

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0874 van 29 maart 2016

I. in de zaak 1314/0100/A/4/0103

II. in de zaak 1314/0397/A/4/0394

In zake:

1. de heer **Dirk THIJS**
2. de heer **Frank KEPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de cva **WERELDHAVE BELGIUM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk CAESTECKER
en Ive VAN GIEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

I.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 oktober 2013 in de zaak 1314/0100/A/4/0103 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 23 maart 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van het voormalige studentenrestaurant Overpoort tot een winkel- en dienstencentrum en voor de nieuwbouw van een studentencomplex.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Overpoortstraat 59 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummer 566/r.

II.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 maart 2014 in de zaak 1314/0397/A/4/0394 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 18 september 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden voor de realisatie van een winkel- en dienstendeel (renovatie Overpoortgebouw) en studentenhuisvesting (nieuwbouw), met inbegrip van een ondergrondse berging, een fietsenstalling en technische ruimte en buitenaanleg (deels regularisatie).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9000 Gent, Overpoortstraat 59 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 566/t en 566/s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft in beide zaken een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben in beide zaken een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft in beide zaken een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn in beide zaken opgeroepen voor de openbare zitting van 2 februari 2016, waar de vorderingen tot vernietiging werden behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaten Ive VAN GIEL en Dirk CAESTECKER die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De commanditaire vennootschap op aandelen WERELDHAVE BELGIUM verzoekt met een aangetekende brief van 24 januari 2014 om in de zaak 1314/0100/A/4/0103 te mogen

tussenkomen en met een aangetekende brief van 7 mei 2014 om in de zaak 1314/0397/A/4/0394 te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met beschikkingen van 21 maart 2014 (in de zaak 1314/0100/A/4/0103) en 17 juli 2014 (in de zaak 1314/0397/A/4/0394) de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig werden ingediend. Er worden geen excepties aangevoerd.

De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

1.1.

Op 10 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de realisatie van de bouw van een winkel en dienstengedeelte in het te renoveren Overpoortgebouw en een woongedeelte (studentenkamers) nieuwbouw en een ondergrondse berging, fietsenstalling en technische ruimte”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 januari 2012 tot en met 2 februari 2012, dienen de verzoekende partijen drie bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 maart 2012 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 23 maart 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Gezien de beslissing op 22 maart 2012 van de Universiteit Gent waarbij de Universiteit een erfdienstbaarheid toestaat die het mogelijk maakt de voor het project noodzakelijke brandweeweg te realiseren, beslist college van burgemeester en schepenen het voorstel van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot bespreking van de bezwaren i.v.m. ‘eigendomsrechten Universiteit Gent’ op dit punt niet te volgen. Dit ingetrokken bezwaar is dan ook geen reden om de stedenbouwkundige vergunning niet te verlenen.

Voor wat betreft de opmerkingen in het stedenbouwkundige verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de buitenaanleg, de conformiteit met het algemeen bouwreglement (aantal keukens), de aanpassingen aan

de gevel en het dakterras en de maatregelen ter bescherming van de hoogstammige bomen en de waterparagraaf, beslist het college van burgemeester en schepenen tot het opleggen van onderstaande voorwaarden.

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De Engelse koer, de buitenruimte tussen de voorgevel en de Overpoortstraat aan de rechterzijde van de trappenpartij en de laad- en loszone worden uit de vergunning gesloten. Ook de functiewijziging van de kelder (de ingebruikname als commerciële ruimte) en de hiermee gepaarde verbouwingswerken worden uit de vergunning gesloten.

2. Het ontwerp moet rekening houden met de gemaakte afspraken tussen de Universiteit Gent en de Stad Gent met betrekking tot de nieuwe eigendomsgrens.

...

3. op niveau +12,5 komt de studentenkamer van 12 m² gelegen naast het gemeenschappelijk sanitair te vervallen. Deze ruimte moet als keuken worden ingericht.

Op niveau +18,87 komt de kamer van 18 m² recht tegenover de circulatie te vervallen, deze ruimte moet als ook keuken worden ingericht. Deze aanpassingen zijn in rood op de plannen aangeduid.

4. De ramen in de rechterzijgevel van de oostelijke vleugel van 5 bouwlagen moet uitgevoerd worden in een ondoorzichtig vast glasraam.

5. Het rechtse dakterras wordt beperkt in oppervlakte. Er moet tevens een ballustrade geplaatst worden die 1m60 afstand houdt van de zijgevel en de toegang tot het terras moet anders worden georganiseerd.

6. Er moeten 3 nieuwe hoogstambomen worden aangeplant.

...

7. De te behouden bomen moeten beschermd worden door een aaneengesloten werfhekken te plaatste tot aan de kroonprojectie (tussen het gebouw en de te behouden bomen).

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing respectievelijk op 28 april 2012 en op 30 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 15 mei 2012 beslist de verwerende partij op 16 mei 2012 om de beroepen van de verzoekende partijen onontvankelijk te verklaren. De Raad vernietigt deze beslissing bij arrest nr. A/2013/0329 van 18 juni 2013.

1.2.

Na dit vernietigingsarrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 augustus 2013 die adviseert om onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 5 september 2013 om de beroepen te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

...

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft verbouwen en uitbreiden van het voormalige studentenrestaurant Overpoort tot een winkel- en dienstencentrum en de nieuwbouw van een studentencomplex.

Het gedeelte 'handel' omvat ca. 2.018 m² vloeroppervlakte (waarvan ± 982 m² in de kelderverdieping, die door het college van burgemeester en schepenen uit de vergunning werd gesloten), het gedeelte 'diensten' betreft ± 1.476 m² fitnessruimte en het studentencomplex omvat 119 studentenkamers.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn), het betreft immers geen stadsontwikkelingsproject met infrastructuurwerken maar een verbouwing met uitbreiding van een bestaand vergund gebouw, dat al sinds lange tijd deze ruimtelijke context mee bepaalt.

Daarenboven blijkt uit het onderzoek van de akoestische impact van het nieuwe gebouw door de milieudienst van de stad dat deze bijzonder klein is, en door de gewijzigde volumes er geen verandering in de luchtkwaliteit te verwachten is.

De mobiliteitsimpact van het gevraagde op deze omgeving zal niet van dien aard zijn dat deze zal leiden tot een ontwrichting van de situatie ter plaatse. Het in het stadscentrum gelegen project richt zich vooral op studenten. In functie van het studentenhuysvestingsproject en het commercieel programma worden er geen autostaanplaatsen voorzien. Deze intentie is voor wat het studentenhuysvestingsproject betreft conform het stedelijk beleid van de Stad dat de automobiliteit van studenten wil ontmoedigen. Voorwaarde voor dergelijke keuze is dat de noodzakelijke fietsenstalling zo ergonomisch mogelijk wordt ingericht, zodat deze een maximaal gebruik kent.

De aanvraag voorziet dan ook in een grote fietsenberging. Er zijn ook buiten stallingsplaatsen voorzien. Er is voldoende fietsberging en -stalling voor bewoners, personeel en bezoekers. Het College stelt terecht vast dat het ontbreken van parkeerplaatsen in functie van het commerciële programma voor deze locatie kan aanvaard worden, gezien het programma zich specifiek richt op studenten. De verkeersdruk voor de buurt zal hierdoor dan ook eerder beperkt zijn, gezien ook de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoersknooppunt Heuvelpoort.

3 te rooien bomen zullen worden gecompenseerd, waarvan 1 met minimumstamomtrek van 20/25.

Gelet op hetgeen voorafgaat kan in alle redelijkheid gesteld worden dat als gevolg van dit verbouwings- en uitbreidingsproject geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zodat de opmaak van een MER niet vereist is.

2.4 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.5) kan volledig bijgetreden worden.

2.5 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

In zijn beroepschrift vermeldt de heer Frank Keppens dat "om de steden leefbaar te houden een bpa werd opgesteld, hetgeen hier flagrant met de voeten wordt getreden", dat "met het bpa geen rekening wordt gehouden en dus ook niet met de leefbaarheid van dergelijke inplanting" en dat "in de omgeving van de Citadellaan men hoogbouw verbiedt van meer dan 4 verdiepingen om de stad leefbaar te houden."

Het terrein is evenwel niet in het gebied van een bijzonder plan van aanleg (bpa) gelegen en kan dus ook niet strijdig zijn met de voorschriften ervan.

Het dichtstbij gelegen bpa betreft het bpa 'Citadellaan' nr. 68, dat o.a. het gebied gelegen tussen de Citadellaan, de Jan Frans Willemsstraat en de Hertogin Isabellakaai omvat (= gebied ten oosten van onderhavig terrein, op ca. 50 m afstand ervan).

Binnen dit bpa moet de bebouwing langs de Citadellaan verplicht bestaan uit appartementsgebouwen met 7 bovengrondse verdiepingen (een gelijkvloers dat gebeurlijk mag bestaan uit handel, garages, ..., en 6 bovenverdiepingen met plat dak, hetzij met kroonlijsthoogte 21,00 m, exclusief een teruggetrokken 'technische bouwlaag'.

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

Zoals uitvoerig uiteengezet door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) is de aanvraag in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarde:

"Op niveau +12,5 komt de studentenkamer van 12 m² gelegen naast het gemeenschappelijk sanitair te vervallen. Deze ruimte moet als keuken worden ingericht. Op niveau +18,87 komt de kamer van 18 m² recht tegenover de circulatie te vervallen, deze ruimte moet ook als keuken worden ingericht."

