

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0719
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0800/A

Verzoekende partijen	1. de heer Dirk THIJS 2. de heer Frank KEPPENS vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de cva WERELDHAVE BELGIUM vertegenwoordigd door advocaten Dirk CAESTECKER en Ive VAN GIEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 67

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2016.

De verwerende partij 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 verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het realiseren van een winkel- en dienstendeel (renovatie Overpoortgebouw) en studentenvesting (nieuwbouw), met inbegrip van een ondergrondse berging, fietsenstalling, technische ruimte en buitenaanleg (deels regularisatie) op de percelen gelegen te 9000 Gent, Overpoortstraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 566/t en 566/s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Ive VAN GIEL voert het woord voor de 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 tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 6 december 2016 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

1.1.

De tussenkomende partij dient op 10 november 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een eerste 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”*.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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 adviseert op 14 maart 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 maart 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen 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).

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 april 2012 respectievelijk 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 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 verwerpt de verwerende partij op 5 september 2013 de beroepen en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan en onder voorwaarden.

De verzoekende partijen vorderen op 18 oktober 2013 de vernietiging van deze beslissing bij de Raad. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1314/0100/A/4/0103.

2.

De tussenkomenende partij dient op 13 juli 2012 een tweede aanvraag in voor de heraanleg van de buitenruimte rondom het vergunde winkel- en dienstencentrum met studentenhuysvesting, 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 verleent op 25 oktober 2012 aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

3.

De tussenkomenende partij dient op 22 mei 2013 bij het college van burgemeester en schepenen een derde aanvraag in.

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 adviseert op 11 september 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende 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.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen 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 dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden.

De verwerende partij willigt op 16 januari 2014 het beroep niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden.

De verzoekende partijen vorderen op 3 maart 2014 de vernietiging van deze beslissing bij de Raad. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1314/0397/A/4/0394.

4.

De Raad vernietigt met het arrest nr. RvVb/A/1516/0874 van 29 maart 2016 de beslissing van de verwerende partij van 5 september 2013 omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer. De Raad stelde vast dat de tussenkommende partij heeft verzaakt aan de uitvoering van de bestreden beslissing in de zaak 1314/0100/A/4/0103.

Met hetzelfde arrest vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 16 januari 2014 in de zaak 1314/0397/A/4/0394 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

5.

Na het voormeld vernietigingsarrest van 16 januari 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een verslag van 3 juni 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen en onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 14 juni 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 23 juni 2016 niet in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

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.

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 studentenhuisvestingsproject en het commercieel programma worden er geen autostaanplaatsen voorzien. Deze intentie is voor wat het studentenhuisvestingsproject betreft conform het stedelijk beleid van de Stad dat de automobilititeit 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 ontbreken van parkeerplaatsen in functie van het commerciële programma kan voor deze locatie aanvaard worden, gezien het programma zich specifiek richt op studenten. De bijkomende verkeersdruk voor de buurt zal hierdoor dan ook aanvaardbaar 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.

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. Bijgevolg moet er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening 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 bijgetreden, enkel het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat het hier gaat om een aanvraag die dient te worden beoordeeld als aanpassing / toevoeging ten opzichte van een eerder verleende vergunning kan, gelet op de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, niet worden bijgetreden.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, dat voor deze plek voorziet in de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Dit plan is het enige geldende plan voor deze plek.

Het betreft een project voor studentenhuisvesting, wat verenigbaar is binnen woongebied, samen met een winkel- en dienstendeel, dat eveneens verenigbaar is binnen woongebied, voor zover het verenigbaar geacht wordt met de onmiddellijke omgeving.

De ligging in gebied met culturele, historische en of esthetische waarde maakt dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond is op de wenselijkheid van het behoud.

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat de aanvraag betrekking heeft 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.

De plannen bevatten weliswaar 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) doch de aanvraag dient gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geëvalueerd te worden als een aanvraag voor de totaliteit, zoals deze er op vandaag al staat.

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

Na de doorgevoerde wijziging ten opzichte van de eerste aanvraag aan de leefkeukens – splitsing van 2 leefkeukens, waardoor hun aantal vermeerderd van 10 naar 12 leefkeukens – is deze volledig in overeenstemming met artikel 47 van het algemeen bouwreglement.

De wijzigingen t.o.v. de eerste aanvraag 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

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

...

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 algemeen bouwreglement toegevoegd werd bij de derde wijziging ervan, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 19 augustus 2010.

De voorgestelde wijziging van de vrij recente oorspronkelijke gebouwen drong zich op, aangezien deze gebouwen op tal van punten niet meer voldeden aan de huidige behoeften. Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de ligging van dit geheel in gebied met culturele, historische en of esthetische waarde in dit geval redenen geeft om de wijziging van de bestaande toestand te onderwerpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond is op de wenselijkheid van het behoud.

Voorliggend ontwerp is op esthetisch vlak een weloverwogen, op alle vlakken kwalitatieve ingreep te noemen op het bestaande geheel.

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 en duurzaam. Enkel door op dergelijke wijze de stadskernen te versterken kan men de behoeftes van een dergelijke stad blijven dekken, zonder steeds naar uitbreiding van de kern te moeten evolueren. Het betreft hier een kwalitatief inbreidingsproject, dat past binnen de huidige concepten binnen de stedenbouw.

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 studentenhuysvesting 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 bestaand gebouw, dat qua volume, architectuur en inplanting 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 vrij korte afstand van de rechterzijperceelsgrens (gezien vanuit de Overpoortstraat) te staan.

Deze grens vormt voor het eerste deel de zijdelingse perceelsgrens van de rechts aanpalende percelen van langs de Overpoort, die bebouwd zijn met gesloten bebouwingen, en 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 bestaat eerst uit het nevenvolume met laad- en loszone en daarnaast een hoofdvolume met 5 bouwlagen hoog, dit stemt overeen met een hoogte van $\pm 14,7$ m.

Het hoofdvolume houdt ten opzichte van deze grenzen minimaal 4,19m afstand, enkel de overdekte laad- en loszone komt om kortere afstand van de rechts aanpalende percelen te staan.

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 achtertuinten 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 binnen deze kernstedelijke omgeving, die vraagt om een verdere versterking.

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 studenten-huisvestingsproject betreft conform het beleid van de stad Gent dat erop gericht is de automobilititeit van studenten te ontmoedigen én te voorzien in voldoende kwalitatieve fietsenbergingplaatsen bij het project om het veelvuldig gebruik van de fiets aan te moedigen. Het ontwerp voorziet in een goed bereikbare interne fietsenberging met een ruime capaciteit van 150 fietsen, hetgeen moet volstaan voor de studenten en bijvoorbeeld ook voor het personeel tewerkgesteld 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.

Het ontwerp van de verlaagde zone tussen het gebouw en de hoek Overpoortstraat-Stalhof en de volledige strook tussen het gebouw en de Overpoortstraat werd ten

opzichte van de eerste vergunningsaanvraag verder uitgewerkt, conform de richtlijnen verstrekt door het college van burgemeester en schepenen.

De heer Dirk Thijs is eigenaar en bewoner (en heeft hier ook zijn architectenpraktijk) van de woning Citadellaan 9 te 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 ruim 4 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 onttrekt 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 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 Thijs bevindt en evenmin in de zichtlijn van deze percelen gelegen is – veroorzaakt dus geen overdreven hinder voor de percelen van appellanten.

Bovendien heeft de aanvrager maatregelen genomen om de privacy van de betrokkenen (de percelen van appellanten en de langs de Overpoortstraat aanpalende handelswoningen) nog verder te beschermen. Zo werd een aantal ramen weggelaten en werden de resterende ramen in die zijgevel voorzien van ondoorzichtige beglazing, om inkijk en de impact op de privacy te vermijden. Verder werd het dakterras aan de zijde van appellant gereduceerd en teruggetrokken.

De aanvrager heeft ervoor gekozen om bij de studentenkamers (bovenste 4 bouwlagen) ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp 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 is 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.

Het dakterras op niveau +12,500 ter hoogte van de 6e verdieping, dat zich dichterbij de Overpoortstraat dan de hierboven vermelde studentenkamers (boven de fitness-ruimte in het te behouden gebouw, maar wel toegankelijk voor de studenten), en dus verder van de percelen van appellanten verwijderd is en met een nog schuiner uitzicht naar hun percelen, werd in voorliggend ontwerp sterk gereduceerd in oppervlakte en teruggetrokken, zodat de afstand van het terrasdeel zelf tot de rechterzijperceelsgrens ruim 18m bedraagt.

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.

De buitenaanleg werd uit de oorspronkelijke 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. De buitenaanleg tussen de voorgevel en het trottoir van de Overpoortstraat is nu goed opgelost, en organiseert de

contextualiteit van het gebouw, zoals ook gesteld door het college van burgemeester en schepenen, waardoor het contactvlak van het solitaire gebouw en de omgevende stedelijkheid meer betekenis krijgt.

Samen met de wijzigingen aan de Engelse koer kan ook de ingebruikname van de kelder als commerciële ruimte aanvaard worden.

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 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 doorsneden 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.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden 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. 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.

- B. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden.
- 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 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.
- E. 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 aanvangen. Binnen de beschermingszone mag niet gereden worden en mogen geen materialen of afvalstoffen gestapeld worden.
- F. De nodige snoeiwerken aan de te behouden bomen moeten uitgevoerd worden voorafgaand de feitelijke werken en door een gediplomeerde boomverzorger.
- G. 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.
- H. 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.
- I. De volledige Engelse koer plus de trappen zijn privaat te beheren.
- J. 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.).
- K. 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.
- L. Bestaande rioolvertakkingen zijn waar mogelijk te hergebruiken.
- M. Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.
- N. De waterdoorlatende betonklinkers dienen uitgevoerd in poreuze betonstraatstenen met waterdoorlaatbare fundering.
- O. 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.

- P. De brandweg moet aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding en bovenop het huidige 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.*
 - Q. Het hemelwater moet hergebruikt worden voor al het sanitair tot op de 3de verdieping (niveau 3,995 m + mv).*
 - R. Het lozingsdebiet van de buffer mag maximaal 40 l/s/ha bedragen.*
 - S. De groendaken moeten een bergingscapaciteit van 5 cm hebben.*
 - T. Het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (advies van 15 december 2011, met kenmerk 4.002/44021/99.377) moet strikt nageleefd worden.*
 - U. 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 engagementen dienen strikt nageleefd te worden.*
- ...

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 geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO beschouwd kunnen worden als belanghebbenden om beroep bij de Raad in te stellen. Zij zetten uiteen dat zij eigenaars zijn van aanpalende percelen (Citadellaan 7 - tweede verzoekende partij en Citadellaan 9 - eerst verzoekende partij), dat zij als onmiddellijk aanpalende burelen rechtstreeks worden getroffen door de bestreden beslissing, dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een gebouw met vijf bouwlagen met studentenkamers en een terras op amper 4,7 meter van hun eigendom en met nog eens een achttal bouwlagen met studentenkamers iets verder op het perceel, 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, dat de regularisatie immers een bestendiging van de hinderlijke toestand beoogt, terwijl de aanvullingen voor nog meer hinder en nadelen zullen zorgen, 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 van 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. Zij wijzen er bovendien op dat zij door de Raad reeds drie maal erkend zijn als belanghebbenden en dat ondertussen niets is gewijzigd aan hun bewoning en eigendomsstatuut.

De tussenkomen de partij betwist het belang van de verzoekende partijen bijzonder uitvoerig met een toelichting van het aangevraagde project onder verschillende ondertitels: laad- en loskade,

dak- en buitenterras, mobiliteitsimpact, geluids- of luchthinder, afstand / bouwhoogte / vermeende inkijk en schending van privacy, groen, 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 de toelichting van de tussenkomenende partij dermate verregaand en uitvoerig is dat dit op zich reeds aantoonde dat de verzoekende partijen een belang hebben bij de procedure, dat de Raad een eerdere beroepsprocedure over hetzelfde project met dezelfde hinder en nadelen reeds aanvaard heeft als ontvankelijk en zelfs gegrond, zodat het volstaat daarnaar te verwijzen, en dat de tussenkomenende partij geen elementen aanhaalt die dermate gewijzigd zijn dat de Raad zijn oordeel zou moeten wijzigen.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat na jaren exploitatie het duidelijk is dat de hinder of nadelen die de verzoekende partijen beweren te lijden, niet overeenstemmen met de realiteit, dat ook in de wederantwoordnota geen enkel bewijs van mogelijke hinder of nadelen wordt gegeven en dat er nooit een klacht of politieoptreden is geweest.

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 ongeveer 3.500m². 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. De tussenkomenende partij slaagt er niet in aan te tonen dat het ondertussen reeds gerealiseerde project geen enkele vorm van hinder of nadelen teweegbrengt voor de verzoekende partijen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/A/1516/0874 van 29 maart 2016 van de Raad, 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, 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, van artikel 5 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

In een eerste onderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar de volgende passus in de bestreden beslissing:

“De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen omtrent deze bezwaren (zie rubriek 1.6.) wordt bijgetreden, enkel het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat het hier gaat om een aanvraag die dient te worden beoordeeld als aanpassing/toevoeging ten opzichte van een eerder verleende vergunning kan, gelet op de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, niet worden bijgetreden.”

Ze stellen dat dit geen eigen beoordeling uitmaakt, hetgeen des te meer geldt “nu blijkt dat het college op herhaalde bezwaren melding maakt dat de geuite bezwaren reeds behandeld werden in de eerdere (inmiddels verzaakte/vervallen) beslissing over het project”.

Ze betogen verder dat uit het arrest van de Raad van 29 maart 2016 blijkt dat de beoordeling van de deputatie over het beperkt karakter van de aanvraag manifest onjuist is, hetgeen impliceert dat ook de beoordeling van de bezwaren van de verzoekende partijen, waarbij louter wordt verwezen naar een ander dossier, evenmin correct of wettig zijn.

Er zou volgens de verzoekende partijen niet naar de beoordeling van de juridische aspecten of goede ruimtelijke ordening kunnen verwezen worden om het gebrek aan beoordeling van de bezwaren goed te maken.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als algemene opmerking omtrent de beoordeling van de bezwaren aangeeft dat enkel de bezwaren die betrekking hebben op de gewijzigde of veranderde onderdelen ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag voor behandeling in aanmerking komen en dat voor de overige bezwaren wordt verwezen naar de vergunning 2011/866 van 5 september 2013.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van de reeds op de hoorzitting aangekondigde replieknota, die per mailbericht en aangetekende post op 22 juni 2016 werd verstuurd en evenmin van de eerdere aanvullende nota die naar aanleiding van de eerste hoorzitting werd neergelegd en die beide deel uitmaken van het administratief dossier. Beide nota's bevatten cruciale relevante gegevens die niet worden beantwoord en waarmee geen enkele rekening werd gehouden. De verzoekende partijen lichten nog toe dat op de (tweede) hoorzitting door de raadsman van de verzoekende partijen werd meegedeeld dat er ernstige bezwaren waren tegen de overname van de gegevens van het oorspronkelijk dossier, onder meer ingevolge gewijzigde regelgeving op verschillende vlakken, waardoor het dossier en de plannen niet meer actueel zijn. Zo werd onder meer op de hoorzitting verwezen naar de inwerkingtreding van het Mobiliteitsplan Gent, waar destijds geen rekening mee kon worden gehouden bij de start van het dossier. Tevens werd gewezen op de strengere regels inzake isolatie, hemelwaterverordening en toegankelijkheidstoets en gesteld dat het verslag van de PSA hieraan voorbij gaat.

