

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij, op basis van de argumentatie van de aanvrager, en door te verwijzen naar het advies van de Kwaliteitskamer, concludeert dat de in het SD2010 vermelde inlichtingen en suggesties afdoende verwerkt zijn in de architectuur en de aanvraag.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de aanvraag niet louter toetst aan de voorschriften van het GRUP, zoals de verzoekende partij stelt.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij bepaalde aspecten van een goede ruimtelijke ordening, die aan bod zouden komen bij de beoordeling door de verzoekende partij en bij de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet of onvoldoende betrokken heeft bij haar beoordeling.

De verwerende partij neemt wel een aan de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegengesteld standpunt in, maar de verzoekende partij overtuigt niet dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is of onvoldoende gemotiveerd.

De Raad oordeelt bovendien dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, die betrekking hebben op de bouwhoogte en de inplanting van de gebouwen, reeds grotendeels de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vervatte criteria "schaal" en "ruimtegebruik" behandelen en regelen.

Zo wordt de bouwhoogte van de gebouwen in zone B beperkt door een 45°-enveloppe die wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied (artikel 1.5), een voorschrift dat, zoals de verwerende partij opmerkt, niet voor interpretatie vatbaar is en, omwille van de toelichting bij het voorschrift, "voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing" in de Rijsenbergwijk garandeert. Ook de bouwlijn langs de Koningin Fabiolalaan is in het GRUP al bepaald, net zoals de lengte van het gebouw, dat, overeenkomstig artikel 1.6 van het GRUP, minstens 70 meter en maximum 150 meter moet zijn.

Voor zover de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het grootschalig karakter van het gebouw bekritisieren, oordeelt de Raad dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP deze schaal toelaten.

*De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de bouwhoogte van het project niet afdoend, onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.
...*

De Raad ziet geen redenen om anders te oordelen. Ook nu overtuigen de huidige verzoekende partijen niet dat de beoordeling van de verwerende partij, hoewel zij een aan de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegengesteld standpunt inneemt, kennelijk onredelijk is of onvoldoende gemotiveerd. Het wordt niet aangetoond dat de verwerende partij bepaalde aspecten van een goede ruimtelijke ordening, die aan bod zouden zijn gekomen bij de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen en bij de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet of onvoldoende betrokken heeft bij haar beoordeling/volledig voorbijgaat aan de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

6.3.

De verzoekende partijen voeren bijkomend aan dat ook wat betreft de kwantificering van het bouwprogramma (2000 m² extra) en het doorschuiven van de vereiste inzake wonen naar de andere bouwvelden van zone B, de verwerende partij louter de argumentatie van de aanvrager volgt, zonder de andersluidende argumentatie van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

De Raad oordeelde in het vernietigingsarrest van 19 april 2016 onder meer als volgt:

"7.

Artikel 1.3 'densiteit van de gebouwde ruimte' van het GRUP bepaalt dat in zone B een totale bruto vloeroppervlakte (hierna 'BVO') tussen 59.500m² en 77.000m² moet voorzien worden.

Artikel 1.4 'functievermenging' van het GRUP bepaalt dat in zone B minimaal 50% van de vloeroppervlakte voorzien wordt voor woningen, en minimaal 20% en maximaal 40% van de vloeroppervlakte voor kantoren.

Het wordt niet betwist dat de inrichtingsstudie, zoals gevoegd bij de aanvraag, voorziet in een intermediair programma van 62.500m² voor de totale zone B, waarvan 17.000m² voor het gevraagde kantoorgebouw op het bouwveld B1. Het wordt evenmin betwist dat zowel de totale BVO voor zone B, als het hierin voorziene aandeel kantoren, in de aanvraag binnen de in het GRUP voorziene vorken vallen.

De randvoorwaarden voor de kwantificering van het programma in zone B uit het SD2010 luiden als volgt:

"DWINGEND vanuit het proces

- Zgn. 'intermediair' scenario (63.000 m²) is richtinggevend.

- Het aandeel woningen wordt ruimer ingevuld dan de opgelegde minimumquota, zodat een nieuwe woonbuurt ontstaat die zich maximaal ent op de Rijsenbergwijk (richtcijfer: 70-75%).