Deze voorwaarde is noodzakelijk om de aanvraag volledig in overeenstemming met artikel 47 van het bouwreglement te brengen, meer bepaald de voorwaarde dat "per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening er minstens één leefkeuken moet voorzien worden." In onderhavig geval – met 119 studentenkamers, allen zonder kookvoorziening – zijn dus minimum 12 leefkeukens noodzakelijk.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op de vergunde plannen duidelijk aangeduid welke 2 studentenkamers komen te vervallen en tot leefkeuken moeten worden ingericht, de voorwaarde is voldoende precies en raakt, hoewel het aantal studentenkamers erdoor daalt, niet aan de essentie van het gevraagde.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag strekt er hoofdzakelijk toe een omstreeks 1971 opgetrokken studentenrestaurant te verbouwen tot commerciële ruimtes (handel en diensten) en achteraan uit te breiden tot een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen',

zijnde een voorziening die integraal in het reglement toegevoegd werd bij de derde wijziging ervan, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 19 augustus 2010.

Het terrein bevindt zich op de hoek Overpoortstraat / Stalhof, in het hart van de studentenbuurt van Gent, en op nauwelijks enkele tientallen meters afstand van het zeer drukke kruispunt 'Heuvelpoort' langs de gewestweg R40 (= Kleine Ring om Gent). Deze locatie, die zich in de nabijheid van verschillende universiteitsgebouwen, hogescholen en grootschalige studentenverblijven bevindt, betreft een centrumlocatie, en is de aangewezen plek voor de hier beoogde functies. Een dergelijke ontwikkeling is kernversterkend.

De stad voert sinds enkele jaren een beleid waarin de op- en inrichting van grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties voor studenten aangemoedigd wordt om zo de druk van studentenhuisvesting op de private woningmarkt te verlichten. Deze aanvraag is inpasbaar in de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' van de stad.

De Overpoortstraat bestaat quasi uitsluitend uit woningen met op het gelijkvloers een functie horeca of, in veel mindere mate, handel of diensten, de straat vormt reeds tientallen jaren de uitgaansbuurt voor studenten.

Het omvormen van het bestaande gebouw naar de functies handel en diensten speelt in op een noodzaak die ontstaat door de toename van het aantal grootschalige studentenverblijven in deze buurt.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de aspecten volume, architectuur, mobiliteit en inrichting buitenruimte wordt bijgetreden.

Het bestaand gebouw, dat qua volume, architectuur en inplanting zeer sterk afwijkt van de andere bebouwing in de Overpoortstraat (bestaande uit in metselwerk opgetrokken rijwoningen van 2 à 3 bouwlagen met hellend dak, weliswaar verbouwd in functie van de commerciële activiteit in het gebouw, en opgericht tegen de rooilijn, terwijl onderhavig gebouw een alleenstaand gebouw is met een platte bedaking tot ± 17 m hoog, met een veelvuldig gebruik van grote glaspartijen en inox in de gevels en met een trapsgewijs inspringende voorgevel op gemiddeld 5 à 6 m van de rooilijn), wordt gestript (inclusief sloping enkele kleine volumes) en heringevuld met behoud van de basisstructuur én de uit 1971 daterende waardevolle architectuur van Prof. G. De Leye. De vormveranderingen worden verantwoord doordat het gebouw naar tal van duurzaamheidsaspecten geactualiseerd wordt.

Het optrekken naar 7 en 8 bouwlagen ten behoeve van het gedeelte 'studenten-huisvestingsproject' werkt niet negatief t.o.v. het oorspronkelijk volume en is verantwoord in de ruimtelijke context van de onmiddellijke omgeving.

Het gebouw zal na verbouwing zowel op gebied van inplanting als hoogte goed aansluiten bij 3 andere studentenhomes in de onmiddellijke omgeving, nl. de studentenhomes 'Fabiola', 'Vermeylen' en 'Heymans', die alle drie een lang bouwvolume van 8 tot 9 bouwlagen hoog hebben. Onderhavig gebouw komt ongeveer in dezelfde lijn te staan (telkens loodrecht op de weg Stalhof), maar behoudt in tegenstelling tot de andere homes een afstand van ca. 18 m tot de Stalhof, waardoor de woningen aan de overzijde van deze straat voldoende zonlicht zullen blijven ontvangen.

Aan het andere uiteinde (richting Citadellaan) komt het gebouw tot op 4,70 m afstand van de rechterzijperceelsgrens (gezien vanuit de Overpoortstraat) te staan, deze grens vormt vanaf een diepte van ± 26 m de achterste perceelsgrens van naar de Citadellaan gerichten woningen, waaronder in eerste instantie de woningen van appellanten. Het nieuw op te richten bouwvolume is t.o.v. deze grens 5 bouwlagen hoog, dit stemt overeen met een hoogte van $\pm 14,7$ m. Gelet op de noordelijke oriëntatie, de quasi loodrechte positionering van het gebouw op de Citadellaan, de beperkte bouwdiepte van dit volume

t.o.v. de achtertuinen van de woningen langs de Citadellaan (zie verder) en de ruime tussenafstand tot het studentenverblijf Fabiola (± 35 m) wordt geoordeeld dat de impact van dit volume op de omgeving aanvaardbaar is.

De gevelarchitectuur van de nieuwe oostvleugel is afgestemd op deze van de home Fabiola waarnaar hij gericht is.

Het project bevat geen autostaanplaatsen. Dit is voor wat het studentenhuysvestingsproject betreft conform het beleid van de stad Gent dat erop gericht is de automobilititeit van studenten te ontmoedigen én te voorzien in voldoende kwalitatieve fietsenbergplaatsen bij het project om het veelvuldig gebruik van de fiets aan te moedigen. Het ontwerp voorziet in een goed bereikbare interne fietsenberging met een capaciteit van 164 fietsen, hetgeen voldoende is voor alle studenten en bijvoorbeeld ook het perceel tewergesteld in de commerciële ruimtes. Voor bezoekers wordt op de onbebouwde gedeelten van het terrein in voldoende fietsenstelplaatsen voorzien.

Het ontbreken van parkeerplaatsen in functie van het commerciële programma kan voor deze centrumlocatie aanvaard worden, mede gezien het programma zich specifiek richt op studenten, hetgeen een logische keuze is in deze bijna uitsluitend op studenten gerichte buurt.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat het ontwerp van de volledige verlaagde zone tussen het gebouw en de hoek Overpoortstraat-Stalhof en de volledige strook tussen het gebouw en de Overpoortstraat momenteel nog onvoldoende is uitgewerkt en verder moet verfijnd worden, conform de richtlijnen verstrekt door het college van burgemeester en schepenen. Dit houdt ook in dat het omvormen van de bestaande kelderverdieping in het restaurantgebouw naar handelsruimtes uit de vergunning dient gesloten te worden, daar deze omvorming onlosmakelijk verbonden is met het voorzien van een nieuwe toegang via de te verlagen zone op de hoek Overpoortstraat-Stalhof.

Voor wat de compensatie van de te rooien bomen en de bescherming van de te behouden bomen betreft wordt verwezen naar de bijzondere voorwaarden nrs. 6 t.e.m. 10, opgelegd in de bestreden beslissing, die alle mogelijke onduidelijkheden hieromtrent uitsluiten.

De heer Dirk Thijs is eigenaar en bewoner (en heeft hier ook zijn architectenpraktijk) van de woning Citadellaan 9 te 9000 Gent, de heer Frank Keppens is eigenaar van de woning Citadellaan 7, maar woont er niet.

Beide percelen palen met hun achterste perceelsgrens aan onderhavig terrein en hebben achter hun woning een tuinstrook van ca. 20 m diep.

Beide eigenaars klagen vooral over het nieuwbouwgedeelte van 5 bouwlagen hoog dat op 4,70 m afstand van de rechterzijperceelsgrens (gezien vanaf de Overpoortstraat) wordt opgetrokken.

Dit nieuwbouwgedeelte heeft een hoogte van $\pm 14,7$ m, hetgeen overeenstemt met de hoogte die het huidige restaurantgebouw heeft na afbraak van de bovenste teruggetrokken verdieping, of dus de hoogte van de 2 bovengrondse commerciële ruimtes (met peil gelijkvloers $\pm 1,5$ m boven het niveau van de straat). Dit zijn hoogtes die gangbaar zijn binnen dergelijke kernomgevingen, en is een zijdelingse bouwvrije strook van 4,70 m breed niet onredelijk, zeker niet in een dergelijke centrumomgeving met quasi uitsluitend gesloten bebouwing. Het betreft hier een voorbeeld van het kwaliteitsvol saneren en herbruiken van bestaande bebouwde sites in de stadkern, een praktijk die binnen een duurzame ruimtelijke ordening strekt tot aanbeveling.

Qua bezonning heeft het project geen impact op de zuidelijk gelegen percelen van de appellanten : het bevindt zich ten noorden van de bebouwing langs de Citadellaan en ontnemt dus geen zonlicht op deze percelen.

Het perceel van de heer Thijs (op het inplantingsplan aangeduid als kadastraal perceel nr. 571/02/V) kijkt achteraan rechtstreeks uit op de open ruimte tussen huidig gebouw en de home Fabiola.