In zoverre het negeren van de replieknota gebaseerd is op het standpunt dat geen schriftelijke replieken meer aanvaard zullen worden na 10 juni 2016 stellen de verzoekende partijen dat dit

geen enkele decretale grondslag kent en derhalve een intern maar niet bestaand of gereguleerd gebruik is dat niet wettig is. Integendeel holt het de rechten van verdediging en het hoorrecht uit, waar het (zeker bij gebrek aan pv van terechtzitting) niet de kans biedt aan de verzoekers om nog schriftelijk te repliceren op de discussie tijdens de hoorzitting, die overigens voornamelijk tot doel heeft verder op het verslag van de PSA in te gaan. De VCRO verplicht de deputatie om op verzoek van partijen een hoorzitting te organiseren en de partijen te horen, doch deze hoorzitting wordt niet geregistreerd en derhalve kan enkel een schriftelijke repliek nog voldoende waarborgen bieden op het feit dat rekening wordt gehouden met het op de hoorzitting gemelde. Door reeds vooraf mee te geven dat niet meer kan worden gereageerd (schriftelijk) op of na de hoorzitting wordt het hoorrecht, minstens de rechten van verdediging uitgehold en een beperking opgesteld die decretaal niet voorzien is.

In een derde onderdeel houden de verzoekende partijen voor dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening slechts zeer sporadisch en onvolledig ingegaan wordt op enkele punten van de hinderaspecten zonder dat daarbij de opgeworpen elementen worden weerlegd op afdoende wijze. Sommige elementen worden zelfs geheel niet behandeld. In hun bezwaarschrift, en nadien ook in hun beroepschrift en de aanvullende nota's die deel uitmaken van het administratief dossier, wezen de verzoekende partijen meermaals op het feit dat de aanvraag voor mobiliteitshinder, parkeerproblemen en een verkeersinfarct zou zorgen. De deputatie onderzocht/beoordeelde geenszins of de aanvraag met onder meer de herinrichting van de kelderverdieping tot handelsruimte (wetende dat een Albert Heijn zijn vestiging hier zal nemen) enig mobiliteitseffect, met hinder naar de verzoekende partijen toe, kon hebben. Ook in de stedenbouwkundige vergunning van 5 september 2013 werd geenszins een beoordeling gemaakt van deze aspecten die nochtans door de verzoekende partijen werden opgeworpen. Hetzelfde geldt voor de buitenruimte. De Engelse koer werd herwerkt nadat deze uit de (vervallen) stedenbouwkundige vergunning van 5 september 2013 werd gesloten en de bezwaren hieromtrent (hinder, overlast dronken studenten, lawaaihinder,...) werden niet behandeld tijdens de beoordeling over de aanvraag die leidde tot de stedenbouwkundige vergunning van 5 september 2013, noch tijdens voorliggende aanvraag. Andermaal verwijst de deputatie naar de eerdere beoordeling van het college, die hiervoor naar een vervallen vergunning verwijst. De deputatie maakt dus geen eigen volledige nieuwe beoordeling, en schendt hiermee ook het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad.

De verzoekende partijen betogen verder dat de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de hinderaspecten allerm minst op een afdoende wijze heeft onderzocht, rekening houdende met de voorheen bestaande toestand. Voorheen was een studentenrestaurant aanwezig op de site dat op beperkte uren tijdens de week ('s middags en 's avonds) geopend was. Met het voorzien van een studentenvoorzieningsproject én een commercieel gedeelte wordt de site de klok rond (ook in het weekend) uitgebaat. Zo wordt van 's morgens vroeg de laad- en loskade gebruikt voor een gigantische exploitatie met versafdeling zoals de AH, zijn de handelaars en de horeca-uitbatingen reeds geopend, zal de Albert Heijn een hele dag kunnen worden bezocht en zal 's avonds laat de fitness gebruikt kunnen worden met daarna de mogelijkheid om in hetzelfde complex nog iets te eten en te drinken in wat de Quick was en waar nu onder meer een Exki is. Komt daarenboven nog het feit dat de studenten ieder moment, dag en nacht, de site kunnen verlaten of betreden. Dergelijke hinder, mede gelet op de voorgaande situatie waar er slechts op beperkte tijdstippen hinder kon ontstaan door het gebruik van het restaurant, gaat de normale mate van tolerantie die van de verzoekende partijen in dit gebied mag worden verwacht te boven. Dit geldt des te meer nu in de onmiddellijke omgeving reeds studentenhomes zijn gelegen die al hinder met zich meebrengen. Het voorzien van nog een studentenvoorziening voor 120 studenten met daaraan gekoppeld een commercieel gedeelte verzwakt de toestand binnen dit gebied op onevenredig wijze.

De verzoekende partijen stellen ook nog dat het (schriftelijk) hoorrecht en de rechten van verdediging van de verzoekende partijen werden geschonden en dat er sprake is van een onzorgvuldige dossierbehandeling. Na de eerste hoorzitting werden de verzoekende partijen geconfronteerd met nieuwe, essentiële informatie betreffende het project die niet gekend was voor de hoorzitting. Aan de site Overpoort werd aangekondigd (zoals ook in de pers en via verschillende media ondertussen werd bevestigd) dat in de commerciële ruimtes onder meer een Albert Heijn, een Quick en een Jim's Fitness zou worden geopend. Door de evolutie in de tijd is dit intussen ook bevestigd in de praktijk. Ook andere commerciële invullingen werden gegeven. Met een aanvullende nota van 6 januari 2014 werd deze essentiële informatie aan de deputatie overgemaakt. Niets belet dat ook niet-studenten het commerciële gedeelte bezoeken en daar de nodige inkopen doen, iets eten of drinken of van de fitness gebruik zullen maken. Frappant is dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de stedenbouwkundige vergunning van 5 september 2013 de deputatie omtrent de parkeer/mobiliteitsproblematiek reeds heeft gesteld dat het ontbreken van parkeerplaatsen in functie van het commerciële programma voor deze centrumlocatie kan aanvaard worden, mede gezien het programma zich specifiek richt op studenten, hetgeen een logische keuze is in deze bijna uitsluitend op studenten gerichte buurt. De deputatie ontkende toen niet dat er een parkeerproblematiek bestaat door het ontbreken van parkeerplaatsen, terwijl ondertussen nieuwe informatie aan het licht is gekomen hoe de commerciële ruimtes zullen worden ingevuld met enkele grote publiekstrekkingen die ook andere personen zullen aantrekken dan uitsluitend studenten. Dit niet exclusieve karakter wordt andermaal volledig genegeerd in deze beslissing en toch wordt de inhoud bevestigd op grond van het "beleid van de stad Gent". Wat dit beleid is, welke regels hierop van toepassing zijn of welke criteria worden gehanteerd wordt nergens verduidelijkt. Klaarblijkelijk gaat de deputatie er ook (lichtzinnig) vanuit dat ook het personeel van de winkels uitsluitend met het openbaar vervoer naar hun werk zullen komen. Hierover bestaat geen enkele zekerheid. De impact op het verkeer van mensen die met de wagen de nodige inkopen in de Albert Heijn zullen doen, werd niet onderzocht, evenmin worden parkeerplaatsen voorzien terwijl een warenhuisketen wordt ondergebracht in de kelderverdieping van het commercieel gedeelte. Er bevindt zich in het dossier evenmin een mobiliteitsstudie die rekening houdt met het feit dat een warenhuisketen van Albert Heijn, een Quick en een Jim's Fitness zou worden ondergebracht in het commercieel gedeelte. In de bestreden beslissing gaat de deputatie volledig voorbij aan de door de verzoekende partijen essentieel aangereikte informatie in hun aanvullende nota van 6 januari 2014 en 22 juni 2016. Er wordt met geen woord gerept over deze nota, evenmin wordt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, de hinderaspecten, de mobiliteitseffecten, de MER-toets,... rekening gehouden met deze informatie. Daarenboven komt nog dat de aangereikte zaken in het aanvraagdossier foutief en misleidend blijken te zijn. De aanvrager trachtte de vergunningverlenende overheid te misleiden door te stellen dat het commercieel gedeelte enkel en uitsluitend zou gericht zijn op studenten en er enkel kleinschalige commerciële activiteiten zouden worden voorzien. Zelfs in de hypothese dat het commercieel gedeelte enkel zou gericht zijn op studenten dient te worden opgemerkt dat geenszins rekening werd gehouden met het feit dat de meeste studenten ondertussen over een eigen wagen beschikken en deze eveneens kunnen gebruiken om de nodige inkopen te doen bij Albert Heijn, zich te verplaatsen om te fitnessen in de Jim's Fitness of de lunchbars te bezoeken. Bovendien is ook voor het studentenhuysvestingsproject geenszins voorzien in parkeerplaatsen terwijl het niet ondenkbaar is dat studenten zondagavond en vrijdagavond worden gebracht en opgehaald door ouders met de wagen of dat de mobiele student zelf met de wagen naar zijn kamer komt. Voor het laden en lossen van dergelijke zaken voor de student voornamelijk op zondag- of vrijdagavond is geen parkeerplaats voorzien. De wagens zullen zich noodgedwongen – voor zover dit mogelijk is – dienen te parkeren in de Overpoortstraat (waar trouwens voor het project een bushalte ligt dat geenszins als parkeerplaats dienst kan doen) of in de omliggende kleinere wegen (waarin ook studentenparkingen zijn gevestigd).

In een vierde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing geenszins de in de omgeving bestaande toestand is beoordeeld. Nergens wordt in de bestreden beslissing (afdoende) rekening gehouden met de bestaande toestand wat betreft het aspect van de commerciële functie. Dit gedeelte omvat het bestaande studentenrestaurant dat wordt ingericht met drie commerciële bouwlagen. De geplande commerciële functies zoals deze door de aanvrager werden voorgehouden zouden bestaan uit: fitness, IT en telecom, gaming, buurtsupermarkt, dagbladhandel, studentgerichte dienstverlening (reisbureau, interimkantoor,...) en kleinschalige horeca. In tussentijd is duidelijk geworden dat er geenszins sprake is van kleinschalige horeca of een buurtsupermarkt. De bestreden beslissing stelt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat het commerciële gedeelte betreft (zeker de herinrichting van de kelderverdieping naar handelsruimte) niets over de bestaanbaarheid van een grootschalige supermarkt met de onmiddellijke omgeving. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat in de relevante bestaande omgeving een dergelijk commercieel gedeelte (bestaande uit drie bouwlagen) bestaat, evenmin dat dergelijke grootschalige commerciële functies (met o.a. een Albert Heijn, een Quick, een Jim's Fitness en nog enkele onbekende functies die naderhand nog dienen te worden ingevuld) bestonden in het toenmalige studentenrestaurant. Evenmin komt een laad- en loskade, zoals voorzien op de plannen en vergund met de bestreden beslissing, voor in de onmiddellijke omgeving. Bovendien wordt door de deputatie nergens uiteengezet welke nood er zou bestaan aan een winkelcentrum met gaming, IT en telecom, dagbladhandel, een fitness, een Albert Heijn, een Quick,... De elementen die wel in de overweging bij de goede ruimtelijke ordening worden meegenomen, hebben ofwel geen uitstaans met ruimtelijke ordening, dan wel geven zij een vals en fout beeld van de realiteit. Zo wordt van de heer Thijs gezegd dat hij er zijn architectenpraktijk heeft, en een deel van de woning zou verhuren. Dit alles is evident geen criterium van de ruimtelijke ordening, waar niet wordt ontkend dat hij er woont (en werkt) en evenmin wordt ontkend dat hij vanuit de woning en tuin op het complex kijkt. Dit alles wordt onvoldoende weerlegd door het feit dat de afstand wordt beschreven, de loskade overdekt wordt, of door het feit dat hij ook kijkt op een boom en open koer. Idem voor wat betreft het feit dat de heer Keppens zijn pand verhuurt en het een opbrengsteigendom zou zijn. Dit alles belet niet dat de elementen van goede ruimtelijke ordening *in concreto* en ongeacht de klagers moeten bekeken worden, *quod non*.

In een vijfde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat het bestreden project is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Aanvragen binnen dergelijke gebieden dienen getoetst te worden aan de culturele, historische en/of esthetische kenmerken van de zone, gegeven het feit dat het voorschrift het behoud van de beeldbepalende elementen in het gebied tot doel heeft. *In casu* wordt door de deputatie in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nergens een beoordeling gemaakt van de beeldbepalende elementen. Zo wordt nergens uiteengezet of de basisstructuur en de uit 1971 daterende waardevolle architectuur van Prof. G. De Leye, een beeldbepalend element, behouden blijft dan wel waarom hieraan zou kunnen worden voorbijgegaan. Enkel bij de buitenaanleg stelt de deputatie in de bestreden beslissing met een loutere stijlformule dat deze "beter zou zijn opgelost en de contextualiteit van het gebouw zou organiseren waardoor het contactvlak van het gebouw en de omgevende stedelijkheid meer betekenis zou krijgen". Er kan niet worden ontkend dat er een verschil bestaat tussen de beeldbepalende kenmerken van het toenmalige restaurantgebouw en hetgeen werd vergund door de bestreden beslissing. Het toenmalige restaurantgebouw was veel kleiner in vergelijking met het meer imposante, uitgebreide en met reclame bezette glaspartijen vergunde gebouw. Evenmin kende het toenmalige gebouw een Engelse koer of een toegankelijke kelderverdieping. De verzoekende partijen voegen bij het verzoekschrift simulaties van het project zoals deze op de website van de aanvrager kunnen worden geconsulteerd en waaruit blijkt dat het met de bestreden beslissing vergunde gebouw groter is en andere kenmerken vertoont dan de beeldbepalende kenmerken van het toenmalige Overpoortgebouw en buitenaanleg. Zo verdwijnt bijvoorbeeld de inox zijgevel, wat in die tijd als

zeer innoverend werd beschouwd, en worden verdiepingshoge lichtbakken met reclame voorzien. Ook verschilt de buitenaanleg met hetgeen vroeger op de site aanwezig was. Het toenmalige beeldbepalende gebouw kende een buitenaanleg dat hoger gelegen was dan de omgeving en waarop fietsen konden worden gestald. Huidig ontwerp voorziet een Engelse koer op een lagergelegen gedeelte dat voornamelijk nog uit een trappenpartij zal bestaan. De beeldbepalende elementen verdwijnen volledig terwijl in de bestreden beslissing op geen enkele afdoende gemotiveerde wijze wordt uiteengezet waarom hieraan kan worden voorbijgegaan. Dit klemmt des te meer nu de deputatie zelf in haar beoordeling in de beslissing van 5 september 2013 aangaf dat het toenmalige restaurantgebouw een uit 1971 daterende waardevolle architectuur van Prof. G. De Leye betreft.

2.

De verwerende partij repliceert op het eerste onderdeel dat de deputatie mag verwijzen naar andermans beoordeling, en zij zich die motivering mag eigen maken indien zij daarmee volledig akkoord is. Het oordeel van de deputatie is hiermee glashelder, want expliciet gemotiveerd. Hoewel verzoekende partijen de deputatie wel verwijten niet afdoende op de bezwaren te hebben geantwoord, geven zij nergens ook maar één inhoudelijk punt weer waarop niet zou zijn geantwoord. Het is duidelijk dat verzoekende partijen geen bezwaar kunnen weergeven waarop niet inhoudelijk zou zijn geantwoord, omdat in de bestreden beslissing alle bezwaren expliciet worden behandeld.