- ...

- Het aandeel kantoren blijft beperkt (richtcijfer: 20-25%). Kantoren in B1 en/of B2, aansluitend bij zone A en inspelend op de nabijheid van het station.

SUGGESTIE...

- Het verschil tussen het minimum en het intermediair scenario wordt als reserve beschouwd om reducties van het bouwvolume tijdens de architecturale uitwerking mogelijk te maken in functie van bezonning, het creëren van lichten en zichten of het toevoegen van private of gemeenschappelijke buitenruimtes.

..."

De verzoekende partij stelt ook nog dat in het SD2010 richtinggevend een indicatief programma is vermeld met een verdeling van de totale BVO volgens het intermediaire scenario over de verschillende bouwvelden en over de verschillende functies, waarbij voor B1 een totale BVO van 15.000m² wordt vooropgesteld, waarvan 6.000m² wonen, 8.000m² kantoren en 1.000m² publieke functies. De verzoekende partij wijst er op dat daarbij expliciet wordt aangegeven dat dit programma nog kan veranderen en geconcretiseerd moet worden op basis van uitgewerkte ontwerpen.

De verzoekende partij erkent vooreerst dat het intermediair programma van 62.500m², zoals voorzien in de bij de aanvraag gevoegde inrichtingsstudie, voldoet aan de dwingende randvoorwaarde van het SD2010. Het aandeel kantoren voor de totale zone B (27%) is, volgens de verzoekende partij, daarentegen iets hoger dan het gewenste aandeel, maar de verzoekende partij stelt wel dat wanneer de voorziene 1.000m² effectief publiek toegankelijk zou zijn, het aandeel (25,6%) dichter in de buurt komt van het streefdoel.

Verder stelt de verzoekende partij vast dat de totale BVO van B1, ten opzichte van hetgeen voorzien is in het indicatief programma van het SD2010, vermeerderd wordt met 2.000m² en dat de nog te realiseren BVO in de andere bouwvelden van zone B (door of in opdracht van de stad Gent) verminderd wordt om het globale programma conform het SD2010 te houden. De aanvrager zou hiervoor, volgens de verzoekende partij, geen enkele ruimtelijke argumentatie geven en een louter economische afweging maken die ten koste gaat van het bouwpotentieel dat nog rest voor de overige ontwikkelingen van zone B.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat de keuze om, vanuit de ligging ten opzichte van het station, in B1 maximaal in te zetten op kantoren en geen 'wonen' te voorzien, hetgeen een wijziging is ten opzichte van het indicatief programma van het SD2010, waarbij de oostzijde van B1 zou bestaan uit kantoren en de westzijde van B1 uit woningen, te verantwoorden is, op voorwaarde dat het gelijkvloers een functie bevat die de levendigheid van de aanpalende pleinen en de woonomgeving ten goede komt, maar dat er aan deze voorwaarde niet voldaan is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich, met een quasi-letterlijke overname van deze overwegingen van de verzoekende partij, aan bij de ongunstige beoordeling door de verzoekende partij en concludeert dat het ontwerp, met betrekking tot het programma, "fundamenteel" afwijkt van het SD2010.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing vooreerst naar het opleggen van de voorwaarde waarbij 1.311,65m² tot 1.473,83m² van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte opengesteld wordt voor een publieke functie, waardoor volgens de verwerende partij voldaan wordt aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de keuze om in B1 geen 'wonen' te voorzien, maar wel maximaal in te zetten op kantoren, alleen te verantwoorden is op voorwaarde dat het gelijkvloers functies bevat die de levendigheid van de aanpalende pleinen en de bestaande en toekomstige woonomgeving ten goede komen.

