

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0203 van 22 mei 2012
in de zaak 1112/0216/A/2/0181

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Kris WAUTERS en Chris SCHIJNS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 21 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 20 juni 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de vzw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en het oprichten van een nieuw schoolgebouw.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chris SCHIJNS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 25 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de vzw ■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van de rechtervleugel en een deel van de linkervleugel + nieuwbouw van een nieuwe vleugel voor het lager onderwijs en de administratie”*.

Het gaat om een bestaand schoolgebouwencomplex, waaraan de volgende werken worden uitgevoerd:

- de afbraak van het achterste gedeelte van de linkervleugel, de gehele rechtervleugel, de overdekte speelplaats, het oude fietsenafdak en de garagebox;
- de verplaatsing van de bestaande fietsenberging;
- de nieuwbouw van een nieuwe vleugel voor zes klassen van het lager onderwijs en voor de administratie voor het lager onderwijs en de kleuterschool.

Voor de nieuwe kleuterschool aan de zijde van de ■■■, werden reeds de nodige stedenbouwkundige vergunningen bekomen op 19 april 2010 en 6 december 2010.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2011 tot en met 15 april 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 17 maart 2011 een gunstig advies uit.

ZOLAD+ brengt op 4 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen verleent op 20 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de vzw [REDACTED]. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 Openbaar onderzoek

...

Het bezwaar handelt in tweede instantie over de muur en de bebouwing op de perceelsgrens tussen de school en het perceel van de klachtindiener. De bestaande toestand bestaat uit een schoolgebouw op de perceelsgrens van 52m lang en daaropvolgend een muur over een lengte van 18m. De plannen voorzien een afbraak van een gedeelte van het gebouw op de perceelsgrens waardoor een bebouwing ontstaat van ongeveer 30m met daaropvolgend een muur van twee meter hoogte (waar het bestaande gebouw werd afgebroken) die zal aansluiten op de bestaande muur achteraan met een totale lengte van 40m. De bestaande bebouwing heeft een hoogte van ongeveer 7m ter hoogte van de perceelsgrens. De klachtindiener vreest inkijk en geluidshinder door het verlagen van de bebouwing op de perceelsgrens van een hoogte van 7m naar een hoogte van 2m. De plannen voorzien immers een gedeelte nieuwbouw evenwijdig met het aanpalende perceel, over twee verdiepen met ramen die uitgeven op de zijde van de klachtindiener. Om zichten op de woning en de tuinzone te vermijden vraagt de klager de muur die voorzien zal worden waar de bestaande bebouwing gesloopt zal worden op te trekken tot een hoogte van 5m in plaats van de voorziene 2m hoogte.

Het optrekken van een muur over een hoogte van 5m is constructief echter onverantwoord. Een hoogte van de muur van 3.00m is wel aanvaardbaar, bijgevolg wordt aan deze vergunning als voorwaarde opgelegd dat de muur over de volledige lengte van 40m opgetrokken dient te worden tot een hoogte van 3.00m.

De nieuwe uitbreiding van de school werd gedeeltelijk voorzien op 19m van de linker perceelsgrens en gedeeltelijk op 14m (nieuwe administratie). Daar waar het gebouw op 19m van de perceelsgrens ingeplant werd is een muur voorzien van 2.00m hoogte.

Indien de zichtlijnen getrokken worden van de boven en onderzijde van het raam op de verdieping naar de bovenzijde van de betreffende scheidingsmuur op 3.00m hoogte dan valt het zichtvlak op het perceel van de klachtindiener enkel ter hoogte van de linker zijtuinstrook.

Het gedeelte van het aanpalende perceel dat eventueel zichtbaar zou zijn vanuit de school is bijgevolg zeer beperkt. Daarenboven is aan de linkerzijde van de betreffende nieuwbouw de gang voorzien en geven de klaslokalen uit op het rechts aanpalend perceel (perceel 1209D – eigendom van de stad). De gangen kunnen niet beschouwd worden als verblijfsruimtes waardoor eventuele zichten zeer beperkt zullen blijven.

Daar waar de nieuwbouw voorzien is op 14 m van de perceelsgrens (nieuwe administratie) voorziet het ontwerp, bijkomend aan de muur, een groenpartij om de zichten op het aanpalende perceel zoveel mogelijk te verhinderen. Aan deze vergunning wordt bijgevolg als voorwaarde opgelegd dat hier hoogopgroeiende groen moet geplant worden in de vorm van geleide linden. Deze dienen voorzien te worden van een stam van 2m met daarboven een lovendeel van 3m hoogte. Dit lovendeel dient behandeld te worden als een haag in onderhoud zodat een dicht bladerendek ontstaat.