Omtrent het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat de replieknota als stuk 2 deel uitmaakt van het administratief dossier. Vanzelfsprekend is dit stuk de deputatie dan ook bekend. Nergens wordt vereist dat de deputatie dit expliciet in de bestreden beslissing zou vermelden. Aangezien het louter vermelden van de nota in de bestreden beslissing niet tot een andere beslissing kan leiden, en een louter formalistisch gegeven is, kunnen verzoekende partijen geen voordeel uit deze vermelding halen, en hebben zij dan ook geen belang bij het middelonderdeel. In de bedoelde nota wordt er enkel op gewezen dat verschillende 'technische regelgeving' zoals de hemelwaterverordening en de EPB-normering sinds de aanvraag gewijzigd zijn, en de mobiliteitstoestand sinds de aanvraag veranderd is. Verzoekende partijen hebben geen belang bij een eventuele schending van een van deze 'technische regelgevingen' aangezien deze hen geen nadeel kunnen berokkenen. Hemelwaterafvoer, isolatienormen of toegankelijkheid hebben enkel potentieel impact op de gebruiker van het gebouw, hetgeen de verzoekende partijen niet zijn. Minstens moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen op geen enkele wijze aangeven hoe een gebeurlijke schending van deze regelgeving hun belangen zouden kunnen schaden.

Verder stelt de verwerende partij dat de mobiliteitsimpact in de bestreden beslissing uitvoerig en expliciet wordt behandeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de hemelwaterverordening en toegankelijkheidsverordening wordt expliciet behandeld in de punten 2.1 en 2.2 van de bestreden beslissing. De EPB-regelgeving wordt vanzelfsprekend niet behandeld, aangezien dit geen aspect van een goede ruimtelijke ordening is, en dan ook nooit in een vergunningsbeslissing wordt beoordeeld. EPB-regelgeving is geen in het artikel 4.3.1. VCRO aangeduide beoordelingsgrond. De reden waarom in de bestreden beslissing geen rekening wordt gehouden met de sinds de indiening van de aanvraag gewijzigde 'technische regelgeving' is evident. Deze in de loop van de procedure gewijzigde regelgeving mag niet toegepast worden op reeds ingediende aanvragen. Dit principe lijkt niet alleen logisch, fair en evident, maar is ook expliciet in deze 'gewijzigde' regelgeving aangegeven als temporeel toepassingscriterium.

De hinderaspecten die verzoekende partijen in het uitgebreide derde middelonderdeel aanwijzen zijn de mobiliteitsimpact en parkeerproblematiek, lawaaihinder vanuit de buitenruimtes en hinder

(zonder aanduiding welk type) door het gebruik van het nieuwe gebouw 'de klok rond'. Lawaaihinder van de buitenruimtes wordt opgeworpen, maar nergens in het betoog van verzoekende partijen wordt aannemelijk gemaakt dat deze zal voorvallen, minstens dat deze lawaaihinder het gevolg zou zijn van huidige bestreden beslissing, eerder dan van de ligging van de percelen van verzoekende partijen een studentenuitgaansbuurt in een kernstedelijke omgeving. Het lijkt bovendien aannemelijk dat er geen bovenmatige hinder te verwachten valt van een normaal gebruik van enkele commerciële ruimtes in stedelijk gebied, welke dan nog hun in- en uitgang in de Overpoortstraat en het Stalhof hebben. Ten opzichte van de percelen van verzoekende partijen bevindt enige hinderlijke activiteit zich dus op minstens 60 tot 80 meter van de woningen van verzoekende partijen én wordt enige lawaaihinder dan nog gebufferd door het gebouw zelf en vanzelfsprekend door de hoge tuinmuur en het bijgebouw op de achterste perceelsgrens van verzoekende partijen en de aanwezige beplantingen. De deputatie mocht aldus terecht concluderen dat de eventuele hinder die appellanten en/of hun huurders kunnen ondervinden van huidig verbouw- en uitbreidingsproject niet van die aard is 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.

Wat de argumenten van verzoekende partijen omtrent de mobiliteitsimpact en parkeergelegenheid van het nieuwe project betreft, is dit deelaspect alleszins zeer uitgebreid gemotiveerd en op basis van correcte feitelijke gegevens door de deputatie beoordeeld. De kritiek van verzoekende partijen richt zich voornamelijk op de aanwezigheid van een Albert Heijn Filiaal, en daarmee samenhangend, de afwezigheid van parkeergelegenheden. Verzoekende partijen hameren er in hun verzoekschrift veelvuldig op dat een AH-filiaal in de ondergrondse commerciële ruimte is gevestigd, dat deze winkel niet uitsluitend op studenten is gericht, en dat deze dus per definitie voor veel autoverkeer en parkeerdruk zal zorgen. Het is vooreerst duidelijk dat de naam of het specifiek karakter van de commerciële functie niets terzake doet. Immers zoals verzoekende partijen zelf aangeven belet niets dat het AH-filiaal binnenkort verdwijnt en vervangen wordt door een andere commerciële activiteit. De grootte van de beschikbare winkelruimte en diens specifieke kenmerken zijn echter wel bepalend. Deze blijken duidelijk uit de aanvraag, en zijn de deputatie ook bekend, aangezien zij er letterlijk naar verwijst in de bestreden beslissing. Het belangrijkste kenmerk van deze commerciële ruimte is echter dat hiervoor geen enkele autostaanplaats is voorzien. Hieruit volgt ontegensprekelijk de vaststelling dat deze winkel niet gericht kan zijn op klanten die met de auto willen komen winkelen, maar wel op de onmiddellijke omgeving die te voet, per fiets of met het openbaar vervoer kan komen winkelen.

Wat het vierde middelonderdeel betreft verwijst de verwerende partij naar haar argumentatie onder het derde onderdeel dat de aanwezige commerciële activiteiten door hun ligging en het gebrek aan autostaanplaatsen ontegensprekelijk op de buurt gericht zijn en autoverkeer door deze activiteiten gewoonweg onmogelijk is. De opmerking van verzoekende partijen dat een vergelijkbare loskade niet in de onmiddellijke omgeving voorkomt is niet dienend.

Op het vijfde middelonderdeel repliceert de verwerende partij dat het niet duidelijk is wat het persoonlijk belang van verzoekende partijen is en, volledigheidshalve, dat de deputatie de historische en esthetische kenmerken van het gebouw weldegelijk beoordeelt.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het eerste onderdeel onontvankelijk is. De deputatie is er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd punt per punt te beantwoorden. Aangezien het onderdeel volledig uitgaat van een ander standpunt, faalt het naar recht en is het onontvankelijk, minstens ongegrond. In het onderdeel wordt overigens nergens uiteengezet welk inhoudelijk punt en welk concreet bezwaar niet afdoende zou zijn beoordeeld door de deputatie. Verzoekende partijen

hebben dan ook geen belang bij het onderdeel, nu zij geen enkele belangenschade lijden, waardoor het onderdeel eveneens onontvankelijk is. Bovendien mag verwerende partij verwijzen naar een beoordeling van het college en deze zich eigen maken. Uit de motieven in de bestreden beslissing blijkt wel degelijk waarom de aanvraag verenigbaar is met decretale beoordelingscriteria, alsook waarom de bezwaren van verzoekende partijen niet werden gevolgd.

Het tweede onderdeel is volgens de tussenkommende partij onontvankelijk. De verzoekende partijen tonen niet aan welk belang zij hebben bij de argumentatie over het Mobiliteitsplan Gent, de Hemelwaterverordening, EPB-normen, de toegankelijkheidstoets en het brandweeraadvies. Aangezien de betrokken regelgeving ofwel geen beoordelingselement uitmaakt van de voorliggende aanvraag (mobiliteitsplan, brandweeraadvies) dan wel zich niet richt tot de belangen van verzoekende partijen (hemelwater, EPB, toegankelijkheid, brandweer), is het onderdeel onontvankelijk. Nergens wordt concreet aangetoond welke specifieke norm door de bestreden beslissing wordt geschonden, waardoor het onderdeel wegens vaagheid en gebrek aan middelen (geschonden rechtsnormen) eveneens onontvankelijk is.

Het aankondigen van “replieknota’s” op een hoorzitting en deze vervolgens pas meer dan een week na de hoorzitting, één dag voor de beslissing, overmaken aan de deputatie kan vanuit de beginselen van behoorlijk burgerschap niet worden aanvaard. Het is de verplichting van elke burger om zich loyaal op te stellen in de administratieve procedures. Verzoekende partijen hadden de gelegenheid om hun standpunt mondeling én schriftelijk uiteen te zetten in zowel hun beroepschrift als in antwoord op het verslag van de PSA (die verzocht schriftelijke replieken tegen 10 juni 2017 over te maken) als tijdens de hoorzitting. Verzoekende partijen hadden dus momenten genoeg om de “replieknota” over te maken. Uit niets blijkt dat er elementen in de “replieknota” vervat zijn die slechts na de hoorzitting bekend waren of die nieuw waren. Verzoekende partijen kunnen dus niet op ontvankelijke wijze argumenten putten uit het deloyaal, ruim acht dagen na de hoorzitting en daags voor de beslissing (waarvan totaal onduidelijk is waarom dit volgens verzoekende partijen als “ongezien snel” zou moeten worden gekwalificeerd), overmaken van een “replieknota”. Bovendien zijn de elementen in de “replieknota” manifest ongegrond (zoals eveneens in deze nota, alsook in de antwoordnota van de deputatie wordt uiteengezet).

Bovendien is het nieuwe Mobiliteitsplan / Circulatieplan van de Stad Gent pas van kracht op 3 april 2017 en is dus hoe dan ook niet relevant voor de aanvraag. Bovendien tonen verzoekende partijen nergens aan waarom dit plan een (laat staan een voor hen nadelige) impact zou hebben op het project. De mobiliteitsimpact wordt wel degelijk afdoende behandeld bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partijen bekritisieren deze motieven in het onderdeel niet.

Op 5 juli 2013 werd een nieuw besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater aangenomen, dat op 1 januari 2014 in werking trad. Dit besluit bepaalt evenwel dat voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingen die ingediend zijn voor de inwerkingtreding van dit besluit, worden behandeld volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Ook dienen de EPB-normen te worden toegepast, zoals van toepassing ten tijde van de aanvraag tot vergunning en dit volgens artikel 9.1.1 van het Energiebesluit van 19 november 2010. De laatste wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dateert van 10 juni 2011 (B.S. 2 augustus 2011), dus zelfs van vóór indiening van de aanvraag op 22 mei 2013. Er is dus geen sprake van enige gewijzigde regelgeving.

Het K.B. van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, werd voor het laatst gewijzigd bij K.B. van 12 juli 2012 (B.S. 21 september 2012). Het wijzigings-K.B. van 2012 trad in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin het is bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad, met name dus op 1 december 2012. Het K.B. van 2012 maakt een onderscheid tussen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die ingediend zijn vanaf 1/12/2012 - waarop K.B. van 2012 van toepassing is - en aanvragen die vóór 1/12/2012 zijn ingediend - waarop de voorgaande regelgeving van toepassing is.

Wat het derde onderdeel betreft stelt de tussenkomende partij dat verzoekende partijen geen hinder of nadelen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, waarbij ze verwijst naar haar eerdere uiteenzetting desbetreffend.

De bestreden beslissing gaat niet "voorbij" aan het inrichten van de kelderruimte als handelsverdieping. De beoordeling omtrent de commerciële invulling van het project is duidelijk vervat in de bestreden beslissing. Bovendien vloeit de exploitatie van de handelsruimte voort uit de op 24 oktober 2013 gewijzigde socio-economische vergunning die voor het geheel werd afgeleverd, nadat eerder op 19 januari 2012 reeds een socio-economische vergunning was bekomen. Het Nationaal Sociaal-Economisch Comité verleende een gunstig advies over de aanvraag dd. 9 oktober 2013. In deze socio-economische vergunning worden uiteraard alle aspecten die verband houden met de socio-economische exploitatie uitvoerig beoordeeld. Ook in deze beslissing werd de inpassing van de handelsvestiging in de plaatselijke ontwikkelingsprojecten en binnen het kader van het stedenpatroon, evenals de bescherming van het stedelijk milieu, gunstig beoordeeld.

Ook de argumentatie van de verzoekende partijen omtrent de buitenruimte is geheel onterecht. Zij beweren dat de vergunning hiervoor zou worden verleend zonder dat de bezwaren hieromtrent (dronken studenten, overlast,...) op een gegeven moment zouden beoordeeld zijn geweest, hetgeen echter manifest incorrect is.

De tussenkomende partij stelt verder dat de bestreden beslissing een afdoende motivering omtrent de hinderaspecten bevat en merkt op dat er geen enkele klacht werd geuit inzake de door verzoekende partijen aangevoerde vermeende hinder, na jaren exploitatie, noch qua mobiliteit, noch qua parkeren, noch qua lawaai door de buitenruimte, noch over het gebruik van het gebouw, noch wat betreft welke hinder dan ook. Er wordt geen enkel concreet bewijs gegeven van de aangevoerde hinderaspecten. Het onderdeel is dan ook volstrekt onontvankelijk en ongegrond. Het project is bovendien gelegen in de studentenbuurt bij uitstek, en dit reeds gedurende tientallen jaren. Voorafgaand aan het bestreden project was ter plaatse jarenlang het grootste studentenrestaurant van de Stad Gent gevestigd, dat in 10.000-15.000 maaltijden per dag voorzag, die volledig ter plaatse werden bereid. De beslissing van 5 september 2013 bevat daarenboven een gedetailleerde weerlegging van de hinderaspecten. Er kan niet ernstig worden ontkend dat het project functioneel perfect inpasbaar is in de omgeving, noch dat de twee verzoekende partijen zelf van de aanwezigheid van deze studentenbuurt gebruik maken om extra opbrengsten uit hun pand te halen. Overigens zijn verzoekende partijen ook de enige omwonenden die tegen het project een beroep hebben ingesteld en die zich niet neerleggen bij de weerlegging van de ingediende bezwaren.

Volgens de tussenkomende partij is er geen nieuwe, "essentiële" informatie in de administratieve beroepsprocedure en geen foutieve of misleidende informatie in het aanvraagdossier. Van in den beginne (reeds in de eerste stedenbouwkundige vergunningsbeslissing dd. 23 maart 2012) is duidelijk aangegeven dat in het commerciële gedeelte drie commerciële bouwlagen zouden voorzien worden. De geplande commerciële functies zouden zich specifiek richten op studenten, met onder meer een fitness, *gaming*, een buurtsupermarkt, een dagbladhandel, studentgerichte dienstverlening enzovoort. Dit werd reeds in de eerste vergunningsbeslissing vermeld. Alle handelsvestigingen die in het project worden ondergebracht, richten zich specifiek naar de doelgroep "studenten", die in de buurt wonen of op weg naar een van de nabijgelegen

campussen passeren aan het project. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de kleinere oppervlakten die voorzien worden, net omdat men zich richt naar een specifieke doelgroep en niet naar eenieder (zoals bijvoorbeeld in een winkelstraat het geval zou zijn). Zo bedraagt de commerciële vloeroppervlakte van Quick in het Overpoortproject 458 m², terwijl dit in een "normale" Quick ongeveer 800 m² bedraagt. De vestiging van Albert Heijn in het Overpoortproject heeft een verkoopsoppervlakte van 760 m², terwijl bijvoorbeeld de Albert Heijn aan de Ghelamco Arena 2000 m² verkoopsoppervlakte heeft. Net het gegeven dat deze uitbatingen zich in het project vestigen, op een plaats waar geen parkeergelegenheid is voorzien, bewijst eveneens dat het project wel degelijk specifiek op studenten is gericht. Dit blijkt ten slotte ook uit de publiciteit van de ter plaatse voorziene vestigingen, specifiek naar studenten gericht (bvb. Student Specials van Quick, ...).