De verwerende partij beslist vervolgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet te volgen wanneer die stelt dat de vermeerdering van de totale BVO voor B1 met 2.000m² louter om economische afwegingen gebeurt en dit ten koste van het bouwpotentieel dat nog rest voor de overige ontwikkelingen van zone B. Volgens de verwerende partij is de gevraagde BVO quasi inherent aan de bijzondere architectuur, waarin oppervlakte en verhoudingen een uitermate belangrijke rol spelen, en situeren de gevraagde BVO en de daarop binnen zone B aansluitende ontwikkelingen zich hoe dan ook volledig binnen de door het GRUP gestelde vork van minimum 59.500m² en maximum 77.000m², zonder dat ingeleverd moet worden op het bouwpotentieel dat nog rest voor de overige ontwikkelingen van zone B; blijft het SD2010 en meer in het bijzonder het hierin aangegeven intermediair scenario en het indicatief programma louter informatief en zonder enige verplichting; komt het de stad toe te oordelen of zij voor de zones B en C de louter informatieve doelstellingen van het SD2010 wil realiseren en de totale realiseerbare BVO met 10% wil reduceren, en dat het bouwprogramma van de aanvrager dat niet in het gedrang brengt, te meer omdat het GRUP een maximaal te realiseren BVO toelaat van 77.000m².

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering, rekening houdend met de ongunstige beoordeling door de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de voorschriften van het GRUP, niet volstaat of foutief of kennelijk onredelijk is."

De Raad ziet geen redenen om anders te oordelen.

6.4.

Ten slotte merken de verzoekende partijen op dat de verwerende partij stelt dat de luifels geen openbaar domein innemen omdat ze aan het gevelvlak bevestigd zijn en niet aan het openbaar domein. Volgens de verzoekende partijen moet echter op basis van de simulatie van de gevels en de vermelding in de bestreden beslissing dat de vrije hoogte van 2,20 meter slechts over een deel van het voetpad wordt gerealiseerd (over een breedte van 1,80 meter aan de Koningin Fabiolalaan), worden vastgesteld dat een aanzienlijk deel van het voetpad niet voldoet aan de minimale vrije hoogte voor voetgangers. Het voetpad zou daardoor over een aanzienlijk deel niet gebruikt kunnen worden voor doorgaand voetgangersverkeer en er zou dus wel degelijk sprake zijn van een feitelijke inname van het openbaar domein. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat in dat geval een instemming van de beheerder van de wegenis vereist is, terwijl deze instemming niet is verleend gelet op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De Raad heeft het derde middel in het vernietigingsarrest van 19 april 2016 onder meer als volgt beoordeeld:

“ ...

2.

In zijn verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (onder de toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de stad Gent) dat de luifels zorgen voor een aanzienlijke privatieve inname van het openbaar domein (of toekomstig openbaar domein met betrekking tot de Boentweg), zodat de luifels alleen vergund kunnen worden wanneer de beheerder van de wegen, in casu de verzoekende partij, daar uitdrukkelijk mee instemt, hetgeen, omwille van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, niet zo is.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de luifels zowel langs de Koningin Fabiolalaan als langs de Boentweg aan het gevelvlak bevestigd worden en dat er geen constructies voorzien worden op de rijweg, het fiets- of het voetpad, zodat er geen privatieve inname is van het (toekomstig) openbaar domein en de beheerder van de weg daar niet moet over beslissen.

De verzoekende partij stelt zonder meer dat de luifels wel degelijk een inname zijn van de openbare weg, maar weerlegt daarmee niet voormelde stelling van de verwerende partij dat de luifels zowel langs de Koningin Fabiolalaan als langs de Boentweg bevestigd worden aan het gevelvlak en er geen constructies zijn op het (al dan niet toekomstig) openbaar domein.

De verzoekende partij voert verder aan dat uit de plannen blijkt dat de luifels echte obstakels zijn, die, laag en schuin oplopend, over het voetpad uitsteken, zodat voetgangers enkele meters op het voetpad moeten uitwijken om de onderkant van deze schuin oplopende luifels niet te raken op hoofdhoogte; dat de overweging van de verwerende partij dat er geen probleem is met de veiligheid, eveneens strijdig is met de feitelijke vaststellingen en de luifels storend zijn en een gevaar vormen voor voetgangers.