Het perceel van de heer Keppens (op het inplantingsplan aangeduid als kadastraal perceel nr. 571/02/M) kijkt achteraan eveneens rechtstreeks uit op de open ruimte tussen beide studentenhomes, de woning staat ongeveer in het verlengde van de brandweg die op enkele meters afstand van onderhavig gebouw wordt aangelegd. De tuin van de heer Keppens zijn woning bevat links achteraan evenwel een schuine uitsprong, waardoor er een schuin zicht naar onderhavig gebouw mogelijk is.

De op te richten bebouwing – ook niet het gedeelte van 8 bouwlagen hoog, dat zich op minimum 23,5 m afstand van het perceel Keppens en minimum 24,5 m afstand van het perceel Thys bevindt en evenmin in de zichtlijn van deze percelen gelegen is – veroorzaakt dus geen overdreven hinder voor de percelen van appellanten.

Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen maatregelen genomen om de privacy van de betrokkenen (de percelen van appellanten en de langs de Overpoortstraat aanpalende handelswoningen) nog verder te beschermen. Zo wordt de voorwaarde opgelegd dat, om directe inkijk te vermijden en eventuele hinder te beperken, de ramen in de rechterzijgevel moeten uitgevoerd worden in een ondoorzichtig vast glasraam, hoewel deze ramen absoluut niet strijdig zijn met de regelen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van zichten naar aanpalende percelen (art. 678 B.W. bepaalt dat ramen met rechtstreeks uitzicht zich op minimum 1,90 m afstand van de perceelsgrenzen moeten bevinden). Deze voorwaarde lijkt niet strikt noodzakelijk (het zicht naar de tuinen van appellanten is eerder schuin), maar is evenmin nadelig voor de eigen woonkwaliteit, daar alle betrokken studentenkamers (en ook de conciërgewoning op de onderste verdieping) ook minstens één voldoende grote raamopening in de achtergevel hebben, gericht naar de brandweg. Een tweede voorwaarde betreft het dakterras op niveau +12,500 of dus ter hoogte van de 6^e verdieping. Dit terras bevindt zich dicht bij de Overpoortstraat dan de hierboven vermelde studenkamers (boven de fitnessruimte in het te behouden gebouw, maar wel toegankelijk voor de studenten), hetzij verder van de percelen van appellanten verwijderd en met een nog schuiner uitzicht naar hun percelen, de afstand tot de rechterzijperceelsgrens bedraagt hier minimum 6,7 m. Om mogelijke hinder (schending privacy) voor de omwonenden te voorkomen is het aangewezen de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde te behouden dat het dakterras beperkt moet worden in oppervlakte en 1,60 m afstand moet houden van de zijgevel, waardoor de afstand tot de zijperceelsgrens al minimum 8,3 m zal bedragen.

In het verweerschrift dd. 4 juli 2013 van advocaten Dirk Caestecker en Ive Van Giel (pagina 29) wordt opgemerkt dat de betrokken panden van appellanten zelf ook deels (pand van de heer Thijs) of volledig (pand van de heer Keppens) als opbrengstwoning (verhuur aan studenten) worden gemaximaliseerd, en wordt gesuggereerd dat hun beroep wellicht is ingegeven vanuit een (onterechte) vrees voor concurrentie inzake verhuur van studentenkamers.

Aan de hand van de deurbellen blijkt dat de woning van de heer Thijs inderdaad naar alle waarschijnlijkheid meerdere woonentiteiten bevat, zoals quasi alle woningen langs de Citadellaan, en dat ook de woning van de heer Keppens - die zich het dichtst bij onderhavig gebouw bevindt - als meergezinswoning ingericht is, daar er in deze woning een 'gemeubelde studio' te huur werd aangeboden.

De eventuele hinder die appellanten en/of hun huurders kunnen ondervinden van huidig verbouw- en uitbreidingsproject is niet van die aard dat dit de gewone ongemakken tussen burens overstijgt, rekening houdend met de ligging in stedelijk gebied, binnen een studentenbuurt en aansluitend bij een cluster met grootschalige studentenaccommodaties.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat, mits behoud van de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde bijzondere voorwaarden, de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, mits rekening te houden met de volgende bijzondere voorwaarden:

- 1. De Engelse koer, de buitenruimte tussen de voorgevel en de Overpoortstraat aan de rechterzijde van de trappenpartij en de laad- en loszone worden uit de vergunning gesloten. Ook de functiewijziging van de kelder (de ingebruikname als commerciële ruimte) en de hiermee gepaarde verbouwingswerken worden uit de vergunning gesloten.*
- 2. Het ontwerp moet rekening houden met de gemaakte afspraken tussen de Universiteit Gent en de Stad Gent met betrekking tot de nieuwe eigendomsgrens. Deze werd vastgelegd door Expertise- en Landmeetbureau Kreps op het Proces-Verbaal van opmeting van 4 oktober 2011.
Het plan wordt als bijlage bij de vergunning gevoegd.
Alle bebouwing, keermuren, trappen en hellingen moeten achter deze toekomstige eigendomsgrens liggen.*
- 3. Op niveau +12,5 komt de studentenkamer van 12 m² gelegen naast het gemeenschappelijk sanitair te vervallen. Deze ruimte moet als keuken worden ingericht. Op niveau +18,87 komt de kamer van 18 m² recht tegenover de circulatie te vervallen, deze ruimte moet ook als keuken worden ingericht. Deze aanpassingen zijn in rood op de plannen aangeduid.*
- 4. De ramen in de rechter zijgevel van de oostelijke vleugel van 5 bouwlagen moeten uitgevoerd worden in een ondoorzichtig vast glasraam.*
- 5. Het rechtse dakterras wordt beperkt in oppervlakte. Er moet tevens een balustrade geplaatst worden die 1,60 m afstand houdt van de zijgevel en de toegang tot het terras moet aangepast worden (zie aanduidingen in het rood op plan nr. 10/15: NT – Plattegrond peil + 12.500).*
- 6. Er moeten 3 nieuwe hoogstambomen worden aangeplant:
In het eerstkomende plantseizoen moet tussen boom nr. 7 en nr. 8 één boom van 2de grootteorde aangeplant worden.
Ter hoogte van het kruispunt Overpoortstraat-Stalhof moet 1 hoogstamboom van 1ste orde geplant worden. Deze boom moet bij aanplant een stamomtrek van minstens 20/25 hebben en een onverharde boomspiegel van 6 m².
Aan de rechterzijde van de centrale inkompartij in de Overpoortstraat moet eveneens een hoogstamboom aangeplant worden. Deze boom moet geplant worden op minstens 4 m van de voorgevel en moet eveneens een onverharde boomspiegel van 6 m² hebben.*
- 7. De te behouden bomen moeten beschermd worden door een aaneengesloten werfhekken te plaatsen tot aan de kroonprojectie (tussen het gebouw en de te behouden bomen). Dit werfhekken moet geplaatst worden in overleg met de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand de werken aanvatten. Binnen de*

beschermingszone mag niet gereden worden en mogen geen materialen of afvalstoffen gestapeld worden.

- 8. De nodige snoeiwerken aan de te behouden bomen moeten uitgevoerd worden voorafgaand de feitelijke werken en door een gediplomeerde boomverzorger.*
- 9. De brandweg moet aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding en bovenop het huidig maaiveld, tenzij een gespecificeerd rapport kan aantonen dat beperkte uitgravingen rond de te behouden bomen (voornamelijk boom nr. 4 en 7) niet nefast zullen zijn.*
- 10. Er mag geen verharding aangebracht worden op minstens 0,5 m van de stam van de te behouden bomen. Plaatselijk kan de brandweg verbreed worden (ter hoogte van boom nr. 2 en de waardevolle kastanje nr. 4) om overal de 4 m brede brandweg te garanderen.*
- 11. Het hemelwater moet hergebruikt worden voor al het sanitair tot op de 3de verdieping (niveau 3,995 m + mv).*
- 12. Het hemelwater dat op de niet doorlatende verharding (grondoppervlak) valt en het hemelwater afkomstig van het groendak moet aansloten worden op de voorziene buffer.*
- 13. Het lozingsdebiet van de buffer mag maximaal 40 l/s/ha bedragen.*
- 14. De groendaken moeten een bergingscapaciteit van 5 cm hebben.*
- 15. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 december 2011 met kenmerk 02441-02/CL/2011).*
- 16. Het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (advies van 15 december 2011, met kenmerk 4.002/44021/99.377) moet strikt nageleefd worden.*
- 17. De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, en wijzigingen, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, dienen te worden nageleefd (zie in dit verband het advies dd. 6 september 2011 van het 'adviesbureau toegankelijke omgeving' (ato)).*
- 18. De studentenkamers mogen niet individueel worden verkocht, het studentencomplex moet in zijn geheel eigendom blijven van een eenheid beheerd door een professionele partij met een ruime ervaring in het beheer van studentenkamers, zoals opgenomen in de 'nota m.b.t. het beheer van de verblijfsaccommodatie voor studenten' die bij de aanvraag gevoegd werd. Ook de andere in deze nota vermelde engagements dienen strikt nageleefd te worden.*

...

Dit is de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 juli 2012 een tweede aanvraag in voor de heraanleg van de buitenruimte rondom het vergunde winkel- en dienstencentrum met studentenhuisvesting, voor het wijzigen van de indeling van de keukens op de verdiepingen +15,658 en +18,87 en voor het wijzigen van de zuidelijke gevel. Deze aanvraag betreft volgens de beschrijvende nota gevoegd bij de derde aanvraag "verfijningen van het op 23 maart 2012 vergunde project (ook wat betreft de onderdelen die werden uitgesloten uit de vergunning van 23 maart 2012, zoals de Engelse koer, de buitenruimte tussen de voorgevel en de Overpoortstraat aan de rechterzijde van de trappenpartij en de laad- en loszone)".