De tussenkommende partij stelt verder dat er geen "parkeerproblematiek" is. Inderdaad is het ontbreken van parkeerplaatsen voor dergelijke studentenhuysvestingsprojecten conform het beleid van de stad Gent dat erop gericht is de automobiliteit van studenten te ontmoedigen én te voorzien in voldoende kwalitatieve fietsenbergrplaatsen bij het project om het veelvuldig gebruik van de fiets aan te moedigen. Volledigheidshalve wordt benadrukt dat op 24 oktober 2013 de gewijzigde socio-economische vergunning voor het geheel werd afgeleverd. Het Nationaal Sociaal-Economisch Comité voor de Distributie, dat diende te adviseren in het kader van de socio-economische vergunningen van 19 januari 2012 en 24 oktober 2013, kwam eveneens tot de conclusie dat het project in hoofdzaak verplaatsingen van zwakke weggebruikers met zich zal meebrengen en dat de bereikbaarheid van de vestiging verzekerd wordt door de aanwezigheid van een bushalte en het Sint-Pietersstation op loopafstand (1.5 km).

Inzake het vierde onderdeel stelt de tussenkommende partij dat de commerciële functies wel degelijk voldoende afgewogen worden en vergeleken met de in de omgeving bestaande toestand. De argumentatie van de verzoekende partijen dienaangaande mist feitelijke grondslag. Hierbij kan volledigheidshalve nog worden opgemerkt dat ook de socio-economische vergunning reeds werd afgeleverd, met een gunstig advies van het Nationaal Sociaal- Economisch Comité dd. 9 oktober 2013. Uit deze vergunningsbeslissing blijkt eveneens dat de standpunten van het bestreden besluit correct en redelijk zijn. De verzoekende partijen vervolgen met de (niet-gestaafde) bewering dat in de onmiddellijke omgeving "evenmin een laad- en loskade" zou voorkomen. Ook dit is incorrect: voor de uitbating van het Overpoortrestaurant was eveneens een laad- en loszone aanwezig, die overigens vijfmaal zo groot was als de thans vergunde laad- en loskade. Ook bevat de bestreden beslissing een afdoende motivering omtrent de voorziene laad- en loszone. Tot slot is de argumentatie van de verzoekende partijen omtrent de beweerdte niet aanwezige "nood" voor de betrokken commerciële functies volstrekt irrelevant voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Zoals uitdrukkelijk bepaald in de Bolkesteinrichtlijn (Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, PB L 27 december 2006, afl. 376, 36), mogen vergunningverlenende overheden bij het beoordelen van vergunningsaanvragen geen rekening houden met economische criteria. Verzoekende partijen bevestigen dat de heer Keppens zijn pand voor studenten verhuurt en dat het een opbrengsteigendom is (waar de heer Keppens dus zelf niet woont), alsook dat de heer Thijs in zijn pand een architectenpraktijk heeft en dat het pand deels wordt verhuurd aan studenten. Het is dus niet duidelijk waarom de bestreden beslissing onjuist zou zijn door de realiteit te vermelden.

Het vijfde onderdeel acht de tussenkommende partij onontvankelijk. Op geen enkele wijze wordt, noch bij het middelonderdeel, noch bij het algemeen belang bij de vernietigingsvordering, aangegeven hoe het beeldbepalend of cultureel, historisch of esthetisch karakter van het bestaande gebouw en de wijziging daarvan verzoekende partijen raakt of negatief kan beïnvloeden.

Ook is dit onderdeel manifest ongegrond. In de eerste plaats wordt in de bestreden beslissing de planologische toestand correct gedefinieerd en vervolgens stelt de beslissing vast dat het niet gaat om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten, of met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. De aanvraag is evenmin gelegen binnen het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten. De bestreden beslissing bevat wel degelijk een duidelijke motivering waarin het historisch en esthetisch kader wordt betrokken.

4.

De verzoekende partijen voegen in de wederantwoordnota niets aanvullends toe aangaande het eerste onderdeel.

Inzake het tweede onderdeel stellen ze wel belang te hebben. De bepalingen in het kader van de hemelwaterverordening zijn evident relevant en andersluidend. Ook wat betreft de project-MER-screening, die in dat geval reeds zes jaar oud is en derhalve verouderd is met een onmiskenbare mobiliteitsimpact ingevolge de goedkeuring van het mobiliteitsplan Gent, kan enkel worden vastgesteld dat een beoordeling op zijn globaliteit niet voldoet. Dit alles nog los van het feit dat de hemelwaterverordening, de energievereisten en dergelijke gewijzigd zijn zoals vermeld in de replieknota. De inpasbaarheid en de kwaliteit van het volledige gebouw staan hier op het spel, wat een evident gevolg heeft voor de onmiddellijke omgeving, onder meer de verzoekende partijen.

Aan de verzoekende partijen wordt verweten dat zij hun nota te laat zouden hebben overgemaakt. De nota was nochtans aangekondigd op de hoorzitting en de nota werd amper een week later overgemaakt en dit voorafgaand aan de beslissing. Bovendien was er nog voldoende tijd voor de deputatie om de beslissing te nemen. Daarnaast wordt benadrukt dat al deze gegevens ook zijn aangehaald op de hoorzitting. Verzoekende partijen vragen hiervan het verslag dat op de hoorzitting werd gemaakt, hetgeen evenwel vermoedelijk afwezig zal zijn bij gebreke aan griffier. Het gaat dus niet over nieuwe elementen, de replieknota geeft enkel een schriftelijke bevestiging van hetgeen op de hoorzitting werd aangegeven. Door het feit dat van deze hoorzitting geen schriftelijke weerslag werd gemaakt, zijn de verzoekende partijen verplicht geweest om dit zelf te doen. Dit heeft geleid tot de replieknota. Dit verwijten aan de verzoekende partijen is dan ook niet ernstig.

Voor het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de argumenten en elementen die door de tussenkomende partij op dit middelonderdeel naar voor worden gebracht, een achteraf toegevoegde actualisatie is die geen deel kon uitmaken van de beoordeling op het ogenblik van de beslissing.

De verzoekende partijen stellen met betrekking tot het vierde onderdeel nog dat de verwerende partij enkel en alleen stelt dat het beschrijven van de situatie haar niet kan worden verweten en dat haar anders onzorgvuldigheid zou worden verweten. Dit is evident niet de kern van de discussie. Hier gaat het enkel en alleen over het feit dat men de hoogte als niet hinderlijk voor de rechts aanpalenden beschouwt, maar niets doet of argumenteert met betrekking tot de andere hinderaspecten zoals lawaai.

Verzoekende partijen stellen in het vijfde onderdeel dat zij persoonlijk belang hebben, dat zij wonen in het centrum van Gent. Zij hebben beiden zelf een oud herenhuis in eigendom. Hoe het esthetisch, historisch en cultureel karakter van de onmiddellijke omgeving met een aantal historische panden niet bepalend kan zijn en niet in hun belang kan zijn, is de verzoekende partijen niet duidelijk.

5.

De tussenkomen de partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets aanvullends toe met betrekking tot het eerste, derde en vierde onderdeel.

Inzake het tweede onderdeel herhaalt de tussenkomen de partij dat de verzoekende partijen nergens aantonen welk belang zij hebben bij de argumentatie over het Mobiliteitsplan Gent, de Hemelwaterverordeing, EPB-normen, de toegankelijkheidstoets en het brandweeradvies. Ze beperken er zich toe te stellen dat hun belang evident is.

Wat het viijfde onderdeel betreft stelt de tussenkomen de partij nog dat enkel eerste verzoekende partij en niet tweede verzoekende partij, in het centrum van Gent woont en dat de bestreden beslissing wel degelijk een duidelijke motivering bevat waarin het historisch en esthetisch kader wordt betrokken, zoals aangehaald in de antwoordnota en de nota tot tussenkomst.

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel

1.1

In het eerste onderdeel van het eerste middel viseren de verzoekende partijen de volgende overweging van de bestreden beslissing:

“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 bijgetreden, enkel het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat het hier gaat om een aanvraag die dient te worden beoordeeld als aanpassing / toevoeging ten opzichte van een eerder verleende vergunning kan, gelet op de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, niet worden bijgetreden.”

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij door louter te verwijzen naar de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen en deze te citeren, geen eigen beoordeling heeft gemaakt.

De verzoekende partijen voeren tevens aan dat bepaalde bezwaren niet, minstens niet afdoende, zijn onderzocht of weerlegd. Zij stellen dat het college van burgemeester en schepenen enkel die bezwaren heeft beoordeeld die betrekking hebben op de gewijzigde of veranderde onderdelen ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag en dat voor het overige verwezen wordt naar de vergunning van 5 september 2013, dat de Raad bij arrest nr. RvVb/A/1516/0874 van 29 maart 2016 heeft geoordeeld dat het gaat om een volledig nieuwe aanvraag en dat derhalve de volledige aanvraag dient te worden beoordeeld. Niet alleen de “aanvullingen ten opzichte van de bestaande vergunning” en de aangevraagde regularisaties, maar alle bezwaren dienden te worden behandeld. Enkel verwijzen naar de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, die alleen de bezwaren heeft beoordeeld die betrekking hebben op de gewijzigde of veranderde onderdelen ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag, is volgens de verzoekende partijen niet voldoende.

1.2

Onder de titel ‘1.6 Resultaten van het openbaar onderzoek’ wordt in de bestreden beslissing een samenvatting gegeven van de bezwaren en wordt de beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen geciteerd.

Noch de devolutieve werking van het administratief beroep, noch enige andere wettelijke bepaling of rechtsbeginsel belet dat de verwerende partij zich kan aansluiten bij de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, voor zover zij dat uitdrukkelijk doet en voor zover de inhoud van die beoordeling gekend is. De verwerende partij treedt de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk bij en maakt die beoordeling zich derhalve eigen, hetgeen voldoende getuigt van een eigen beoordeling.

Het gegeven op zich dat de verwerende partij zich aansluit bij de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, kan derhalve niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

1.3

Het recht van belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt voor de bevoegde overheid de verplichting mee om de gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen.

Het is echter niet vereist dat elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar afzonderlijk beantwoord en beoordeeld moet worden. Het volstaat dat de vergunningverlenende overheid in haar beslissing aangeeft op welke elementen en argumenten zij steunt om, ondanks de bezwaren, de aangevraagde vergunning te verlenen. Dit impliceert dat de aspecten die relevant zijn voor het aangevraagde en onder de aandacht werden gebracht tijdens het openbaar onderzoek, beoordeeld moeten worden door de vergunningverlenende overheid. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, kunnen deze aspecten behandeld worden bij de beoordeling van de juridische aspecten of bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Om succesvol aan te voeren dat de vergunningverlenende overheid bezwaren niet heeft beoordeeld, moet een verzoeker minstens aangeven welke bezwaren die hij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek naar zijn oordeel niet beoordeeld werden. Met de verwerende en tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen hun stelling louter steunen op de passus die werd aangehaald onder randnummer 1.1, zonder op enige wijze aan te duiden welke van hun bezwaren naar hun oordeel niet betrokken werden bij de beoordeling in de bestreden beslissing. Zelfs na de repliek van de verwerende partij die in de antwoordnota aangeeft welke bezwaren zijn ingediend en waar deze bezwaren in de bestreden beslissing werden ontmoet, blijven de verzoekende partijen zich in hun wederantwoordnota beperken tot de algemene stelling dat het over een volledig nieuwe aanvraag gaat en “alles (moet) worden beslecht in de procedure, hetgeen niet is gebeurd”.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

2.

Tweede onderdeel

2.1

De verzoekende partijen stellen dat hun replieknota die werd bezorgd per mailbericht en per aangetekende zending op 22 juni 2016, niet wordt vermeld in de bestreden beslissing, evenmin als hun aanvullende nota die naar aanleiding van de “eerste hoorzitting” werd neergelegd.

Ze argumenteren verder dat er in de replieknota van 22 juni 2016 op werd gewezen dat er sinds de herneming van het dossier na het vernietigingsarrest, gewijzigde regelgeving van toepassing is, zodat het aanvraagdossier achterhaald zou zijn, en waaraan het verslag van de provinciaal

stedenbouwkundige ambtenaar zou voorbij zijn gegaan. De nieuwe regelgeving zien de verzoekende partijen in de inwerkingtreding van het mobiliteitsplan Gent, strengere regels inzake isolatie, hemelwaterverordening en toegankelijkheidstoets.

De verzoekende partijen houden voor dat aan de replieknota werd voorbij gegaan en zien daarin een schending van het hoorrecht, minstens een schending van de rechten van verdediging.

2.2

In de mate dat de verzoekende partijen een schending aanvoeren van de rechten van verdediging, moet vastgesteld worden dat de stedenbouwkundige vergunningsprocedure een administratieve procedure is. Het beginsel van de rechten van de verdediging is op deze procedure niet van toepassing.

2.3

Artikel 4.7.23, § 1, zoals het van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

De Vlaamse regering heeft geen nadere regelen voor de hoorprocedure bepaald.

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het voormelde artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen over de zaak heeft kunnen toelichten.

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals te dezen, een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt. Evenwel moet, indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven, maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, het optreden van de overheid op dat vlak dan ook worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen. (zie in die zin R.v.St.,nr. 215.705 van 11 oktober 2011)

De hoorplicht reikt niet zo ver dat de vergunningverlenende overheid de verplichting zou hebben om aan degene die heeft verzocht om te worden gehoord, de gelegenheid te geven om na de hoorzitting nog een schriftelijke nota op te maken over de bespreking op de hoorzitting.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

2.4

Het feit op zich dat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van een “aanvullende nota” die de verzoekende partijen hebben ingediend ter gelegenheid van “de eerste hoorzitting”, houdt geen schending in van de hoorplicht. Uit dit feit op zich kan ook niet afgeleid worden dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden. De verzoekende partijen ontwikkelen met betrekking tot deze “aanvullende nota” ook geen verdere argumentatie.

2.5

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat, zoals reeds aangegeven onder de feiten uiteenzetting, de verwerende partij het dossier na het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0874 van 29 maart 2016 heeft hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 juni 2016, waarna op 14 juni 2016 een hoorzitting werd gehouden. De verzoekende partijen betwisten niet dat zij werden gehoord op deze hoorzitting.

Het administratief dossier bevat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, een verslag van de hoorzitting. Het verslag vermeldt onder meer het standpunt van de raadsman van de verzoekende partijen:

“derde:

- 1) 1 ½ blad aan bijzondere vw om vergund te krijgen
dossier niet in overeenstemming met hemelwaterverordening & verordening
toegankelijkheid
plannen onduidelijk en onvolledig*
 - 2) MER-screening : problematiek mobiliteit → impact?
nt. meer actueel, kan nt. meer als basis dienen*
- ...”*

Uit dit verslag blijkt dat de verzoekende partijen tijdens de hoorzitting onder meer aanvoerden dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de hemelwaterverordening en de verordening toegankelijkheid en dat de MER-screening met betrekking tot het aspect mobiliteit niet meer actueel zou zijn.

Voor zover de verzoekende partijen in het tweede middelonderdeel argumentatie ontwikkelen met betrekking tot hun standpunt tijdens de hoorzitting over de verordening toegankelijkheid, betreft dit regelgeving die enkel en alleen in functie staat van de toegang van gehandicapten tot publiek toegankelijke gebouwen, zodat niet duidelijk is hoe de belangen van de verzoekende partijen in het geding kunnen zijn.