Onder de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat er met betrekking tot de veiligheid geen probleem is en er geen conflict met de fietsers op het fietspad te vrezen is. De verwerende partij verwijst naar een door de aanvrager, naar aanleiding van de aanvullende nota en de hoorzitting, op plan 014/15 aangebrachte verduidelijking (met zowel langs de Boentweg als langs de Koningin Fabiolalaan een minimum obstakelvrije zone van 1,50 meter breed en 2,20 meter hoog: in werkelijkheid zou de obstakelvrije voetgangerszone langs de Boentweg 7,86 meter op 2,20 meter bedragen en langs de Koningin Fabiolalaan 1,80 meter op 2,20 meter) en beslist dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake voetgangersverkeer, die als richtlijn van een goede ruimtelijke ordening kan gelden.

De verzoekende partij toont niet aan dat de obstakelvrije zones langs de Koningin Fabiolalaan en de Boentweg voor voetgangers niet volstaan om veilig en vlot op het voetpad te wandelen.

De Raad oordeelt dan ook dat de overwegingen van de verwerende partij hierover in de bestreden beslissing niet tegenstrijdig, noch onzorgvuldig zijn.

...

De Raad ziet geen redenen om anders te oordelen.

7. Derde onderdeel

7.1.

In het derde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt wat betreft het beoordelen en beantwoorden van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Zij stellen dat de verwerende partij de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen enerzijds niet bijtreedt, maar dat anderzijds uit de bestreden beslissing niet blijkt welke bezwaren beoordeeld en weerlegd en/of bijgetreden werden.

Volgens de verzoekende partijen brengt het recht van elke belanghebbende om bezwaren te formuleren tijdens het openbaar onderzoek (artikel 4.7.15, §2 VCRO) voor de vergunningverlenende overheid de verplichting mee om die bezwaren te onderzoeken en te betrekken bij de beoordeling van de aanvraag. De redenen waarom de bezwaren of opmerkingen al dan niet worden bijgetreden, moeten blijken uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier.

De verzoekende partijen wijzen erop dat zij in hun bezwaarschrift onder meer gewezen hebben op de niet-overeenstemming van het aangevraagde project met (1) de laagbouw aan de overzijde van de straat, (2) de andere gebouwen uit de A- en B-zone, en (3) het achterliggende LCI-gebouw van de NMBS. Volgens de verzoekende partijen zijn dit allen uiterst relevante aspecten die niet aan bod zijn gekomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

7.2.

Wanneer de verwerende partij beslist over een administratief beroep tegen een vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, doet de verwerende partij geen uitspraak als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij daarbij de aanvraag volledig. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt, zowel met betrekking tot de legaliteit, als de opportuniteit ervan, zonder daarbij gebonden te zijn door de in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg vermelde motivering.

Een vergunningverlenende overheid is verplicht de ingediende bezwaren ernstig te onderzoeken en te beoordelen, maar is in principe niet verplicht elk bezwaar of elk onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en/of afzonderlijk te beantwoorden. Het is voldoende dat de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing duidelijk vermeldt op basis van welke elementen en argumenten zij de bezwaren al dan niet kan bijtreeden.

Artikel 4.7.15, §1 en §2 VCRO luidde ten tijde van het indienen van de aanvraag als volgt:

“§ 1. De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, § 2.

§ 2. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen.

Het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager."

Artikel 4.7.15 VCRO houdt evenmin de verplichting voor de verwerende partij om elk bezwaar uitdrukkelijk en/of afzonderlijke te beoordelen.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen enerzijds niet bijtreedt, maar dat anderzijds uit de bestreden beslissing niet blijkt welke bezwaren beoordeeld en weerlegd en/of bijgetreden werden. De verwerende partij stelt echter onder '2.4 Beoordeling bezwaren onderzoek' dat de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (rubriek 1.6) wél wordt bijgetreden. Door dit pas in hun wederantwoordnota op te merken en aldaar aan te voeren dat dit een tegenstrijdige motivering lijkt te zijn omdat het college van burgemeester en schepenen enkele bezwaren gegrond heeft verklaard, geven de verzoekende partijen op onontvankelijke wijze een andere wending aan het middelonderdeel.

Het is bovendien niet omdat de verwerende partij niet elk bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk beoordeelt (en het college van burgemeester en schepenen dit wel heeft gedaan), dat zij geen eigen onderzoek heeft gevoerd naar de ingediende bezwaren. Uit het geheel van de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing kan immers (impliciet) blijken welke bezwaren of opmerkingen al dan niet weerlegd en/of bijgetreden zijn.