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 25 oktober 2012 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De verzoekende partijen tekenen tegen de beslissing van het college administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij weigert op 7 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij wegens onvolledigheid van de plannen.

3.

Op 22 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een derde aanvraag in.

In de beschrijvende nota wordt gesteld:

“ ...

- De huidige aanvraag heeft betrekking op het globale project en dus met inbegrip van werken die reeds vergund waren door het collegebesluit van 23 maart 2012. Aangezien een deel van de werken thans in uitvoering is, betreft de aanvraag deels een regularisatievergunning. Op de plannen werd aangeduid welke werken reeds zijn uitgevoerd.

- De vergunningsaanvrager wenst op te merken dat deze vergunningsaanvraag niet kan worden geïnterpreteerd als een verzaking aan de vergunning van 23 maart 2012. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State kan het feit dat een vergunninghouder een vergunningsaanvraag inzake hetzelfde perceel heeft ingediend, niet worden beschouwd als een verzaking aan een vorige vergunning(saanvraag).

...”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni 2013 tot en met 25 juli 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 18 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college stelt dat de aanvraag aanpassingen voorziet op de vergunning van 23 maart 2012 en dat de verwerende partij op 5 september 2013 beslist heeft om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan mits rekening te houden met de bijzondere voorwaarden. Het college stelt dat enkel de bezwaren die betrekking hebben op de gewijzigde of veranderde onderdelen ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag in aanmerking komen voor behandeling en dat voor het overige wordt verwezen naar de vergunning 2011/866 van 5 september 2013.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ze stellen onder meer dat de aanvraag onwettig werd omgevormd tot een beperkte wijziging, dat in de aanvraag op verschillende plaatsen duidelijk gemaakt wordt dat het gaat om een nieuwe integrale stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en niet om een aanpassing van de initieel ingediende aanvraag.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 december 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 17 december 2013 deelt de raadsman van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent met een brief van 7 januari 2014 het volgende mee aan de verwerende partij:

“ ...

Het is duidelijk dat er in dit dossier een misverstand is.

Op de zitting is inderdaad door de raadsman van de bouwheer meegedeeld dat het over een volledige nieuwe aanvraag waarbij rekening werd gehouden met de basisvergunning en de bezwaren nopens een aantal punten de uit de vergunning waren gesloten.

Op de zitting heb ik als raadsvrouw van het CBS daar akte van genomen. Als dit verkeerdelijk is overgekomen wordt hier duidelijk het standpunt van het CBS herhaald.

Het dossier is door het CBS wel steeds beoordeeld als een wijzigingsdossier en niet als een nieuwe aanvraag.

Dit blijkt uit de beslissing van het CBS zelf en de stukken bij de aanvraag.

De plannen zijn echter opgevat als een wijziging van de eerder verleende vergunning. Er zitten immers geen plannen (gevelaanzichten, plattegronden) bij van de bestaande toestand. Enkel op het terreinprofiel wordt de bestaande toestand (d.i. de toestand van de toenmalige studentenresto) weergegeven. De overige plannen zijn plannen van de vergunde toestand en van de beoogde toestand. Aangezien voor de beoordeling van een dossier de plannen doorwegen is het dossier beoordeeld als een wijziging/aanvulling van de oorspronkelijke vergunning (ref 2011/866) die werd vergund door de deputatie op 5 september 2013.

...”

De verwerende partij beslist op 16 januari 2014 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen aan het kruispunt Overpoortstraat - Stalhof, in het hart van de studentenbuurt van Gent.

De bebouwing aan de Overpoortstraat en Stalhof bestaat hoofdzakelijk uit een aaneengesloten bebouwing van 2 à 3 bouwlagen met hellend dak waarin voornamelijk horecazaken gevestigd zijn. De site ligt in de onmiddellijke nabijheid van de grootschalige studentenverblijven aan de Kantienberg.

Op het perceel bevindt zich het in 1971 geopende voormalig studentenrestaurant ‘Overpoort’ van de Universiteit Gent. Daarachter bevindt zich het grootschalige studentenverblijf ‘Fabiola’, eveneens in eigendom van de Universiteit Gent.

Voor dit perceel werd door de deputatie op 5 september 2013 onder voorwaarden een vergunning afgeleverd (ref. 2011/866) voor het verbouwen en uitbreiden van het voormalige studentenrestaurant Overpoort tot een winkel- en dienstencentrum en de nieuwbouw van een studentencomplex. In deze vergunning werd de buitenaanleg met onder meer een Engelse koer uit de vergunning gesloten daar de inrichting een goede sociale controle hypothekeerde waardoor op deze locatie diverse vormen van deviant

gedrag konden plaatsvinden. Daar de verdiepte koer ook toegang geeft tot de commerciële ruimtes in de kelderverdieping werden de functiewijziging van deze ruimtes (de ingebruikname als commerciële ruimtes) en de hiermee gepaard gaande verbouwwerken eveneens uit de vergunning gesloten. Daar in het ontwerp van de buitenruimte ook geen rekening werd gehouden met het bestaande straatmeubilair, de bushalte, de onduidelijkheid op welke wijze de te rooien bomen gecompenseerd werden en de inrichting van de laad- en loszone onvoldoende duidelijk was, werd de buitenruimte en de laad- en loskade aan de rechterzijde van het inkomportaal aan de Overpoortstraat eveneens uit de vergunning gesloten. Daar in het project ook niet werd voldaan aan artikel 47 van het algemeen bouwreglement dat bepaalt dat per 10 units zonder keuken een (leef)keuken moet ingericht worden en er in het project met 119 kamers zonder keuken slechts 10 (leef)keukens werden voorzien, werd in de bijzondere voorwaarden opgelegd dat op niveau +12,5 de studentenkamer van 12 m² gelegen naast het gemeenschappelijk sanitair kwam te vervallen en moest ingericht worden als keuken. Ook voor de kamer van 18 m² recht tegenover de circulatie op niveau +18,87 werd dezelfde voorwaarde opgelegd.

Op 7 maart 2013 werd door de deputatie een vergunning geweigerd voor de realisatie van de bouw en terreinaanleg van een winkel- en dienstengedeelte in/aan het te renoveren Overpoortgebouw en een nieuwbouw woongedeelte (studentenkamers) met ondergrondse berging, fietsenstalling en technische ruimte (ref.2012/566), omwille van de onvolledigheid van de plannen.

De voorliggende aanvraag betreft enerzijds een herneming van de voorgaande vergunningsaanvraag (ref. 2012/566) en een aanvulling op de oorspronkelijke vergunning (ref. 2011/866) waarbij voor de elementen die uit de vergunning werden gesloten een nieuw ontwerp is opgemaakt. Hierbij wordt tegemoetgekomen aan de eerdere voorwaarden die de stad en in navolging door de deputatie in beroep bij de vorige vergunningsaanvraag heeft opgelegd. Anderzijds betreft deze aanvraag ook de regularisatie van een aantal wijzigingen ten opzichte van de voorgaande vergunning. De werken zijn inmiddels aangevat.

De volgende werken (aanvullingen) ten opzichte van de bestaande vergunning worden aangevraagd:

- De Engelse koer is herwerkt waarbij de trap is verplaatst tot over de volledige breedte van de koer waarbij er nu een tussenbordes wordt voorzien. De eerder voorziene fietsenstallingen (27 stuks) op de koer worden verplaatst naar de buitenruimte op straatniveau.
- Het deel van de kelderverdieping van het restaurantgebouw dat aansluit bij de Engelse koer, wordt heringericht tot een handelsruimte met een oppervlakte van ca. 980 m².
- Aan de zuidelijke gevel van het restaurantgebouw wordt een laad- en loskade voorzien. Ten overstaan van de vorige vergunningsaanvraag wordt nu een gesloten luifelconstructie met een plat dak voorzien boven de laad- en loskade. De achterste wand van de laad- en loszone die zich op ca. 22 m van de rooilijn bevindt en de rechter keermuur die zich op ca. 1,10 m van de rechter perceelsgrens bevindt, worden als een gesloten betonnen constructie uitgevoerd en opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van ca. 4 m, gemeten vanaf het maaiveld van de rooilijn. De constructie bevindt zich op ca. 10,80 m van de rooilijn en wordt uitgevoerd als een staalstructuur met semi-transparante polycarbonate beglazing.
- Er worden in de buitenruimte aan de zijde van de Overpoortstraat twee hoogstambomen voorzien. Eén hoogstamboom wordt geplaatst ter hoogte van het

kruispunt Overpoortstraat - Stalhof. De tweede hoogstamboom wordt geplaatst aan de rechterzijde van het centrale inkomportaal. De 3^{de} te compenseren hoogstamboom wordt geplant in de tuin tussen het project en de Home Fabiola, op ca. 15 m van de oostelijke gevel en op ca. 13,50 m van de rechter perceelsgrens.

- De bushalte wordt in overleg met De Lijn verschoven tot aan de linkerzijde van het centrale inkomportaal.