Uit het verslag van de hoorzitting blijkt niet dat de verzoekende partijen hebben aangevoerd dat de aanvraag niet voldoet aan de isolatienormen, zoals de verzoekende partijen nochtans voorhouden in hun verzoekschrift. In elk geval moet ook wat dit aspect vastgesteld worden dat de regelgeving van de “EPB-eisen : eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat, dat wil zeggen het geheel van voorwaarden waaraan een gebouw, een technisch bouwsysteem of de constructieonderdelen inzake energetische prestaties, thermische isolatie, binnenklimaat, systeemeisen en ventilatie moet voldoen” (artikel 1.1.3, 48° Energiedecreet van 8 mei 2009), niet zijn ingevoerd in het belang van de omwonenden. Los van de vraag of die regelgeving taken of bevoegdheden toewijst aan de vergunningverlenende overheden in het kader van de administratieve procedure tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, blijkt niet in welk opzicht de belangen van de verzoekende partijen geschaad kunnen zijn door het gebeurlijk niet-respecteren van die voorschriften.

Uit het verslag van de hoorzitting blijkt evenmin dat de verzoekende partijen aanvoerden dat de aanvraag ook op het vlak van de brandweernormen is achterhaald. Daarnaast blijkt dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar een voorwaardelijk gunstig advies van het departement Brandweer-Preventie van de stad van 2 juli 2013, zonder dat de verzoekende partijen op enige wijze aantonen dat dit advies achterhaald zou zijn door nieuwe regelgeving die op de betrokken aanvraag van toepassing is. De verzoekende partijen laten in de wederantwoordnota zelfs na te repliceren op de argumentatie van de tussenkomende partij die

argumenteert er voor de betrokken aanvraag geen wijzigingen van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, van toepassing zijn.

De verzoekende partijen voerden, volgens het hiervoor aangehaald verslag van de hoorzitting, wel aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de hemelwaterverordening. Noch de hoorplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel houden in dat in een vergunningsbeslissing puntsgewijs ingegaan moet worden op de argumentatie van degene die wordt gehoord. In de bestreden beslissing wordt aandacht besteed aan “de gewestelijke verordening inzake hemelwater” onder de “watertoets”. Nog los van de vraag naar het belang van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van dit (sub)middelonderdeel, tonen zij niet aan dat de verwerende partij een achterhaalde versie van de hemelwaterverordening heeft toegepast. Ook in de wederantwoordnota wordt op dit punt niets verduidelijkt, terwijl de tussenkomenende partij stelt dat op het ogenblik van de aanvraag (22 mei 2013) het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 september 2010, van toepassing was en dat met het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 weliswaar een nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater werd vastgesteld, die in werking is getreden op 1 januari 2014, maar die verordening niet van toepassing is op de aanvraag, onder verwijzing naar artikel 16 van voormeld besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013, dat een overgangsbepaling betreft en als volgt luidt:

“Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingen die ingediend zijn voor de inwerkingtreding van dit besluit worden behandeld volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.”

Tot slot blijkt uit het verslag van de hoorzitting dat de verzoekende partijen aanvoerden dat de MER-screening achterhaald zou zijn voor het aspect mobiliteit. De verzoekende partijen verduidelijken dit in het tweede middelonderdeel onder verwijzing naar de inwerkingtreding van het nieuwe mobiliteitsplan in Gent. In de MER-toets stelt de verwerende partij dat de mobiliteitsimpact van het gevraagde op de omgeving niet van die aard zal zijn dat deze zal leiden tot een ontwrichting van de situatie ter plaatse, dat het in het stadscentrum gelegen project zich vooral richt op studenten, dat in functie van het studentenhuysvestingsproject en het commercieel programma er geen autostaanplaatsen worden voorzien, dat deze intentie voor wat het studentenhuysvestingsproject betreft conform het stedelijk beleid van de stad is dat de automobilititeit van studenten wil ontmoedigen, dat de voorwaarde voor dergelijke keuze is dat de noodzakelijke fietsenstalling zo ergonomisch mogelijk wordt ingericht, zodat deze een maximaal gebruik kent, dat de aanvraag dan ook voorziet in een grote fietsenberging, dat er ook buiten stallingsplaatsen zijn voorzien, dat er voldoende fietsberging en -stalling is voor bewoners, personeel en bezoekers, dat het ontbreken van parkeerplaatsen in functie van het commerciële programma voor deze locatie aanvaard kan worden, gezien het programma zich specifiek richt op studenten, dat de bijkomende verkeersdruk voor de buurt hierdoor dan ook aanvaardbaar zal zijn, gezien ook de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoersknooppunt Heuvelpoort. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen achterhaald zijn in het licht van het zogenaamde nieuwe mobiliteitsplan van de stad Gent.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

3.

Derde en vierde onderdeel

3.1

De verzoekende partijen stellen dat een aantal aspecten die verband houden met de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet, of niet op afdoende wijze werden behandeld in de bestreden beslissing en voeren aan dat artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, alsook het hoorrecht en de rechten van verdediging zijn geschonden.

3.2

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het tweede middelonderdeel is het beginsel van de rechten van de verdediging niet van toepassing op de administratieve vergunningsprocedure. Ook is bij die bespreking reeds vastgesteld dat noch de hoorplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel inhouden dat in een vergunningsbeslissing puntsgewijs ingegaan moet worden op de argumentatie van degene die wordt gehoord.

3.3

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.4

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.5

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, de commerciële ruimten van de aanvraag en de in de aanvraag voorziene buitenruimte betreft in haar beoordeling.

Het commerciële gedeelte en de buitenruimte van de aanvraag wordt als volgt beschreven:

“ ...

Het commercieel gedeelte omvat het volume van het bestaande studenten-restaurant, exclusief de bovenste teruggetrokken verdieping, dewelke verwijderd wordt. Het bestaande volume wordt ontmanteld en heringericht met 3 commerciële bouwlagen. De geplande commerciële functies richten zich specifiek op studenten: o.a. fitness, IT en telecom, gaming, buurtsupermarkt, dagbladhandel, studentgerichte dienstverlening (reisbureau, interimkantoor...) en kleinschalige horeca.

De gelijkvloerse verdieping bevindt zich een halve verdieping hoog. Dit niveau wordt in het nieuwe ontwerp aangehouden.

De kelderverdieping wordt aan de zijde van Stalhof toegankelijk gemaakt via een grote Engelse koer. Het bestaande platform wordt daarbij gedeeltelijk afgebroken. De Engelse koer is betreedbaar via een trap.

De kelderverdieping wordt ingericht met één winkelunit. Aan de rechterzijde worden o.a. enkele technische ruimten, een hoogspanningscabine, een containerruimte, een goederenlift en een laad- en loskade voor vrachtwagens voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping worden 3 middelgrote en 3 kleinere winkelunits ingericht. Enkele units hebben een duplex-onderverdeling.

Op de bovenste commerciële verdieping bevinden zich 2 commerciële ruimten waarvan 1 met een duplexonderverdeling.

De winkels zijn bereikbaar via een nieuwe ingang aan de zijde van Stalhof en via de vernieuwde inkom aan de Overpoortstraat. Achter deze inkom bevindt zich een atrium waar rond zich de winkelruimtes situeren. De totale netto oppervlakte commerciële ruimten bedraagt 3.494,1 m².

Aan de zuidelijke gevel van het commercieel gedeelte 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.

...”

De bestreden beslissing bevat ook de volgende overweging bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De buitenaanleg werd uit de oorspronkelijke 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. De buitenaanleg tussen de voorgevel en het trottoir van de Overpoortstraat is nu goed opgelost, en organiseert de contextualiteit van het gebouw, zoals ook gesteld door het college van burgemeester en schepenen, waardoor het contactvlak van het solitaire gebouw en de omgevende stedelijkheid meer betekenis krijgt.

Samen met de wijzigingen aan de Engelse koer kan ook de ingebruikname van de kelder als commerciële ruimte aanvaard worden.

...”

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij ook dat het bouwterrein zich in het hart van de studentenbuurt van Gent bevindt, op nauwelijks enkele tientallen meters van het zeer drukke kruispunt Heuvelpoort langs de gewestweg R40. De verwerende partij overweegt dat deze locatie, in de nabijheid van verschillende universiteitsgebouwen, hogescholen en grootschalige studentenverblijven, een centrumlocatie betreft en de aangewezen plek is voor de hier beoogde functies. Een dergelijke ontwikkeling is volgens de verwerende partij kernversterkend en duurzaam. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden worden de andere studentenverblijven in de omgeving wel degelijk bij de beoordeling betrokken.

Verder stelt de verwerende partij vast dat de Overpoortstraat quasi uitsluitend uit woningen met op het gelijkvloers een functie horeca of, in veel mindere mate, handel of diensten bestaat, en dat de straat reeds tientallen jaren de uitgaansbuurt voor studenten vormt. De verwerende partij oordeelt dat het omvormen van het bestaande gebouw naar de functies handel en diensten inspeelt op de noodzaak die ontstaat door de toename van het aantal grootschalige studentenverblijven in deze buurt.

Een vergunningverlenende overheid dient bij het beoordelen van een aanvraag weliswaar aandacht te besteden aan de functionele verenigbaarheid van het aangevraagde in de omgeving, zonder daarbij evenwel enige verplichting te hebben, zoals de verzoekende partijen lijken aan te voeren, om het thans bestaande op de betrokken bouwplaats af te wegen tegen het aangevraagde.

Uit het voorgaande blijkt op duidelijk en afdoende wijze om welke redenen de verwerende partij het aangevraagde, met inbegrip van de buitenaanleg en commerciële ruimten, functioneel inpasbaar acht in de omgeving. De verzoekende partijen overtuigen niet dat deze beoordeling steunt op foutieve gegevens of kennelijk onredelijk is.

3.6

Bij de bespreking van het tweede middelonderdeel is reeds vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook aandacht heeft besteed aan het aspect mobiliteit. De verwerende partij komt tot de conclusie dat de mobiliteitsimpact van het aangevraagde aanvaardbaar is in de omgeving. Bij die beoordeling steunt de verwerende partij essentieel op het gegeven dat het aangevraagde zich richt op studenten en acht zij het niet-voorzien van parkeerplaatsen, maar het wel voorzien van een voldoende grote fietsenberging (voor bewoners, personeel en bezoekers) niet alleen in dat opzicht aanvaardbaar, maar ook in overeenstemming met het beleid van de stad Gent “dat de automobiliteit van studenten wil ontmoedigen”.

In het licht van de gegevens van het dossier overtuigen de verzoekende partijen niet in hun betoog dat ten onrechte wordt aangenomen dat de commerciële ruimten in functie staan van studenten. De beoordeling in de bestreden beslissing kan evenmin als kennelijk onredelijk beschouwd worden.

3.7

In de mate dat de verzoekende partijen nog bedoelen aan te voeren dat de bestreden beslissing de omvang en architectuur van het aangevraagde negeert, kunnen ze evenmin gevolgd worden.

De verwerende partij stelt dat het bestaande gebouw qua volume, architectuur en inplanting sterk afwijkt van de andere bebouwing in de Overpoortstraat (in metselwerk opgetrokken rijwoningen van twee à drie bouwlagen met hellend dak), dat het gebouw gestript wordt en heringevuld wordt met behoud van de basisstructuur, dat de vormveranderingen verantwoord worden doordat het gebouw naar tal van duurzaamheidsaspecten geactualiseerd wordt, dat het optrekken naar

zeven en acht bouwlagen (studentenhuisvestingsdeel) niet negatief werkt ten opzichte van het oorspronkelijke volume en verantwoord is in de ruimtelijke context van de onmiddellijke omgeving, dat het gebouw na verbouwing zowel op gebied van inplanting als hoogte goed zal aansluiten bij de drie andere studentenhomes in de onmiddellijke omgeving (die alle drie een lang bouwvolume van acht tot negen bouwlagen hoog hebben), dat onderhavig gebouw ongeveer in dezelfde lijn komt te staan, maar in tegenstelling tot de andere homes een afstand van circa 18 meter tot de Stalhof behoudt, waardoor de woningen aan de overzijde van deze straat voldoende zonlicht zullen blijven ontvangen.

3.8

De verzoekende partijen overtuigen ook niet dat de concrete inrichting van de commerciële ruimten een ander licht werpt op het aangevraagde en te beschouwen is als “nieuwe, essentiële informatie” die zou moeten leiden tot een andere beoordeling dan deze opgenomen in de bestreden beslissing. Er kan niet ingezien worden hoe het bij naam noemen van de in de aanvraag voorziene inrichtingen, waaronder een supermarkt, tot een andere beoordeling zou moeten leiden. De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat er sprake is van een schending van de hoorplicht.

3.9

Wat betreft de laad- en loskade betreft overweegt de verwerende partij dat die thans een gesloten luifelconstructie heeft, waardoor de geluidsoverlast van manoeuvrerende bestel- en vrachtwagens tot een aanvaardbaar niveau wordt gereduceerd, dat de luifel een hoogte heeft van circa vier meter ten opzichte van het niveau van de Overpoortstraat en zich op ruim één meter van de rechterzijperceelsgrens en maximaal 22 meter van de rooilijn van de Overpoortstraat bevindt, en dat deze hoogte niet hinderlijk is voor de rechtsaanpalenden, zoals blijkt uit de doorsnedes in het plan 14/17. De verzoekende partijen overtuigen niet dat deze motivering niet volstaat of kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is. Het loutere gegeven dat een laad- en loskade in de omgeving niet voorkomt, wat overigens wordt tegengesproken door de tussenkomende partij, maakt de aangevraagde laad- en loskade nog niet onverenigbaar met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partijen beperken er zich voorts toe de motieven van de bestreden beslissing zonder meer tegen te spreken.

3.10

Ten slotte bekritiseren de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing van de eerste verzoekende partij wordt gezegd dat zij er haar architectenpraktijk heeft en een deel van de woning zou verhuren en van de tweede verzoekende partij dat zij haar pand verhuurt en het een opbrengsteigendom zou zijn. Uit de lezing van de geheel van de overwegingen in de bestreden beslissing, blijken dit echter loutere vaststellingen te zijn en geen beoordelingen, laat staan doorslaggevende beoordelingen, die verband houden met de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke omgeving.

3.11

De conclusie is dat de verzoekende partijen geen schending aantonen van de aangehaalde bepalingen en beginselen.

Het derde en vierde middelonderdeel wordt verworpen.

4.

Vijfde onderdeel

4.1

Dit middelonderdeel heeft betrekking op de ligging van het aangevraagde in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid met deze bestemming.

De verwerende en tussenkomende partij kunnen niet gevolgd worden in hun exceptie dat de verzoekende partijen geen belang hebben om dit middelonderdeel aan te voeren. De vaststelling dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming van het gebied waarin het gelegen is, betreft een legaliteitsbelemmering. Een verzoeker die belang heeft bij het bestrijden van een vergunningsbeslissing, heeft evenzeer belang bij het aanvoeren van een mogelijke legaliteitsbelemmering.

4.2

Artikel 6.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) bepaalt de nadere aanwijzingen die over woongebieden kunnen worden gegeven. De nadere aanwijzing bepaald in artikel 6.1.2.3 Inrichtingsbesluit betreft de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Er kan ook niet ontkend worden dat het aangevraagde, dat het verbouwen en uitbreiden omvat van een omstreeks 1971 opgericht studentenrestaurant, de wijziging van de bestaande toestand inhoudt. Overeenkomstig artikel 6.1.2.3 Inrichtingsbesluit dient de wijziging van de bestaande toestand door het aangevraagde onderworpen te worden aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

4.3

Onder de beoordeling van de juridische aspecten erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde betekent dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij dat de voorgestelde wijziging van de vrij recente oorspronkelijke gebouwen zich opdroeg omdat deze gebouwen op tal van punten niet meer voldeden aan de huidige behoeften, dat er bezwaarlijk gesteld kan worden dat de ligging van dit geheel in het gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde in dit geval redenen geeft om de wijziging van de bestaande toestand te onderwerpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud, en dat voorliggend ontwerp op esthetisch vlak een weloverwogen en op alle vlakken een kwalitatieve ingreep op het bestaande geheel te noemen is.