Het komt de verzoekende partijen toe concreet aan te duiden welke concrete bezwaren niet afdoende zijn weerlegd of beoordeeld. De verzoekende partijen wijzen erop dat zij in hun bezwaarschrift onder meer gewezen hebben op de niet-overeenstemming van het aangevraagde project met (1) de laagbouw aan de overzijde van de straat, (2) de andere gebouwen uit de A- en B-zone, en (3) het achterliggende LCI-gebouw van de NMBS.

Bij de beoordeling van het eerste middelonderdeel heeft de Raad reeds onder meer geoordeeld dat de verwerende partij op afdoende wijze gemotiveerd heeft dat het voorschrift dat de bouwhoogte van de gebouwen in zone B beperkt door een 45°-enveloppe die wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied (artikel 1.5 van het GRUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan'), omwille van de toelichting bij het voorschrift, "voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing" in de Rijsenbergwijk garandeert en dat ook de bouwlijn langs de Koningin Fabiolalaan in het GRUP al is bepaald, net zoals de lengte van het gebouw, dat, overeenkomstig artikel 1.6 van het GRUP, minstens 70 meter en maximum 150 meter moet zijn. Ook wat de densiteit (artikel 1.6) en de functievermenging (artikel 1.4) betreft, is het gebouw in overeenstemming met het GRUP. Daaruit blijkt reeds afdoende dat voldoende rekening werd gehouden met de lagere woningen aan de overzijde van de straat.

Artikel 9 'Inrichtingsstudie' van het GRUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan' bepaalt wel:

"Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 tot en met 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-St. Pieters' vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-St. Pieters'. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 tot en met 8.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 1 tot en met 8. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.”

Hieruit volgt dat bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een project in het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent Sint-Pieters’ een samenhangende inrichtingsstudie gevoegd moet worden, die een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied moet bevatten en tevens moet vermelden hoe de aanvraag voldoet aan de artikelen 1 tot en met 8. Het wordt niet betwist dat het vergunde project behoort tot het deelgebied B van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Een voorstel voor de ordening van de deelgebieden A en C is volgens artikel 9 niet noodzakelijk. Uit deze bepaling lijkt derhalve te volgen dat de overeenstemming met de bestaande gebouwen in de zone A geen relevant aspect is dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening diende te beoordelen. Minstens laten de verzoekende partijen na op concrete wijze aan te tonen dat de motivering van de bestreden beslissing niet volstaat in het licht van de door hen ingediende bezwaren. In het middelonderdeel beperken de verzoekende partijen er zich toe te stellen dat zij in hun bezwaarschrift gewezen hebben op de niet-overeenstemming van de aanvraag met de andere gebouwen in de zone A. Op geen enkele wijze betrekken de verzoekende partijen de uitvoerige motivering over de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Hetzelfde geldt voor de niet-overeenstemming van de aanvraag met de overige gebouwen in de zone B. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing, bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met artikel 9 GRUP, dat de verwerende partij concreet vaststelt dat de inrichtingsstudie een voldoende duidelijk voorstel omtrent de ordening van het desbetreffende deelgebied B bevat. De relatie met de andere gebouwen in zone B is dus wel degelijk aan bod gekomen in het kader van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het GRUP en de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen overtuigen ook niet dat de relatie met het LCI-gebouw een noodzakelijk te beoordelen aspect was bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening (bezwaar 2.1). Het bezwaar 5.1, zoals omschreven in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, luidt als volgt:

“Het nieuwe volume is ingeplant voor het LCI en voldoet hiermee niet aan art. 4 v/h RUP. Conform dit voorschrift kan dit bouwvolume enkel worden opgericht langsheen de K.Fabiolalaan, maar op grotere afstand van het station zodat de ruimte voor het LCI open blijft.”

Het bezwaar 5.1 heeft betrekking op de overeenstemming van de aanvraag met het GRUP ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’. Uit de toetsing, in de bestreden beslissing, van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met deze voorschriften. De verwerende partij stelt geen schending vast van artikel 4 van het GRUP.

8.

Het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GLOBAL LIFE TREE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