De volgende regularisaties worden aangevraagd:

- Afwijkend op de bijzondere voorwaarde uit de vergunning waarin opgelegd werd dat in functie van artikel 47 van het algemeen bouwreglement de kamer van 18 m² recht tegenover de circulatie op niveau +18,87 moet ingericht worden als keuken, wordt de bestaande leefkeuken op dezelfde verdieping opgedeeld in twee afzonderlijke van elkaar gescheiden keukens. De kamer van 18 m² blijft daarbij integraal behouden. Op het niveau +12,5 blijft de bestaande kamer behouden en wordt er geen bijkomende keuken op dit niveau voorzien. De leefkeuken op het niveau +15,685 wordt ter compensatie opgedeeld in twee afzonderlijke van elkaar gescheiden keukens zodat in totaal 12 leefkeukens ontstaan.
- In tegenstelling tot de oorspronkelijke vergunningsaanvraag worden de ramen van de studentenkamers in de zuidelijke gevel van het volume van 5 bouwlagen niet meer voorzien. De ramen die in dit gevelvlak behouden blijven betreffen de ramen van de gelijkvloerse conciërgewoning en de ramen aan het eind van de gemeenschappelijke circulatieruimten. Deze laatsten worden ondoorzichtig uitgevoerd. Verder worden aan de buitengevels nog enkele kleine wijzigingen aangebracht zoals de plaatsing van een rookluik en wordt tegen de westgevel van het studentenvleugel van 8 bouwlagen een nieuwe schouw geplaatst.
- Aan de conciërgewoning werd een klein buitenterras geplaatst met een oppervlakte van 26 m². Dit terras bevindt zich tussen de zuidelijke gevel en de zuidelijke perceelsgrens, net achter de laad- en loskade.
- Het volume met de containerlift dat paalt aan het Stalhof is ca. 3,25 m breder uitgevoerd.
- Aan de interne structuur van het restaurantgebouw en het studentenhuisvestingsvolume werden enkele kleine wijzigingen doorgevoerd zoals de herindeling van de conciërgewoning, de plaatsing van een bijkomende binnentrap tussen niveau +0,000 en +3,000 en de plaatsing van enkele sassen en leidingenkokers, waarbij telkens de 2 gemeenschappelijke douches op de gelijkvloerse tot en met de vierde verdieping van het studentenhuisvestingsproject zijn omgevormd tot een gemeenschappelijke douche en een berging.

...

2. Motivering

...

2.3 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of

bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.4 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen omtrent deze bezwaren (zie rubriek 1.6) wordt integraal bijgetreden.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag heeft betrekking op wijzigingen aan de initieel op 10 november 2011 ingediende aanvraag dewelke door het college van burgemeester en schepenen op 23 maart 2012 vergund werd onder voorwaarden (dossier met kenmerk 2011/866) en dewelke in fase van beroep op 5 september 2013 vergund werd door de deputatie onder dezelfde voorwaarden (dossier met kenmerk R02/33-12/B.17-284).

In hun beroepschrift stellen appellanten dat het niet om een wijziging van bovenvermelde aanvraag gaat, maar om een volledig nieuwe aanvraag.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden: de plannen bevatten in rode stippellijn een aanduiding van de zaken die ter regularisatie voorliggen, en in blauwe stippellijn een aanduiding van de zaken waarvoor een 'nieuw bouwaanvraagdossier' geldt. De in blauwe stippellijn aangeduide delen betreffen de inrichting van de Engelse koer, de laad- en loszone, de inrichting van een handelsruimte in de kelderverdieping, ..., kortom de zaken waarvoor thans een wijziging (of aanvulling om reden dat bepaalde zaken uit de vergunning gesloten werden) gevraagd wordt t.o.v. de initieel verleende stedenbouwkundige vergunning.

Ook in de verklarende nota wordt uitdrukkelijk vermeld dat huidige vergunningsaanvraag niet kan worden geïnterpreteerd als een verzaking aan de initiële vergunning.

Hieruit blijkt duidelijk dat het om een 'wijziging' van de initiële vergunning gaat, en niet om een 'volledig nieuwe aanvraag'.

De aanvraag – die zoals hierboven vermeld enkel op wijzigingen aan de basisvergunning slaat, waarbij het bouwvolume slechts uiterst beperkt gewijzigd wordt – is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

De voorgestelde wijziging aan de leefkeukens – splitsing van 2 leefkeukens, waardoor hun aantal vermeerdert van 10 naar 12 leefkeukens – is volledig in overeenstemming met artikel 47 van het algemeen bouwreglement.

De wijzigingen aan de douches op de gelijkvloerse t.e.m. de 4^e verdieping is niet strijdig met artikel 44 van het bouwreglement, er blijven voldoende gemeenschappelijke douches in het project aanwezig.

Het openbaar onderzoek had plaats van 25 juni 2013 t.e.m. 25 juli 2013 en werd dus uitgevoerd gedurende een termijn van 30 dagen vanaf de aanvang van het openbaar onderzoek, zoals voorzien in artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5

mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

In dit besluit wordt nergens voorzien in een (verplichte) verlenging van het onderzoek ingeval er sluitingsdagen van het gemeente- of stadsbestuur in deze periode vallen, zoals in onderhavig geval met de Gentse Feesten. Het openbaar onderzoek werd dus correct uitgevoerd. Dat het stadsbestuur de periode van het openbaar onderzoek met 20 dagen verlengd heeft voor diegenen die opmerkingen maakten omtrent de sluitingsdagen betreft een gunst die niet tot de onwettigheid van het onderzoek kan leiden.

De aanvraag voldoet aan de vereisten van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Stukken zoals een advies van de brandweer en verslagen i.v.m. voorbesprekingen met de brandweer hoeven door de aanvrager niet bij het aanvraagdossier gevoegd te worden, zoals appellanten beweren.

De plannen en bijhorende verklarende nota zijn voldoende duidelijk om een correcte beoordeling van het dossier mogelijk te maken.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Zoals in bovenvermelde rubriek uiteengezet betreft het hier een wijziging van een reeds goedgekeurde aanvraag, zodat enkel de wijzigingen dienen beoordeeld te worden, en niet de zaken die reeds eerder werden goedgekeurd. De evaluatie van die goedkeuring blijft immers ongewijzigd en wordt niet aangetast door hetgeen hier gevraagd wordt.

De wijzigingen zijn in grote mate noodzakelijk omdat in de basisvergunning een aantal handelingen uit de vergunning werden gesloten, zoals de aanleg van de Engelse koer, de buitenruimte tussen de voorgevel en de Overpoortstraat aan de rechterzijde van de trappenpartij, de laad- en loszone, de functiewijziging van de kelder,

Bovenvermelde buitenaanleg werd uit de vergunning gesloten omwille van volgende gebreken: vrees voor onvoldoende sociale controle door te weinig zichtbaarheid naar de Engelse koer, hetgeen deviant gedrag in de hand werkt; de trap komende van de heuvelpoort richting verdiepte zone was te smal; er werd onvoldoende rekening gehouden met de bestaande infrastructuur (bushalte, urinoir, ...), enz.

Huidig ontwerp komt aan deze bezwaren tegemoet. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de buitenaanleg thans beter opgelost is en de contextualiteit van het gebouw organiseert, waardoor het contactvlak van het solitaire gebouw en de omgevende stedelijkheid meer betekenis krijgt. Doordat de voorgestelde wijzigingen aan de Engelse koer kunnen aanvaard worden kan ook de ingebruikname van de kelder als commerciële ruimte aanvaard worden, deze functiewijziging was immers enkel uit de vergunning gesloten omdat deze ruimte door het schrappen van de koer niet voldoende toegankelijk was.

De nieuwe locatie van de bushalte zoals aangeduid op plan 2/17 werd in overleg met De Lijn en de betrokken stadsdiensten gekozen en is voldoende verkeersveilig.

Op de plannen is geen nieuwe locatie voor het bestaande publiek urinoir aangeduid. Voor het verplaatsen van het urinoir moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent. Het urinoir kan verplaatst worden tot net naast het plantvak kant Stalhof, ter hoogte van de fietsenstallingen. Hierdoor zullen een 8-tal fietsenstallingen verdwijnen. Deze moeten elders op het eigen terrein gecompenseerd worden. Hiervoor dient contact opgenomen

te worden met het mobiliteitsbedrijf (zie bijzondere voorwaarden).

De voorgestelde laad- en loszone heeft thans een gesloten luifelconstructie, waardoor de geluidsoverlast van manoeuvreerde bestel- en vrachtwagens tot een aanvaardbaar niveau wordt gereduceerd. De luifel heeft een hoogte van ca. 4 m t.o.v. het niveau van de Overpoortstraat en bevindt zich op ruim 1 m afstand van de rechterzijperceelsgrens en maximum 22 m afstand van de rooilijn van de Overpoortstraat. Deze hoogte is niet hinderlijk voor de rechts aanpalenden, zoals blijkt uit de doorsnedes in plan 14/17 (luifel nauwelijks hoger dan scheidingsmuren).

De interne wijzigingen inzake leefkeukens en sanitair hebben weinig tot geen impact op de omgeving en zijn in overeenstemming met de bepalingen van het stedelijk bouwreglement.

Het buitenterras bij de conciërgewoning bevindt zich ca. 20 cm boven het niveau van de omliggende tuinzone en respecteert een afstand van ca. 1,5 m tot de rechterzijperceelsgrens met daarop scheidingsmuren van ruim 3 m hoog, zodat dit terras niet voor abnormale burenhinder kan zorgen.

Het gewijzigde volume van de containerlift aan de Stalhof verbetert de functionaliteit van de constructie en heeft geen negatieve impact op de omgeving.