Verder overweegt de verwerende partij dat het bestaande gebouw wordt gestript (inclusief de sloop van enkele kleine volumes) en heringevuld met behoud van de basisstructuur en de uit 1971 daterende waardevolle architectuur van professor G. De Leye, dat de vormveranderingen verantwoord worden doordat het gebouw naar tal van duurzaamheidsaspecten geactualiseerd wordt, en dat het optrekken naar zeven en acht bouwlagen ten behoeve van het gedeelte huisvestingsproject niet negatief werkt ten opzichte van het oorspronkelijke volume en verantwoord is in de ruimtelijke context van de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft de “buitenaanleg” overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanleg tussen de voorgevel en het trottoir van de Overpoortstraat goed is opgelost en de contextualiteit van het gebouw organiseert, waardoor het contactvlak van het solitaire gebouw en de omgevende stedelijkheid meer betekenis krijgen.

De verzoekende partijen laten na deze concrete beoordeling in de bestreden beslissing bij hun kritiek te betrekken en tonen derhalve niet aan dat de motieven die de verwerende partij aangeeft in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

4.5

Het vijfde middelonderdeel wordt verworpen.

Het eerste middel wordt in al zijn onderdelen verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.2 en bijlage II bij het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van de bijlagen bij het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Conform punt 1, a en b in de bijlage II van het DABM moet onder meer de omvang van het project in overweging worden genomen bij de aanduiding van de projecten waarvoor een project-MER, dan wel screeningsnota dient te worden opgesteld. Ook de samenhang met andere projecten (bv. de samenhang met de overige homes in de onmiddellijke omgeving) moet in rekening worden gebracht.

Hieruit volgt dat de omvang van het project (alleen en gecombineerd) een essentieel element vormt om te besluiten of al dan niet een project-MER, dan wel screeningsnota dient te worden opgesteld. Ook bij de opmaak van de screeningsnota zelf dient rekening te worden gehouden met de omvang van het project en moet deze correct worden weergegeven om een juiste beoordeling van de mogelijke milieueffecten toe te laten en te besluiten tot het al dan niet opstellen van een project-MER.

Met het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 werden in de bijlage I en II de categorieën van projecten waarvoor een project-MER moet worden opgesteld (waarvoor de projecten vermeld in bijlage II een gemotiveerd verzoek tot ontheffing kan worden opgesteld), vermeld.

In bijlage III bij dit besluit, zoals gevoegd met het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013), worden de categorieën van projecten waarvoor een project-MER of een project-MER-screeningsnota moet worden opgesteld, vermeld.

53. De bestreden beslissing luidt:

...

De deputatie stelt dat uit de project-MER-screeningsnota zou blijken dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zouden zijn.

Zoals hierboven werd uiteengezet, werd de aanvraag ingediend op basis van onvolledige, foutieve en misleidende gegevens.

Zo werd door de aanvrager voorgehouden dat het commercieel gedeelte uitsluitend zou gericht zijn op studenten met een 'buurt'-supermarkt en enkele andere (kleinschalige) commerciële functies.

Tijdens de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie in 2014 kwam aan het licht dat onder meer een Albert Heijn met 60 werknemers (in de kelderverdieping die met de bestreden beslissing als handelsruimte werd vergund), een Quick, een Exki, een Jim's Fitness,... een vestiging zouden openen in één van de commerciële ruimtes.

Gelet op de omvang van deze commerciële spelers en hun doelpubliek dat ruimer is dan enkel studenten, kan bezwaarlijk worden aangenomen dat het commercieel gedeelte enkel gericht zou zijn op studenten.

De omvang en de kenmerken van het project zijn veel ruimer dan zoals deze werden weergegeven in de screeningsnota.

Zoals in het eerste middel werd uiteengezet, blijkt dat er geen parkeerplaatsen op het terrein werden voorzien en dat nergens rekening werd gehouden met het feit dat er een toevloed van wagens (van zowel studenten als niet-studenten), bestemd voor het winkelcentrum, mag/kan worden verwacht.

De mogelijke milieueffecten (roet, fijn stof, geluidshinder,...) werden hiervan niet onderzocht.

De screeningsnota steunt op onjuiste, onvolledige en misleidende informatie waardoor de deputatie ten onrechte tot het besluit kwam dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht zouden mogen worden en dat dit uit de screeningsnota zou blijken.

De deputatie was met de aanvullende nota van de verzoekende partijen van 6 januari 2014 nochtans op de hoogte van de ware plannen (en de daaruit voortvloeiende gevolgen) van het commercieel gedeelte. Ook in de herneming bij de deputatie en de aanvullende nota na de tweede hoorzitting werd nogmaals de nadruk gelegd op het commercieel karakter en de verkeersimpact, temeer nu het mobiliteitsplan Gent intussen in voege trad, wat gevolgen heeft voor de afwikkeling van verkeer op de kleine Ring, waar het project bij aansluit (kruispunt Heuvelpoort-Overpoort). Volgens het lussenplan wordt al het verkeer van de Gentse Binnenring in lussen geleid en telkens weer afgeleid naar de Kleine Ring, zodat de verkeersdrukte toeneemt op het reeds over verzadigd kruispunt waar het complex gelegen is.

De deputatie handelde derhalve op een onzorgvuldige wijze door deze essentiële en relevante informatie niet in haar beoordeling te betrekken en enkel op basis van de (foutieve, misleidende) screeningsnota te beslissen dat gaan project-MER diende te worden opgesteld, minstens werd niet (afdoende) gemotiveerd waarom deze essentiële informatie niet tot de opmaak van een project-MER zou moeten leiden.

Meer nog in de uiteindelijke beslissing werd nergens rekening gehouden met de aanhoudende kritiek en werd letterlijk en woordelijk de vorige vernietigde beslissing overgenomen. Twee aanvullende nota's later achtte de deputatie het derhalve niet nodig om hierop te repliceren en bleef ze vasthouden aan het correct karakter van een inmiddels 5 jaar oude screeningsnota die het dossier niet integraal omvat.

Een zorgvuldig en redelijk handelend bestuur zou in dezelfde omstandigheden niet tot eenzelfde beslissing zijn gekomen.

De bestreden beslissing schendt de voormelde bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur.

54. Het tweede middel is gegrond."

De verwerende partij repliceert:

"Verzoekende partij betoogt dat de deputatie de mer-screeningsnota op onzorgvuldige en onredelijke wijze beoordeelde.

Opnieuw ent verzoekende partij haar kritiek op de vaststelling dat een Albert Heijn-filiaal in de ondergrondse winkelruimte wordt gevestigd, en dat dergelijke winkel autoverkeerbewegingen met zich mee moet brengen.

Zoals hiervoor reeds aangetoond, kan een dergelijke winkel op deze locatie net geen autoverkeers- en parkeeroverlast tot stand brengen precies omdat er bewust helemaal geen autoverkeer en parkeervoorzieningen zijn.

Het betoog van verzoekende partij faalt in de feiten.

Het is duidelijk dat de beoordeling van de mer-screening correct en in alle redelijkheid gebeurde. Ook de stedenbouwkundig ambtenaren en het college van burgemeester en schepenen maken eenzelfde beoordeling.

Het gegeven dat de mer-screening ondertussen 5 jaar oud is, is het loutere gevolg van de lang lopende procedureslag in dit dossier, en maakt de mer-screening die bij de aanvraag werd gevoegd niet fout of onwettig.

Het tweede middel is ongegrond."

De tussenkomende partij stelt:

"...

Weerlegging tussenkomende partij

Ook het tweede middel is ongegrond. Een volledig en correct ingevulde project-MER-screeningsnota werd aan het dossier toegevoegd. Hieruit blijkt dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zodat redelijkerwijze kan aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Het bezwaar dat de verzoekende partijen dienaangaande doen gelden, is dat de aanvraag zou zijn ingediend op basis van "onvolledige, foutieve en misleidende gegevens", hetgeen echter niet kan worden begrepen.

Van in den beginne (reeds in de eerste stedenbouwkundige vergunningsbeslissing dd. 23 maart 2012) is duidelijk aangegeven dat in het commerciële gedeelte drie commerciële bouwlagen zouden voorzien worden. De geplande commerciële functies richten zich specifiek op studenten, met onder meer een fitness, gaming, een buurtsupermarkt, een dagbladhandel, studentgerichte dienstverlening enzovoort.

De verzoekende partijen beweren thans dat deze omschrijving incorrect zou zijn door de vestiging van een Jim's Fitness, een Quick (thans een sushi-restaurant dat zich specifiek tot studenten richt), een Exki en een vestiging van Albert Heijn. Nochtans is van in het begin aangegeven dat een fitness- centrum zou worden voorzien (zoals een Jim's Fitness is), is een Quick (thans een sushi-restaurant dat zich specifiek tot studenten richt) een horeca- vestiging die inderdaad thuishoort binnen dergelijke studentenomgeving en is een Albert Heijn (zeker in de configuratie waarin deze is voorzien, met name voor een beperkte oppervlakte) inderdaad een buurtsupermarkt die voornamelijk zal bezocht worden door de studenten die in de nabijheid van deze studentenbuurt wonen of die op weg naar een van de campussen van de Universiteit of Hogescholen hier voorbijkomen. Hoe deze invulling "foutief" of "misleidend" zou kunnen zijn, kan in het geheel niet worden ingezien. De verzoekende partijen maken in het geheel niet aannemelijk waarom het project plots niet meer specifiek naar studenten zou zijn gericht.

Alle handelsvestigingen die in het project worden ondergebracht, richten zich specifiek naar de doelgroep "studenten", die in de buurt wonen of op weg naar een van de nabijgelegen campussen passeren. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de kleinere oppervlakten die voorzien worden, net omdat men zich richt naar een specifieke doelgroep en niet naar eenieder (zoals bijvoorbeeld in een winkelstraat het geval zou zijn). Zo bedraagt de commerciële vloeroppervlakte van Quick in het Overpoortproject 458 m², terwijl dit in een "normale" Quick (thans een sushi-restaurant dat zich specifiek tot studenten richt) ongeveer 800 m² bedraagt. De vestiging van Albert Heijn in het Overpoortproject heeft een verkoopsoppervlakte van 760 m², terwijl bijvoorbeeld de Albert Heijn aan de Ghelamco Arena 2000 m² verkoopsoppervlakte heeft.

Het gegeven dat deze uitbatingen zich in het project vestigen, op een plaats waar geen parkeergelegenheid is voorzien, bewijst eveneens dat het project wel degelijk specifiek op studenten is gericht. Dit blijkt ten slotte ook uit de publiciteit van de vestigingen, specifiek naar studenten gericht (bvb. Student Special's van Quick (thans een sushi-restaurant dat zich richt tot studenten met "all you can eat"-formule ("eet zoveel je wil") en ook studentenkortingen aanbiedt (<http://www.hln.be/regio/nieuws-uit-gent/sushi-eten-tot-je-erbij-neervalt-a2688884/>) e.d.).

Tussenkomen de partij heeft nooit enige klacht ontvangen m.b.t. eventuele autoverkeers- en parkeerverlast ten gevolge van de exploitatie. Van een "toevloed van wagens" is er geen sprake en er wordt zelfs niet aannemelijk gemaakt van er sprake zou zijn van enige onaanvaardbare roet, fijn stof, geluidshinder of welke andere hinder of nadelen dan ook...

De commerciële functies kunnen op deze locatie juist geen autoverkeers- en parkeerverlast tot stand brengen precies omdat er bewust helemaal geen autoverkeer en parkeervoorzieningen zijn.

Het is duidelijk dat de beoordeling van de mer-screening correct en in alle redelijkheid gebeurde. Ook de stedenbouwkundig ambtenaren en het college van burgemeester en schepenen maken eenzelfde beoordeling.

Het gegeven dat de mer-screening ondertussen 5 jaar oud is, is het loutere gevolg van de lang lopende procedureslag in dit dossier, en maakt de mer-screening die bij de aanvraag werd gevoegd niet fout of onwettig.

De Deputatie is dan ook in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat na onderzoek van de kenmerken en de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, geoordeeld wordt dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals eveneens uit de project MER-screeningsnota blijkt:

...

De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Het middel is ongegrond.”

De verzoekende partijen verwijzen in hun wederantwoordnota voor wat betreft hun belang naar hun argumentatie onder het eerste middel.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar schriftelijke uiteenzetting en benadrukt nog dat zij er steeds op heeft gewezen dat het gedeelte van commerciële en dienstenfuncties een aangename verblijfsomgeving geeft, gericht is op studenten die gebruik willen maken van het winkel- en dienstenaanbod en die het doelpubliek zijn. De verzoekende partijen bewijzen volgens de tussenkomende partij niet dat dit niet zou overeenstemmen met de realiteit.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op onzorgvuldige en onredelijke wijze tot de conclusie is gekomen dat uit de project-mer-screeningsnota blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn. Zij betogen dat de aanvraag werd ingediend op basis van onvolledige, foutieve en misleidende gegevens door voor te houden dat het commercieel gedeelte uitsluitend gericht zou worden op studenten, dat er geen rekening werd gehouden met een toevloed aan wagens voor het winkelcentrum en de verwerende partij door hun aanvullende nota van 6 januari 2014 nochtans op de hoogte was van de werkelijke plannen.

2.

Het middel steunt op de stelling van de verzoekende partijen dat de commerciële ruimten die in de aanvraag zijn voorzien, niet kunnen worden beschouwd als voorzieningen die zich richten op studenten. Bij de bespreking van het eerste middel is reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen er niet in slagen om deze stelling hard te maken.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.15, §1 VCRO, van de rechten van verdediging, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke

motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

“ ...

55. Artikel 4.7.15, §1 VCRO:

...

56. *De formaliteit van het openbaar onderzoek vormt een substantiële vormvereiste. Het openbaar onderzoek is voorgeschreven om degenen die bezwaren of opmerkingen zouden hebben tegen de aanvraag de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden en anderzijds om aan de vergunningverlenende overheid de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zou kunnen oordelen.*

Het openbaar onderzoek houdt ook in dat de beroepsindieners met volledige kennis van zaken bezwaar moeten kunnen indienen en moet op het gemeentehuis/stadsdiensten tijdens de duur van het openbaar onderzoek (dertig dagen) inzage kunnen worden genomen in het aanvraagdossier.

In casu blijkt dat het openbaar onderzoek werd georganiseerd tot 25 juli 2013 maar dat de stadsdiensten vanaf 20 juli 2013 gesloten waren omwille van de Gentse Feesten.

Op deze wijze werd de termijn van inzage van het openbaar onderzoek op de stadsdiensten op een onevenredig wijze ingeperkt en kon niet tijdens de gehele duur van het openbaar onderzoek inzage worden genomen in het dossier.

In casu komt het erop neer dat het dossier slechts 25 dagen i.p.v. de decretale termijn van 30 dagen ter inzage lag voor het publiek.

Gezien de opmerking op dit vlak, werd door de stad Gent aan degene die hierover opmerkingen maakte in hun bezwaar een brief verstuurd tot verlenging van het openbaar onderzoek....