Ook voor wat betreft het nieuw aanplanten van 3 hoogstammige bomen en het beschermen van de te behouden bomen wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen volledig bijgetreden.

In de vergunning van 5 september 2013 werd tenslotte de volgende bijzondere voorwaarde (nr. 4) opgelegd: "De ramen in de rechter zijgevel van de oostelijke vleugel van 5 bouwlagen moeten uitgevoerd worden in een ondoorzichtig vast glasraam."

Dit betreffen ramen die (schuin) naar de percelen van appellanten gericht zijn, op ca. 4,6 m afstand van de perceelsgrens.

De aanvrager heeft ervoor gekozen om bij de studentenkamers (bovenste 4 bouwlagen) de raamopeningen in de betrokken gevel ('gevel zuid' genaamd op de plannen) weg te laten, deze kamers hebben immers nog een raamopening in de achtergevel (oostgevel), hetgeen voldoende is, de ramen in de zuidgevel bieden geen meerwaarde aan de studentenkamers.

In de zuidgevel zijn echter ook per verdieping één raamopening aanwezig, toebehorend aan de gang tussen bovenvermelde studentenkamers en de traphal. Deze raamopeningen (die nog schuiner naar de percelen van appellanten gericht zijn) blijven behouden. Deze ramen staan op plan nr. 16/17 aangeduid met 'ondoorzichtige beglazing', maar ook als opendraaiend en -kippend, met balustrade ervoor. Het enige nut van deze ramen bestaat erin dat zij daglicht moeten binnenbrengen in de gang (verluchten kan via een raam in de oostgevel), de voorwaarde dat deze ramen een ondoorzichtig VAST glasraam moeten hebben blijft behouden, bovendien heeft het bij vaste ramen geen nut dat er een balustrade langsheen geplaatst wordt, deze 4 balustrades worden uit de vergunning gesloten.

Onderaan, op het gelijkvloers (= niveau -1,675 op de plannen, dit niveau bevindt zich ± 20 cm boven het niveau van de tuinzone) worden 2 opendraaiende ramen met heldere beglazing geplaatst in de zuidgevel. Deze ramen behoren toe aan de woonkamer/keuken van de conciërgewoning en zorgen voor een directe verbinding met het hierboven vermelde terras. Gelet op de gelijkvloerse ligging van deze ramen (vensterdeuren) kunnen zij niet voor inkijk zorgen naar de aanpalenden. Het feit dat de ramen toegang bieden naar het buitenterras en een heldere beglazing hebben biedt een meerwaarde aan de conciërgewoning en houdt geen minwaarde in voor de aanpalenden, zodat deze toestand aanvaardbaar is.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden-beroepinstellers niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarden:

- A. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.*
- B. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 juli 2013 met kenmerk 02441-16/CL/2013).*
- C. De ramen op de eerste tot en met de vierde verdieping in de zuidelijke gevel van het volume van 5 bouwlagen moeten als vaste ondoorzichtige ramen uitgevoerd worden, zonder balustrades vóór deze ramen.*
- D. Er mag geen verharding aangebracht worden op minstens 0,5 m van de stam van de te behouden bomen. Plaatselijk kan de brandweg verbreed worden (ter hoogte van boom nr. 2 en de waardevolle kastanje nr. 4) om overal de 4 m brede brandweg te garanderen.*
- E. Voor het verplaatsen van de urinoir moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent. De urinoir kan verplaatst worden tot net naast het plantvak kant Stalhof, ter hoogte van de fietsenstallingen. Hierdoor zullen een 8-tal fietsenstallingen verdwijnen. Deze moeten elders op het eigen terrein gecompenseerd worden. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met het mobiliteitsbedrijf.*
- F. De volledige Engelse koer plus de trappen zijn privaat te beheren.*
- G. Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar worden afgescheiden van het openbare domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).*
- H. Het hemelwater dat op de niet doorlatende verharding (grondoppervlak) valt en het hemelwater afkomstig van het groendak moet aansloten worden op de voorziene buffer.
Het lozingsdebiet van de buffer mag maximaal 40 l/s/ha bedragen.*
- I. Bestaande rioolvertakkingen zijn waar mogelijk te hergebruiken.*
- J. Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.*
- K. De waterdoorlatende betonklinkers dienen uitgevoerd in poreuze betonstraatstenen met waterdoorlaatbare fundering*

...

Dit is de bestreden beslissing in de zaak 1314/0397/A/4/0394.

V. SAMENVOEGING

Standpunten van de partijen

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen, de verwerende en de tussenkomende partij in beide procedures dezelfde zijn, dat de twee bestreden vergunningen betrekking hebben op hetzelfde project en dat aangezien de vergunning van 16 januari 2014 een aanvulling/aanpassing is ten aanzien van de vergunning van 5 september 2013 en een gedeeltelijke regularisatie, het wenselijk is om met eenzelfde arrest uitspraak te doen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 10 van het Procedurebesluit bepaalt:

“Beroepen kunnen samengevoegd worden als ze onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen.

Het staat de kamer waar de beroepen aanhangig zijn, vrij om daarover te beslissen.

Als de beroepen aanhangig zijn bij verschillende kamers, kan de voorzitter bij beschikking de kamer aanwijzen die de samengevoegde beroepen zal behandelen.”

Uit de uiteenzetting van de feitelijke gegevens onder de vorige titel blijkt dat beide zaken nauw samenhangen. De twee vorderingen strekken ertoe de vergunningsbeslissingen van de verwerende partij die betrekking hebben op hetzelfde project te vernietigen. Het is wenselijk om er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat beide beroepen tijdig werden ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

I. In de zaak 1314/0100/A/4/0103

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars zijn van de aanpalende percelen (Citadellaan 7 - tweede verzoekende partij en Citadellaan 9 - eerst verzoekende partij), dat zij als onmiddellijke aanpalende burens rechtstreeks worden getroffen door de bestreden beslissing, dat de vergunning betrekking heeft op het aanpalende (achterliggende) perceel, dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend met vijf bouwlagen met studentenkamers en een terras, op amper 4,7 meter van hun eigendom met nog eens een 8-tal bouwlagen met studentenkamers iets verder op het perceel, en dat ook een commerciële ruimte wordt voorzien die voor iedereen toegankelijk zal zijn. De verzoekende partijen spreken van een beklemmend gevoel en een verstoring in het rustig woongenot, geluidshinder, een toenemend aantal verkeersbewegingen, schending van privacy, waardedaling van hun eigendom (ongeacht het feit dat één van de verzoekende partijen niet in de Citadellaan woont) en het moeilijker kunnen verhuren van hun eigendom.

De tussenkomende partij repliceert bijzonder uitvoerig met een toelichting van het aangevraagde project onder verschillende ondertitels: mobiliteitsimpact, geluids- of luchthinder, afstand / bouwhoogte / vermeende inkijk en schending van privacy, groen, laad- en loskade, dakterrassen, omschrijving van de omgeving, beheer - geen gebruikshinder, woonkwaliteit van de gebouwen, economische impact. Zij stelt dat de verzoekende partijen geen hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dupliceren dat zij in hun verzoekschrift hun hinder en nadelen voldoende hebben uiteengezet, dat het gegeven dat de tweede verzoekende partij niet ter

plaatse woont niet belet dat zij belang heeft, dat zij hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing wegens een waardedaling van haar woning en het moeilijker verhuurbaar worden van de appartementen.

Beoordeling door de Raad

Het aangevraagde project wordt in de bestreden beslissing omschreven als enerzijds de ontmanteling van het voormalige studentenrestaurant en de herinvulling ervan met voornamelijk commerciële functies en anderzijds de oprichting van een grootschalig studentenhuysvestingsproject. Het project omvat drie commerciële bouwlagen. De totale netto oppervlakte commerciële ruimte bedraagt 3.494,1m². Er wordt voorzien in een nieuw volume dat wordt opgericht voor studentenvesting met een lengte van 52 meter en bestaat uit twee segmenten met een verschillende hoogte. Het ene segment bevat vijf bouwlagen en het andere acht bouwlagen. Het nieuwe volume bevindt zich op ongeveer 4,70 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de Citadellaan.

Het kan nauwelijks betwist worden dat het aangevraagde project een impact kan hebben op de leefomgeving van de achterliggende percelen, gelegen aan de Citadellaan. Het is evenmin uit te sluiten dat het een impact kan hebben op de waarde van deze eigendommen.

Het betoog van de verzoekende partijen dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, overtuigt.

II. In de zaak 1314/0397/A/4/0394

Standpunten van de partijen

De verzoekende partijen voeren een gelijkaardig betoog als in de zaak 1314/0100/A/4/0103 en voegen daar nog aan toe dat het gegeven dat het deels om een regularisatie gaat en deels een aanvulling van de bestaande vergunning, het belang van de verzoekende partijen bij het beroep niet ontnemt. De regularisatie beoogt volgens de verzoekende partijen immers een bestendiging van de hinderlijke toestand terwijl de aanvullingen voor nog meer hinder en nadelen zullen zorgen.

De tussenkomenende partij stelt dat de bestreden beslissing enkel betrekking heeft op wijzigingen aan de basisvergunning van 5 september 2013 en dat de verzoekende partijen niet aantonen hoe de beperkte wijzigingen en regularisaties hinder zouden kunnen veroorzaken. De tussenkomenende partij “herhaalt” vervolgens “louter volledigheidshalve” zijn argumentatie zoals op een gelijkaardige wijze uiteengezet in de zaak 1314/0100/A/4/0103.

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het belang van de verzoekende partijen in de zaak 1314/0100/A/4/0103 werd vastgesteld dat, rekening houdend met de draagwijdte van het aangevraagde project, zij voldoende overtuigen dat zij belang hebben om een beroep bij de Raad in te stellen. Evenzeer hebben de verzoekende partijen belang bij het bestrijden van wijzigingen en aanvullingen van dit aangevraagde project. Het aangevraagde project vormt immers één geheel en de wijzigingen en aanvullingen kunnen niet afgesplitst worden van dit geheel.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. De zaak 1314/0397/A/4/0394 - Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren in dit middel de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.7.21, §1 en 4.7.23 VCRO, van artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna 'het Inrichtingsbesluit'), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het hoorrecht en de rechten van verdediging, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

De deputatie stelt ten onrechte dat de voorliggende aanvraag geen 'volledig nieuwe aanvraag' betrof maar enkel een 'wijziging' van de initiële vergunning zou betreffen. Vervolgens stelt de deputatie (eveneens volkomen ten onrechte) dat enkel de wijzigingen dienden te worden beoordeeld en niet de zaken die reeds eerder werden goedgekeurd.

In de beschrijvende nota van 3 mei 2013 zoals gevoegd bij de bouwaanvraag wordt uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag betrekking heeft op het globale project en met inbegrip van werken die reeds vergund waren door het collegebesluit van 23 maart 2012.

Meer nog, de aanvrager stelt uitdrukkelijk dat deze aanvraag geen verzaking inhoudt van de stedenbouwkundige vergunning van 23 maart 2012.

De aanvrager gaf in zijn beschrijvende nota zelf aan dat voorliggende aanvraag het gehele project omvatte (zowel wat reeds werd vergund onder de stedenbouwkundige vergunning van 23 maart 2012 als de zaken waarvoor een regularisatie zich opdringt) en niet enkel betrekking had op bepaalde wijzigingen.

De deputatie had de aanvraag in zijn geheel moeten bekijken en niet enkel op het punt van de wijzigingen (aanvullingen) en de regularisaties.

Er anders over oordelen zou de passage van de aanvrager in zijn beschrijvende nota met betrekking tot het feit dat hij niet verzaakt aan de vergunning van 23 maart 2012 compleet zinledig maken. De passage over de verzaking in de beschrijvende nota onderstreept net dat de aanvrager tot doel had een complete en volledige aanvraag in te dienen en niet enkel voor bepaalde aanvullingen of regularisaties t.o.v. de stedenbouwkundige vergunning van 23 maart 2012.

Daarenboven heeft de raadsman van de aanvrager deze stelling op de hoorzitting van 17 december 2013 bevestigd (mondeling), waarvan bij gebrek aan zittingsblad de weerslag nogmaals schriftelijk werd bevestigd door zowel de raadsman van de verzoekers als de raadsman van de stad Gent (schriftelijk). De raadsman van de aanvrager heeft dit gegeven achteraf niet ontkend of tegengesproken.

Enkel omwille van deze reden dient te worden vastgesteld dat de deputatie de aanvraag niet volledig en zorgvuldig heeft onderzocht en beoordeeld.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie heeft het standpunt van verzoekers aangaande het voorwerp van de aanvraag uitdrukkelijk weerlegd (stuk 10, p. 18):

...

Dat huidige vergunningsaanvraag niet kan worden geïnterpreteerd als een verzaking aan de initiële vergunning, betekent juist dat hij de stedenbouwkundige vergunning van 5 september 2013 wil aanhouden en enkel de zaken die verschillen ten opzichte van die vergunning alsnog wil vergund krijgen, in tegenstelling tot wat verzoekers concluderen.

Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt dat de deputatie de aanvraag alsook het bezwaar aangaande het voorwerp van de aanvraag zorgvuldig, heeft onderzocht, en in alle redelijkheid heeft vastgesteld dat de aanvraag niet om een volledig nieuwe aanvraag gaat, maar om een wijziging van de initiële vergunning.

...”

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

5.1.1.1 Vergunning voor de wijzigingen en regularisaties

*De Deputatie (net als het College van Burgemeester en Schepenen dd. 18 september 2013 in eerste aanleg) heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat enkel uitspraak gedaan wordt over de wijzigingen aan de initieel op 10 november 2011 ingediende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Niettegenstaande het dossier aan de volledigheds- en ontvankelijkheidsvereisten voldeed om ook voor wat betreft het reeds vergunde gedeelte opnieuw te worden vergund, heeft tussenkomenende partij zich terzake ten aanzien van de Deputatie naar de wijsheid van de Deputatie gedragen (**STUK 7**, p. 8, punt 3.1). De Deputatie heeft zich in de bestreden beslissing als volgt uitgesproken:*

...

Er kan niet worden ingezien waarom deze beoordeling in strijd zou zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel of de materiële motiveringsplicht, noch waarom in dit geval opnieuw op alle bezwaren die betrekking hebben op de aanvraag in zijn geheel opnieuw geantwoord zou moeten worden.

In de beschrijvende nota wordt duidelijk aangegeven dat op de plannen wordt weergegeven welke werken reeds zijn uitgevoerd. Op de plannen is dus ook aangegeven met rood welke werken een regularisatie uitmaken (en dus reeds uitgevoerd zijn), zodat uit de aanvraag niet enkel blijkt hoe de bestaande toestand was voor aanvang der werken, maar ook hoe de bestaande toestand was op het ogenblik van indiening van de aanvraag. Ook werd in blauw aangeduid welke elementen nieuw zijn ten aanzien in vergelijking tot het reeds op 23 maart 2012 door het College en vervolgens - na een vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen - op 5 september 2013 door de Deputatie vergunde ontwerp.

Inderdaad werden in het aanvraagdossier de wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van de eerder verleende vergunning duidelijk gemarkeerd. Het staat de vergunningverlenende overheid bijgevolg vrij om, rekening houdend met de eerder verleende vergunning, een vergunningsaanvraag specifiek toe te kennen voor de wijzigingen of aanvullingen van een eerder dossier en vast te stellen dat de overige gedeeltes reeds vergund zijn. Overigens wordt zelfs de mogelijkheid tot het "gedeeltelijk" verlenen van een stedenbouwkundige vergunning door het vergunningverlenend bestuur expliciet erkend door de Raad van State, die zich er

onbevoegd toe verklaarde zich in de plaats te stellen van het bestuur om te oordelen of een stedenbouwkundige vergunning al dan niet kan worden opgedeeld, zodat het argument van verzoekende partij hoe dan ook faalt in rechte:

...

Ook Uw Raad heeft dit principe reeds bevestigd (cfr. o.m. RvVb, nr. A/2012/0514 van 4 december 2012). De verzoekende partijen maken in het geheel niet aannemelijk waarom de beoordeling van de Deputatie op dit punt kennelijk onredelijk of gebaseerd op foute gegevens zou zijn. De Deputatie heeft omtrent alle zaken, die zij niet eerder vergund had bij beslissing van 5 september 2013, een beoordeling aangaande de planologische overeenstemming en de goede ruimtelijke ordening opgenomen.

Aangezien daarenboven de bezwaren van de verzoekende partijen tegen het geheel van het project reeds uitgebreid worden weerlegd in de (vergunningsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 23 maart 2012 en in de) vergunningsbeslissing van de Deputatie van 5 september 2013 (Ref. 2011/866) kan evenmin worden ingezien welk belang de verzoekende partijen nog bij dit argument zouden kunnen hebben, laat staan welke grondslag dit middel zou kunnen hebben.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“...

15. De tussenkomende partij betwist niet dat ze een aanvraag heeft ingediend die betrekking heeft op globale project en met inbegrip van de werkend die reeds werden vergund.

Er kan m.a.w. worden vastgesteld dat de tussenkomende partij zelf aangeeft dat de voorliggende aanvraag het volledige project omvatte en niet enkel betrekking had op bepaalde wijzigingen.

De verwerende partij had de aanvraag in zijn geheel moeten bekijken en niet enkel op het punt van de wijzigingen en de regularisaties. Het feit dat de verwerende partij niet punt na punt zou moeten antwoorden op de aangevoerde middelen of argumenten doet geen afbreuk aan het feit dat de verwerende partij op dit punt voorbij is gegaan aan een essentieel onderdeel van de aanvraag en dit volledig foutief heeft beoordeeld.

Er ligt wel degelijk een onvolledige, onzorgvuldige en kennelijke onredelijke beoordeling voor.

De verzoekende partijen verwijzen op dit punt naar hetgeen ze in hun verzoekschrift hebben uiteengezet.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het dossier blijken de hierna volgende gegevens.

Het project van de tussenkomende partij omvat een totaalproject van studentenhuisvesting, commerciële ruimten, groene zones en omgevingsaanleg, bergingen, fietsenstallingen en een conciërgewoning. De site wordt het terrein Overpoort genoemd en ligt op de hoek van de straten Stalhof en Overpoortstraat.

Het totaalproject maakte het voorwerp uit van een eerste vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103. Deze vergunningsbeslissing bevat tal

van “bijzondere voorwaarden”. In de eerste voorwaarde worden een aantal onderdelen van het aangevraagde project “uit de vergunning gesloten”, met name de Engelse koer (het concept van de toegang naar het commercieel gedeelte aan de zijde Stalhof), de buitenruimte tussen de voorgevel en de Overpoortstraat, de laad- en loszone, de functiewijziging van de kelder (de ingebruikname als commerciële ruimte) en de hiermee gepaarde verbouwingswerken.