Dit kan de onwettigheid evenwel niet wegwerken of verhelpen: het correct organiseren van het openbaar onderzoek is een substantiële vereiste die niet kan worden rechtgetrokken in graad van beroep.

Dit beknot de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek dat net tot doel heeft om het publiek te informeren over een stedenbouwkundige aanvraag waarop ze hun eventuele opmerkingen kunnen kenbaar maken.

Eveneens houdt dit in dat de rechten van de verzoekende partijen werden beknot aangezien ze amper 25 dagen de tijd kregen om het dossier in te kijken.

Het feit dat de stadsdiensten zouden gesloten zijn omwille van de Gentse Feesten of dat de termijn om bezwaar in te dienen 30 dagen bedraagt, maakt geen rechtsgeldige grondslag uit om de termijn tot inzage van het openbaar onderzoek op onevenredige wijze te verkorten en de kans voor de mogelijke bezwaarindieners te ontnemen om op een doordeweekse werkdag (en geen zater-, zon- of feestdagen) die valt binnen de termijn van het houden van het openbaar onderzoek inzage te nemen in het dossier.

Het feit dat vooraf zou zijn gewezen op het feit dat omwille van de Gentse Feesten de stadsdiensten van 20 juli 2013 t.e.m. 28 juli 2013 zouden gesloten zijn – wat uiteraard niet het geval was gelet op het feit dat op de gele bekendmakingsaffiches die aan de plaats van de werken werden uitgehangen nergens melding wordt gemaakt van het feit dat de stadsdiensten niet bereikbaar zouden zijn van 20 juli t.e.m. 28 juli 2013, wat uiteraard van belang is gelet op het feit dat niet iedereen, waaronder de eerste verzoekende partij (maar ook anderen), werd aangeschreven en het dossier niet konden inkijken tijdens de laatste 5 dagen van het openbaar onderzoek – maakt niet dat voor dit evenement (dat voor een groot deel valt op een gewone werkdag en geen officiële feestdag waarop redelijkerwijze kan worden aangenomen dat op dat moment de stadsdiensten gesloten zijn en dit voor alle personen genoegzaam bekend is) kan worden afgeweken van de substantiële vereiste dat ook voor de duur van het openbaar onderzoek het dossier ter inzage moet liggen en dit ook effectief voor de volledige duur kan worden ingekeken.

Minstens dient te worden vastgesteld dat de bekendmaking onvolledig is gebeurd (en zelfs misleidend is) door het ontbreken van essentiële informatie (op de gele affiches) waardoor de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek manifest werd geschonden.

Van een zorgvuldig handelende overheid mocht minstens worden verwacht dat ze de nodige schikkingen zou hebben getroffen om het openbaar onderzoek zo te organiseren dat tijdens de volledige duur van het openbaar onderzoek het dossier kon worden ingezien.

Enkel omwille van deze reden diende de vergunning te worden geweigerd wegens de schending van de substantiële vereiste van het openbaar onderzoek, minstens diende een nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd waarbij het dossier tijdens de volledige termijn van het openbaar onderzoek ter inzage ligt op het gemeentehuis/de stadsdiensten.

57. Deze voorwaarde inzake het openbaar onderzoek tast de wettigheid van de volledige procedure aan en kon niet worden rechtgezet door een brief te sturen aan die (reeds gekende) bezwaarindieners die hierover hadden geklaagd.

Dit onderdeel van de procedure is essentieel en substantieel, zodat onmogelijk nog een wettige vergunning kon worden toegekend.

58. Daarnaast diende een nieuwe openbaar onderzoek te worden georganiseerd aangezien tijdens de administratieve beroepsprocedure essentiële informatie aan het licht kwam omtrent de invulling van de commerciële gedeeltes van het project en de gevolgen (op vlak van mobiliteit, lawaaihinder, parkeerproblemen,...) die hieruit zullen voortvloeien.

De verzoekende partijen werden tijdens de periode van het openbaar onderzoek (zelfs niet in de termijn van verlenging van het openbaar onderzoek) niet correct geïnformeerd en het dossier dat voor de verzoekende partijen (en het publiek) ter inzage lag was foutief, misleidend en onvolledig.

De verzoekende partijen konden niet met volledige kennis van zaken een bezwaar indienen gelet op het feit dat een misleidend, foutief en onvolledig dossier ter inzagen lag tijdens het openbaar onderzoek.

Pas na het openbaar onderzoek (in feite na de hoorzitting in graad van administratief beroep bij de vernietigde beslissing) werd duidelijk welke grootschalige commerciële functies op de site Overpoort zouden worden gevestigd.

Dit tast niet alleen de formaliteiten van het openbaar onderzoek aan, maar ook de rechten van verdediging van de verzoekende partijen.

Uit de na het openbaar onderzoek bekomen informatie blijkt dat de commerciële functie niet kleinschalig is en allerminst uitsluitend tot studenten is gericht zoals door de aanvrager steeds werd voorgehouden.

De verzoekende partijen (en al zeker niet andere potentieel benadeelden) konden hun bezwaren hieromtrent niet voor het eerst met volledige kennis van zaken in de eerst mogelijke fase van de procedure bij de stad Gent naar voren brengen en konden op deze wijze de (in de eerste fase) vergunningverlenende overheid (het college van burgemeester en schepenen) niet overtuigen om een voor hen nadelige aanvraag te weigeren op basis van de essentiële informatie die pas veel later aan het licht kwam.

Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep diende een zorgvuldig handelend vergunningverlenend bestuur, wanneer blijkt dat het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek (gelet op nieuwe en essentiële informatie) nodig was om de aanvraag in haar volledigheid en met kennis van zaken te kunnen beoordelen en om de rechten van verdediging van de verzoekende partijen te waarborgen, het dossier desgevallend terug te zenden naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent voor de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek of een eigen openbaar onderzoek te voorzien in graad van beroep. Dit is niet gebeurd, ondanks verzoek daartoe van bij aanvang.

Een nieuwe openbaar onderzoek drong zich des te meer op aangezien het georganiseerd openbaar onderzoek was aangetast door een onoverkomelijk onwettigheid doordat het dossier niet de volledige termijn van 30 dagen ter inzage lag van het publiek en de termijn voor inzage enkel werd verlengd voor die personen die een bezwaar hadden ingediend tijdens de eerste 25 dagen van het openbaar onderzoek.

In de bestreden beslissing wordt nergens (afdoende) gemotiveerd waarom aan deze essentiële informatie kon worden voorbijgegaan en er geen nieuwe openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd ondanks nieuwe en essentiële informatie die noodzakelijk om was met kennis van zaken het volledige dossier te beoordelen.

Eenzelfde redelijke en zorgvuldige overheid zou in dezelfde omstandigheid niet tot eenzelfde beslissing zijn gekomen.

Met verwijzing naar het eerste onderdeel bij het eerste middel moet worden vastgesteld dat als enige reactie op dit element ook nu weer door de bestreden beslissing onder rubriek 2.4. wordt verwezen naar rubriek 1.6. waar de bestreden beslissing zich (ondanks herhaling in het beroepsschrift door verzoekers) geen eigen beoordeling maakt, maar verwijst naar het antwoord van het CBS Gent.

Daarin wordt nochtans expliciet bevestigd dat ENKEL de drie bezwaarindieners dewelke melding hebben gemaakt van de beperkte periode van openbaar onderzoek, werden aangeschreven om te melden dat het O.O. werd verlengd...

Dit antwoord verantwoordt niet waarom het voor derden afdoende zou zijn om een openbaar onderzoek te hebben van 25 dagen.

Aan dit euvel, wat een substantiële vormvereiste is wordt niet verholpen en kan in deze fase van het dossier niet meer worden verholpen. De procedure is niet op correcte wijze gevoerd en niet rechtgezet in graad van beroep.

De bestreden beslissing schendt de aangehaalde bepalingen en de beginselen van behoorlijk bestuur.

59. Het derde middel is gegrond.”

De verwerende partij repliceert:

“In het laatste middel vindt verzoekende partij een onwettigheid in de bestreden beslissing doordat het openbaar onderzoek niet naar behoren zou zijn gevoerd. Meer specifiek zou door toedoen van sluitingsdagen bij de stadsdiensten het niet mogelijk geweest zijn om de aanvraag in te zien gedurende een periode van 5 dagen.

Uit stuk 2 van het oorspronkelijk dossier blijkt onomstotelijk dat huidige verzoekende partij (zowel de heer Thijs als Keppens) via hun raadsman een bezwaar lopende het openbaar onderzoek hebben ingediend.

Op geen enkele manier is de verzoekende partij aldus in haar rechten geraakt, zelfs al zou de stelling van verzoekende partij aangenomen worden.

Zoals uw Raad reeds meermaals bevestigde, heeft een verzoekende partij aldus geen persoonlijk belang bij een middel dat een onregelmatigheid bij het openbaar onderzoek opwerpt, terwijl zij wel een bezwaar heeft ingediend. (bvb RvSt. , Rvwb 18 juni 2013, nr. A/2013/0333, Rvwb 13 mei 2014, nr. A/2014/0337, Rvwb 6 augustus 2013, nr. A/2013/0455).

Het middel is onontvankelijk.

Louter voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het openbaar onderzoek in deze weldegelijk correct gevoerd werd gedurende een ononderbroken periode van 30 dagen. Dit wordt niet betwist door verzoekende partij, zodat meteen duidelijk is dat er geen onwettig openbaar onderzoek voorligt.

Op het aanplakkingsbiljet (stuk 2 oorspronkelijk dossier) wordt expliciet vermeld dat een inzage bij de gemeente diensten niet mogelijk zal zijn tijdens de sluitingsdagen van 20 t.e.m. 28 juli, en bovendien heeft de stad de termijn van openbaar onderzoek nog verlengd na opmerkingen over deze sluitingsdagen. Er kunnen met andere woorden de jure en de facto geen rechten van derden geschaad zijn. Eenieder heeft de decretaal vereiste kans gehad bezwaar in te dienen.

Opnieuw wijst verzoekende partij naar ‘nieuwe essentiële feiten’ die in werkelijkheid irrelevant zijn. De commerciële ruimtes en hun grootte en locatie zijn duidelijk aangegeven op de plannen. Welke winkel er zich precies zal vestigen is geen ruimtelijk aspect. Vanzelfsprekend is hierdoor geen nieuw openbaar onderzoek vereist.

Anders dan verzoekende partij als laatste nog beweert, antwoordt de deputatie weldegelijk rechtstreeks op de opmerkingen in verband met het openbaar onderzoek in de bestreden beslissing:

...

Het derde middel is onontvankelijk en ongegrond."

De tussenkomende partij stelt:

"...

Weerlegging tussenkomende partij

4.3.1 Het middel is onontvankelijk

In de mate dat de verzoekende partijen beweren dat de aangehaalde normen en beginselen geschonden zijn doordat het aanvraagdossier beweerdelijk maar 25 dagen in openbaar onderzoek zou hebben gelegen (omwille van de sluitingsdagen van de Stad Gent tijdens de Gentse Feesten), dient vooreerst vastgesteld te worden dat het middel manifest onontvankelijk is.

De beroepsindieners betwisten niet dat er een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden gedurende 30 dagen, dat dit correct werd bekendgemaakt en dat zij in die periode hun bezwaren hebben kunnen uiten. Zij bekritisieren wel het feit dat de stadsdiensten vanaf 20 juli tot 25 juli zouden gesloten zijn geweest omwille van de Gentse Feesten. Er kan worden geargumenteed dat nergens is bepaald dat effectief elke dag van deze 30 dagen de aanvraag moet kunnen worden ingekeken. De stadsdiensten zijn immers hoe dan ook bv. in het weekend gesloten.

Naar aanleiding van de opmerking van de bezwaarindieners, werd bovendien de periode van het openbaar onderzoek volgens het Collegebesluit verlengd met 20 dagen tot en met 14 augustus 2013, wat juridisch niet vereist was, maar wat a fortiori alleszins kan volstaan als compensatie voor de 4 dagen collectieve sluiting op het einde van het openbaar onderzoek (zie p. 14 van de stedenbouwkundige vergunning), waarover beroepende partijen kritiek uiten. Het verlengen van het openbaar onderzoek werd gecommuniceerd naar de beroepende partijen, hetgeen zij niet betwisten en in hun verzoekschrift ook zo toegeven.

Uit het beroepschrift blijkt dat de beroepsindieners of hun raadsman het dossier hebben ingekeken en bezwaar hebben ingediend, zodat niet kan worden ingezien welk belang de betrokkenen hebben bij het inroepen van een eventuele (onbestaande) schending van het openbaar onderzoek, noch welke belangenschade zij zouden hebben geleden.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State dient een verzoekende partij niet enkel een belang te hebben bij het indienen van een verzoekschrift, maar ook bij het opwerpen van een middel. Het is eveneens vaste rechtspraak dat een verzoekende partij slechts belang kan hebben bij een middel, in zoverre een eventuele vernietiging op grond van dit middel, hem of haar enig voordeel kan bezorgen (cfr. o.m. RvS, CVA Verschaeve-Grouset & Co, nr. 184.286 van 17 juni 2008; RvS, Houben e.a., nr. 198.910 van 15 december 2009).

Specifiek met betrekking tot het openbaar onderzoek, heeft de Raad van State reeds vastgesteld dat een verzoeker geen belang heeft bij een middel waarin een gebrek in de

openbaarmaking van de bouwaanvraag wordt aangevoerd, wanneer hij wel degelijk een bezwaarschrift heeft ingediend (RvS 23 augustus 2007, nr. 174080, Moons).

In de mate dat verzoekende partijen stellen dat ook "mogelijke bezwaarindieners" hun rechten zouden zijn geschonden, dient eens te meer te worden opgemerkt dat dergelijk argument manifest onontvankelijk is. Dergelijke actio popularis of beroep in het (vermeend) belang van iemand anders is uitgesloten.

Daarenboven heeft de Raad van State recent vastgesteld dat beroepen die een zuiver symbolische vernietiging beogen of die enkel strekken tot het vernietigen in het belang van de wet, zonder dat de verzoeker enig voordeel, hoe miniem ook, kan halen uit die nietigverklaring, onontvankelijk zijn (RvS 10 januari 2013, nr. 221.963). Dit is in casu manifest het geval, gelet op het gegeven dat verzoekende partijen zonder enig probleem een (uitgebreid) bezwaarschrift hebben kunnen indienen en nadien zelfs een bijkomende termijn van 20 dagen tot hun beschikking hebben gekregen.

Het middel is bijgevolg manifest onontvankelijk.

4.3.2 Het middel is eveneens ongegrond

Het middel is daarnaast eveneens ongegrond. Artikel 4.7.15, §2 VCRO stelt:

...

Nergens in de VCRO, noch in de parlementaire voorbereiding bij de VCRO, noch in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging wordt gesteld dat de termijn van dertig dagen zou dienen verlengd te worden indien de betrokken stedelijke dienst op bepaalde momenten gesloten zijn (zo zijn verschillende diensten niet elke dag geopend), of indien binnen deze periode feestdagen of vakanties zouden vallen.

Integendeel is de aanvang (en dus ook het ogenblik) van de periode van dertig dagen louter afhankelijk van het afleveren van het bewijs van ontvankelijkheid en volledigheid. Artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 stelt immers:

...

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd in casu verzonden op 17 juni 2013, zodat het openbaar onderzoek tussen 22 juni 27 juni 2013 diende aan te vangen. Het openbaar onderzoek is gestart op 25 juni 2013 en liep tot en met 25 juli 2013, en is bijgevolg wettelijk verlopen.