De tweede vergunningsaanvraag betreft geen vergunningsaanvraag voor het volledige project. In de beschrijvende nota bij de derde vergunningsaanvraag wordt daaromtrent gesteld dat de aanvraag betrekking had op de heraanleg van de buitenruimte rondom het vergunde winkel- en dienstencentrum met huisvesting, de wijziging van de indeling van de keukens op een paar verdiepingen en het wijzigen van de zuidelijke gevel. De aanvraag betrof volgens dezelfde beschrijvende nota “verfijningen van het op 23 maart 2012 vergunde project (ook voor de onderdelen die werden uitgesloten uit de vergunning (...))”.

De beschrijvende nota bij de derde vergunningsaanvraag licht eveneens toe wat het voorwerp is van “huidige aanvraag”. Zoals blijkt uit het citaat weergegeven onder de feiten uiteenzetting wordt in deze beschrijvende nota gesteld dat de aanvraag betrekking heeft “op het globale project” met inbegrip van de werken die reeds vergund zijn en met inbegrip van een aantal reeds uitgevoerde wijzigingen, hetgeen van de derde vergunningsaanvraag deels een aanvraag tot regularisatie maakt. Zoals eveneens blijkt uit de feiten uiteenzetting verklaarde de aanvrager nogmaals op de hoorzitting dat een volledig nieuwe aanvraag is ingediend.

2.

In de bestreden beslissing wordt een opsomming gegeven van “aanvullingen ten opzichte van de bestaande vergunning” en de aangevraagde regularisaties.

De vermelde “aanvullingen” zijn de volgende:

- herwerking van de Engelse koer;
- herinrichting van het deel van de kelderverdieping van het restaurantgebouw dat aansluit bij de Engelse koer;
- laad- en loszone aan de zuidelijke gevel van het restaurantgebouw;
- het voorzien van hoogstambomen aan de zijde van de Overpoortstraat;
- verschuiven van de bushalte in overleg met De Lijn.

De volgende regularisaties worden opgesomd:

- afwijkend op de bijzondere voorwaarde uit de vergunning, wordt op niveau + 18,87 de bestaande keuken opgedeeld in twee afzonderlijke, van elkaar gescheiden keukens en wordt de kamer van 18 m² behouden; op niveau + 12,5 blijft de bestaande kamer behouden en de leefkeuken op niveau + 15,685 wordt opgedeeld in twee afzonderlijke van elkaar gescheiden keukens;
- de ramen van de studentenkamers in de zuidelijke gevel van het volume van vijf bouwlagen worden niet meer voorzien; de ramen die in dit gevelvlak behouden blijven betreffen de ramen van de gelijkvloerse conciërgewoning en de ramen aan het eind van de gemeenschappelijke circulatieruimten, die ondoorzichtig worden uitgevoerd; aan de buitengevels worden nog enkele kleine wijzigingen aangebracht zoals de plaatsing van een rookluik en een nieuwe schouw tegen de westgevel van de studentenvleugel van acht bouwlagen;
- aan de conciërgewoning werd een klein buitenterras geplaatst met een oppervlakte van 26 m²;
- het volume met de containerlift dat paalt aan het Stalhof is ca. 3,25 m breder uitgevoerd;

- aan de interne structuur van het restaurantgebouw en het studentenhuisvestingsvolume werden enkele kleine wijzigingen doorgevoerd zoals de herindeling van de conciërgewoning, de plaatsing van een bijkomende binnentrap tussen niveau +0,000 en +3,000 en de plaatsing van enkele sassen en leidingenkokers, waarbij telkens de twee gemeenschappelijke douches op de gelijkvloerse tot en met de vierde verdieping van het studentenhuisvestingsproject zijn omgevormd tot een gemeenschappelijke douche en een berging.

De verwerende partij beschouwt de derde vergunningsaanvraag in de bestreden beslissing als een “wijziging” van de initiële vergunning” en niet als een “volledig nieuwe aanvraag”.

3.

Nog los van de vraag of de onderdelen die in de bestreden beslissing worden opgesomd als “aanvullingen” en “regularisaties” afsplitsbaar zijn van het globale project en het voorwerp kunnen uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in strijd met de duidelijke bedoelingen van de aanvrager om een volledig nieuwe aanvraag in te dienen, de derde vergunningsaanvraag behandelt en beoordeelt als een wijziging van een eerder vergunde aanvraag en enkel de wijzigingen beoordeelt en “niet de zaken die reeds eerder werden goedgekeurd”. Het loutere gegeven dat op de ingediende bouwplannen de “regularisaties” worden aangeduid en zaken waarvoor een nieuw bouwaanvraagdossier geldt, kan niet doen besluiten dat, in tegenstelling tot wat de aanvrager tot tweemaal toe verklaart, geen globale nieuwe aanvraag is ingediend.

Het komt een vergunningverlenende overheid niet toe om zelf het voorwerp van een vergunningsaanvraag te wijzigen. Minstens is de conclusie van de verwerende partij dat er geen globale nieuwe aanvraag is ingediend kennelijk onzorgvuldig.

4.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. De zaak 1314/0100/A/4/0103 - Verzaking

Standpunt van de partijen

1.

Voorafgaand aan de behandeling van de zaak op de openbare zitting van 2 februari 2016 werden de partijen meegedeeld dat de vraag naar de verzaking aan de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103 deel zou uitmaken van het debat.

2.

De tussenkomende partij heeft in een aanvullende nota haar standpunt uiteengezet. Ze licht vooreerst toe dat de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103 de basisvergunning is en de bestreden beslissing in de zaak 1314/0397/A/4/0394 een aanvulling van deze basisvergunning (met wijzigingen/regularisaties). Ze stelt dat ze reeds in de beschrijvende nota bij de derde vergunningsaanvraag er op heeft gewezen dat er geen sprake is van een verzaking aan de basisvergunning. Ze verwijst tevens naar rechtspraak dat het indienen van een nieuwe aanvraag, identiek of niet, geen verzaking inhoudt aan een eerder verleende vergunning. Ze verklaart ten slotte nogmaals dat ze niet verzaakt aan de bestreden beslissingen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens die blijken uit de feiten uiteenzetting en de bespreking van het eerste middel in de zaak 1314/0397/A/4/0394, blijkt dat de tussenkomen partij heeft gekozen voor een andere uitvoering van het project dan het project dat werd aangevraagd in de eerste vergunningsaanvraag en heeft geleid tot de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103. De tussenkomen partij werd daar ten dele toe gedwongen door enkele van de “bijzonder voorwaarden” in deze bestreden beslissing, waaronder voorwaarden waarin bepaalde onderdelen van de aanvraag uit de vergunning werden gesloten en derhalve werden afgesplitst van het globale project. Maar zelfs indien abstractie wordt gemaakt van de “aanvullingen” waartoe de tussenkomen partij genoodzaakt was gelet op de uitsluiting van bepaalde onderdelen van het aangevraagde project in de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103, dan nog blijkt dat de tussenkomen partij is afgestapt van het aangevraagde project in de eerste vergunningsaanvraag, zoals blijkt uit de “regularisaties” die worden opgesomd in de bestreden beslissing in de zaak 1314/0397/A/4/0394.

Een vergunninghouder die de werken niet volledig volgens een verleende vergunning heeft uitgevoerd, kan uit deze vergunning geen rechten meer putten en de vergunningverlenende overheid kan niet kan steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.

De tussenkomen partij stelt zelf dat het globale project zo goed als volledig is uitgevoerd, waardoor vast staat dat de alternatieve uitvoering (ten aanzien van de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103) een feit is.

Uit het voorgaande kan niet anders dan vastgesteld worden dat de tussenkomen partij heeft verzaakt aan de uitvoering van de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103.

Deze vaststelling steunt niet op het gegeven dat de tussenkomen partij, zoals blijkt uit de bespreking van de vordering tot vernietiging in de zaak 1314/0397/A/4/0394, een nieuwe globale aanvraag heeft ingediend, maar wel op de vaststelling dat de tussenkomen partij een project heeft uitgevoerd dat verschilt van het project dat is vergund in de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103.

2.

Omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer moet de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103 vernietigd worden.

Het komt gepast voor de kosten van het beroep ten laste te leggen van de tussenkomen partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beroepen in de zaken 1314/0100/A/4/0103 en 1314/0397/A/4/0394 worden samengevoegd.
2. De verzoeken tot tussenkomst van de cva WERELDHAVE BELGIUM zijn ontvankelijk.
3. In de zaak 1314/0100/A/4/0103 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 5 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van het voormalige studentenrestaurant Overpoort tot een winkel- en dienstencentrum en voor de nieuwbouw van een studentencomplex.
4. Het beroep in de zaak 1314/0397/A/4/0394 is ontvankelijk en gegrond. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden voor de realisatie van een winkel- en dienstendeel (renovatie Overpoortgebouw) en studentenhuysvesting (nieuwbouw), met inbegrip van een ondergrondse berging, een fietsenstalling en technische ruimte en buitenaanleg (deels regularisatie).
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen in de zaak 1314/0397/A/4/0394 en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep in de zaak 1314/0100/A/4/0103, bepaald op 350 euro, ten laste van de tussenkomende partij.
7. De Raad legt de kosten van het beroep in de zaak 1314/0397/A/4/0394, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomsten, bepaald op 100 euro per tussenkomst, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