Op het aanplakkingsbiljet stond overigens expliciet vermeld dat een inzage bij de gemeentelijke diensten niet mogelijk is op de sluitingsdagen van 20 tot en met 28 juli.

Dat het middel eens te meer ongegrond is, blijkt uit het feit dat nadat de verzoekende partijen hierover in hun bezwaarschrift opmerkingen hadden gemaakt, het openbaar onderzoek door de Stad Gent met twintig dagen werd verlengd. De verzoekende partijen en hun raadsman, evenals de andere partij die hierover opmerkingen had geuit, werden hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft dit dan ook als volgt in haar beslissing gemotiveerd:

...

Daarbij kan nog worden opgemerkt dat tijdens deze bijkomende periode geen extra bezwaren meer werden ingediend, ondanks het feit dat de aanvraag blijvend werd aangeplakt ter plaatse.

In de bestreden beslissing wordt het bezwaar van de verzoekende partijen dienaangaande dan ook terecht als volgt geantwoord:

...

Tot slot kunnen de verzoekende partijen niet begrepen worden waar zij stellen dat "essentiële informatie" aan het licht zou zijn gekomen tijdens de administratieve beroepsprocedure. Van in den beginne (reeds in de eerste stedenbouwkundige vergunningsbeslissing dd. 23 maart 2012) werd duidelijk aangegeven in de aanvraag en op de bouwplannen de omvang en locatie van het commerciële gedeelte op drie commerciële bouwlagen voorzien. Welke vestigingen er exact worden uitgebaat is geen ruimtelijk aspect. Er is bovendien geen enkele rechtsnorm die hiervoor een nieuw openbaar onderzoek vereist.

De geplande commerciële functies richten zich specifiek op studenten, met onder meer een fitness, gaming, een buurtsupermarkt, een dagbladhandel, studentgerichte dienstverlening enzovoort. Er werd ook een socio-economische vergunning gevraagd en afgeleverd (STUK 5).

De verzoekende partijen beweren thans dat deze omschrijving incorrect zou zijn door de vestiging van een Jim's Fitness, een Quick en een vestiging van Albert Heijn. Nochtans is van in het begin aangegeven dat een fitness-centrum zou worden voorzien, hoort een horeca-vestiging (voorheen Quick, thans een sushi-restaurant) - waarvoor een afzonderlijke definitieve stedenbouwkundige vergunning werd toegekend (STUK 6) – ook thuis binnen dergelijke studentenomgeving en is een Albert Heijn (zeker in de configuratie waarin deze is voorzien, met name voor een beperkte oppervlakte) inderdaad een buurtsupermarkt die voornamelijk zal bezocht worden door de studenten die in de nabijheid van deze studentenbuurt wonen of die op weg naar een van de campussen van de Universiteit of Hogescholen hier voorbijkomen. Hoe deze invulling "foutief" of "misleidend" zou kunnen zijn, kan in het geheel niet worden ingezien.

Alle handelsvestigingen die in het project worden ondergebracht, richten zich specifiek naar de doelgroep "studenten", die in de buurt wonen of op weg naar een van de nabijgelegen campussen passeren. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de kleinere oppervlakten die nodig zijn, net omdat men zich richt naar een specifieke doelgroep en niet naar eenieder (zoals bijvoorbeeld in een winkelstraat). Zo bedraagt de commerciële vloeroppervlakte van Quick 458 m² (thans een sushi-restaurant), terwijl dit in een "normale" Quick ongeveer 800 m² bedraagt. De vestiging van Albert Heijn heeft een verkoopsoppervlakte van 760 m², terwijl bijvoorbeeld de Albert Heijn aan de Ghelamco Arena 2000 m² verkoopsoppervlakte heeft.

Net omdat deze uitbatingen zich in het project vestigen, waar geen parkeergelegenheid is voorzien, bewijst dat het project wel degelijk specifiek op studenten is gericht. Dit blijkt ten slotte ook uit de publiciteit van de vestigingen, specifiek naar studenten gericht (bvb. Student Special's van Quick (thans een sushi-restaurant dat zich richt tot studenten met "all you can eat"-formule ("eet zoveel je wil") en ook studentenkorting aanbiedt (<http://www.hln.be/regio/nieuws-uit-gent/sushi-eten-tot-je-erbij-neervalt-a2688884/>) e.d.).

Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond."

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij alleen een negatie weergeeft van de elementen die zij opwerpen en dat wat dit onderdeel betreft kan worden verwezen naar het verzoekschrift.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat gelet op het feit dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota verwijzen naar hun verzoekschrift, zij zich ertoe beperkt te verwijzen naar haar schriftelijke uiteenzetting, die integraal hernomen wordt en waarin zij volhardt. Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.15, §1 VCRO luidde op het ogenblik van het organiseren van het openbaar onderzoek 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.

§ 3. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek.

Het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen.”

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna ‘besluit openbaar onderzoek’) luidde op het ogenblik van het organiseren van het houden van het openbaar onderzoek:

“Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.

Indien het een aanvraag tot wijziging van de verkaveling betreft dan moeten enkel de eigenaars van de aanpalende percelen die geen deel uitmaken van de verkaveling door de gemeente worden in kennis gesteld.

Indien de aanvraag betrekking heeft op percelen zonder een kadastraal nummer of op lijninfrastructuren, dan is de inkennisstelling niet verplicht.

Indien eigenaars van aanpalende percelen het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld.

Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.

Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastraerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.”

Het wordt niet betwist dat voor de betrokken aanvraag de verplichting geldt zoals bepaald in het eerste lid van deze bepaling. Deze verplichting houdt in dat de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur in kennis gesteld moeten worden van de aanvraag bij aangetekende brief dan wel bij individueel bericht tegen ontvangstbewijs.

Artikel 8 besluit openbaar onderzoek luidde:

“Naar gelang van het geval vangt het openbaar onderzoek aan minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen na :

a) de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs in de zin van artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, indien de aanvraag overeenkomstig dat artikel wordt behandeld;

b) de ontvangst door de gemeente van het aanvraagdossier van de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, indien de aanvraag wordt behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure in de zin van artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gedurende dertig dagen vanaf de aanvang van het openbaar onderzoek, hangt het gemeentebestuur op de gewone aanplakplaatsen en in ieder geval aan het gemeentehuis een bekendmaking uit.

Het gemeentebestuur gebruikt een correct ingevuld formulier volgens model IV, gevoegd als bijlage IV bij dit besluit, ingeval van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het gebruikt een correct ingevuld formulier volgens model V, gevoegd als bijlage V bij dit besluit, ingeval van een verkavelingsaanvraag of een aanvraag tot verkavelingswijziging.

Gedurende die periode van dertig dagen kan iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het (de) college(s) van burgemeester en schepenen brengen.

Als de aanvraag behandeld wordt overeenkomstig de bijzondere procedure in de zin van artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ook vergezeld gaat van een milieueffectrapport, dan wordt de termijn van dertig dagen op zestig dagen gebracht.”

Artikel 11 besluit openbaar onderzoek bepaalde:

“§ 1. De vergunningverlenende overheid spreekt zich uit over de ingediende bezwaren en opmerkingen. Indien het een aanvraag betreft waarover het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dient te adviseren, spreekt dat zich er ook over uit, behalve indien de aanvraag van de gemeente zelf uitgaat of de adviestertermijn verstreken is.

§ 2. Het college voegt de geschreven bezwaren en opmerkingen, de in artikel 10 vermelde eventuele beslissingen van de gemeenteraad, alsook een verklaring dat het gemeentebestuur de bekendmaking heeft aangeplakt, aan het dossier toe.”

Uit artikel 4.7.15 VCRO en artikel 11, §1 besluit openbaar onderzoek volgt dat iedereen gedurende de periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen kan indienen en dat het vergunningverlenend bestuur zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen moet uitspreken. De openbaarmaking van de vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek is voorgeschreven, enerzijds, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag de mogelijkheid te bieden om die te doen gelden, anderzijds, om aan het vergunningverlenend bestuur de nodige gegevens te verstrekken zodat het met kennis van zaken kan oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

2.

De verzoekende partijen voeren in de eerste plaats in essentie aan dat het aanvraagdossier niet tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kon worden ingekeken en dat dit een schending vormt van de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek.

2.1.

De verwerende en tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen bij dit middel(onderdeel).

De bekendmaking van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft, zoals gesteld, onder meer tot doel de belanghebbenden in staat te stellen hun bezwaren tijdens het openbaar onderzoek kenbaar te maken. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen op regelmatige wijze een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Zij betwisten ook niet dat zij het aanvraagdossier op nuttige wijze hebben kunnen inkijken. De doelstelling van het openbaar onderzoek is derhalve bereikt. Zij hebben principieel geen belang om een middel aan te voeren dat er op is gericht om de bestreden beslissing te vernietigen door een vermeend gebrek in de organisatie van het openbaar onderzoek.

2.2.

De verzoekende partijen overtuigen bovendien niet dat het openbaar onderzoek op onregelmatige wijze is gehouden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 25 juni 2013 tot en met 25 juli 2013. De verzoekende partijen betwisten niet dat het openbaar onderzoek dertig dagen heeft geduurd.

Het administratief dossier bevat een document 'Bekendmaking openbaar onderzoek aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 2013/400' dat het volgende vermeldt:

“ ...

De bezwaren of opmerkingen over de aanvraag moeten schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, tijdens het openbaar onderzoek, vanaf 25 juni 2013 en uiterlijk op 25 juli 2013.

De aanvraag kan tot de sluiting van het openbaar onderzoek worden ingekeken in het Loket SOD – AC Zuid (4^{de} verdieping – lokaal 403), Woodrow Wilsonplein 1 te Gent, iedere werkdag van 8 tot 13 u en op woensdag ook van 14 tot 18 u.

Hou er rekening mee dat omwille van de Gentse Feesten de stadsdiensten gesloten zijn van 20 juli t.e.m. 28 juli 2013.

...”

De verzoekende partijen werden als eigenaars van aanpalende percelen overeenkomstig artikel 7, eerste lid besluit openbaar onderzoek persoonlijk in kennis gesteld van de bekendmaking van de aanvraag en het openbaar onderzoek. In de brief van 21 juni 2013 gericht aan de verzoekende partijen wordt vermeld:

“ ...

Gedurende de periode van dit openbaar onderzoek kunt u het dossier inkijken tijdens de loketuren in het Loket SOD – AC Zuid (4^{de} verdieping – lokaal 403), Woodrow Wilsonplein 1 te Gent. Hou er rekening mee dat omwille van de Gentse Feesten de stadsdiensten gesloten zijn van 20 juli t.e.m. 28 juli 2013.

...”

De verzoekende partijen hebben, zoals blijkt uit de samenvatting van de bezwaren in de bestreden beslissing, in hun bezwaarschrift aangevoerd dat de procedure van het openbaar onderzoek niet correct is verlopen doordat de stadsdiensten tijdens de Gentse Feesten gesloten waren en men het dossier gedurende vier dagen niet of onvoldoende heeft kunnen inkijken. Daardoor zou de effectieve looptijd van het openbaar onderzoek met vier dagen zijn ingekort. De verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschrift gevraagd om het openbaar onderzoek opnieuw te organiseren.

Het college van burgemeester en schepenen, daarin gevolgd door de verwerende partij, heeft dit bezwaar als volgt beoordeeld:

“ ...

Naar aanleiding van de opmerking van de 3 bezwaarschrijvers werd de periode van het openbaar onderzoek verlengd met 20 dagen tot en met 14 augustus 2013, wat kan volstaan als compensatie voor de 4 dagen collectieve sluiting op het einde van het openbaar onderzoek.

Het verlengen van het openbaar onderzoek werd gecommuniceerd naar de 3 bezwaarschrijvers en de raadsman van twee van de bezwaarschrijvers.

...”

De verwerende partij heeft bij de beoordeling van de juridische aspecten nog het volgende overwogen:

“ ...

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.

...

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat noch de VCRO, noch het besluit openbaar onderzoek voorziet in een verlenging van het openbaar onderzoek voor de dagen waarop de stadsdiensten zijn gesloten. Het sluiten van de stadsdiensten over een bepaalde periode mag er wel niet toe leiden dat belanghebbenden op onevenredige wijze verhinderd worden om inzage te nemen in het aanvraagdossier. De verzoekende partijen laten evenwel na om aan tonen dat dit het geval zou zijn. Integendeel blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de periode van het openbaar onderzoek heeft verlengd met 20 dagen tot en met 14 augustus 2013 en de verzoekende partijen daarvan op de hoogte heeft gebracht. De verzoekende partijen overtuigen derhalve niet dat hun recht om een bezwaarschrift in te dienen werd beknot. Zij kunnen derhalve evenmin gevolgd worden dat een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd diende te worden.

Het gegeven dat de sluiting van de stadsdiensten niet werd vermeld op de gele affiche van de openbaarmaking, doet aan het voorgaande geen afbreuk en raakt overigens niet aan de persoonlijke belangen van de verzoekende partijen die persoonlijk op de hoogte gebracht zijn van de sluiting van de stadsdiensten.

3.

De verzoekende partijen voeren nog aan dat een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd diende te worden omdat tijdens de administratieve beroepsprocedure essentiële informatie over de invulling van het commerciële gedeelte van het project en de gevolgen ervan aan het licht kwam. De verzoekende partijen herhalen opnieuw dat na het openbaar onderzoek (na de hoorzitting in graad van administratief beroep) pas duidelijk werd welke grootschalige commerciële functies in het vergunde project gevestigd zouden worden en dat deze commerciële functies niet uitsluitend op studenten gericht zouden gericht zijn.

Bij de beoordeling van het eerste middel werd reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat nieuwe, essentiële informatie aan het licht is gekomen na de eerste hoorzitting bij de verwerende partij.

4.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De tussenkomen partij vraagt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting de kosten van het beroep ten laste te leggen van de verzoekende partijen, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

2.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, heeft aan artikel 21 DBRC-decreet de volgende paragraaf toegevoegd (BS 24 januari 2017, p. 12.795):

“§7 De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. De Vlaamse Regering bepaalt de basisbedragen en de minimum- en maximumbedragen van de rechtsplegingsvergoeding.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op gemotiveerde wijze, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Vlaamse Regering bepaalde minimum- en maximumbedragen te overschrijden. In zijn beoordeling houdt hij rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.

Als de in het ongelijk gestelde partij juridische tweedelijnsbijstand geniet, wordt de rechtsplegingsvergoeding vastgelegd op het minimumbedrag bepaald door de Vlaamse Regering, behalve in geval van een kennelijk onredelijke situatie. In dat geval omkleedt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing tot vermindering of verhoging met bijzondere redenen.

Als meer partijen de rechtsplegingsvergoeding ten laste van een of meer in het ongelijk gestelde partijen genieten, is het bedrag ervan maximaal het dubbel van de maximale rechtsplegingsvergoeding waarop de begunstigde die gerechtigd is om de hoogste vergoeding te eisen, aanspraak kan maken. Ze wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen tussen de partijen verdeeld.

De tussenkomen partijen kunnen niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Geen partij kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten, als de procedure, vermeld in artikel 42, leidt tot een bekrachtigd bemiddelingsakkoord.”

Artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 luidt als volgt:

“Op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn de artikelen 19, 20, 21, 33, 35, 40, 41 en 42 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges en de artikelen 16.4.39 en 16.4.44 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van toepassing, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet.”

Uit deze bepaling volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017. Het beroep werd ingesteld op 18 augustus 2016 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cva WERELDHAVE BELGIUM is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 april 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