...

2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaande school. De betreffende site wordt begrensd door de [REDACTED] aan de noordzijde en door de [REDACTED] aan de zuidzijde. De huidige uitbreiding is gelegen aan de [REDACTED] en betreft een nieuwe overdekte speelplaats, 6 nieuwe klaslokalen en nieuwe administratieve lokalen.

De bestaande bebouwing aan de rechter zijde wordt grotendeels gesloopt. Enkel de bebouwing aan de voorzijde wordt behouden (kloostergebouw). Achter deze bestaande bebouwing wordt een nieuwe uitbreiding voorzien met een nieuwe overdekte speelplaats, 6 nieuwe klaslokalen en nieuwe administratieve lokalen. Het rechts aanpalende perceel is in eigendom van de kerkfabriek (perceel 1208G). Door middel van een ruil wordt de perceelsgrens recht getrokken. Hierdoor wordt de bebouwing voorzien op volle eigendom van de school. Het overige gedeelte van het perceel 1208G van de kerkfabriek wordt in erfpacht gegeven aan de school als bouwvrije zone en doorgangszone (2 uittreksels uit de notulen van de vergadering van de kerkraad in bijlage).

Aan de linker zijde van het perceel wordt eveneens een groot gedeelte van de bestaande bebouwing afgebroken. Ook daar wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing aan de straatzijde bewaard. De zone die door deze afbraak vrij komt wordt in de plannen voorzien op te vullen met een nieuwe muur die aansluit op de bestaande muur aan de achterzijde. Over deze afbraak en nieuwe muur handelt het ingediende bezwaar. De klachtindieners vraagt de nieuw op te richten muur te voorzien van een hoogte van 5m om eventuele inkijk op zijn perceel te verhinderen. Het oprichten van een muur met een hoogte van 5.00m is constructief onverantwoord. Om toch gedeeltelijk aan dit bezwaar tegemoet te komen wordt de hoogte van de muur op 3.00m als voorwaarde aan deze vergunning opgelegd en wordt een gedeelte van de perceelsgrens voorzien van begeleidend groen.

De voorgestelde bebouwing wordt op geruime afstand van het rechts aanpalende perceel 209D voorzien. Enkel het uiterste punt achteraan benadert de perceelsgrens tot 5.64m. In de middenzone werd een afstand van meer dan 10m gevrijwaard. Perceel 1209D is in eigendom van de stad, op dit perceel is de pastorie gelegen.

2.5 Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening. Het voorgestelde is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving.

3. ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Gunstig voor het verbouwen en nieuwbouw schoolgebouw [REDACTED] onder voorwaarde dat de adviezen van de Brandweer Bilzen, de Stedelijke toegankelijkheidsadviesraad en de bepalingen betreffende de riolering en groenaanplant gevolgd worden.

Op voorwaarde dat de muur ter hoogte van de linker perceelsgrens over de volledige lengte van 40m opgetrokken wordt tot een hoogte van 3.00m.

Op voorwaarde dat, daar waar de nieuwbouw voorzien is op 14m van de perceelsgrens (nieuwe administratie), bijkomend aan de muur, een groenpartij voorzien wordt van hoogopgroeiende groen in de vorm van geleide linden. Deze dienen voorzien te worden van een stam van 2m met daarboven een lovendeel van 3m hoogte. Dit lovendeel dient behandeld te worden als een haag in onderhoud zodat een dicht bladerendek ontstaat.

Deze vergunning vervangt en vernietigt de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 2011/05/02.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 september 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 september 2011, beslist de verwerende partij op 21 september 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;
dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan;*

...

Overwegende dat door beroeper wordt gesteld dat het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren; dat deze stelling niet wordt bijgetreden; dat artikel 4.7.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) een onderscheid maakt tussen de reguliere procedure, waarbij de vergunningsaanvraag moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen en de bijzondere procedure voor handelingen van algemeen belang of aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen, waarbij de aanvraag moet ingediend worden bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat de bouwheer, in deze het [REDACTED], geen publiekrechtelijk rechtspersoon is; dat voor het antwoord op de vraag of het hier mogelijk een handeling van algemeen belang is, moet gekeken worden naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, waarin de handelingen van algemeen belang worden opgesomd; dat enkel wanneer het een scholenbouwproject van instellingen, internaten en centra in het kader van het DBFM-programma zoals bedoeld in het decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur betreft, dit wordt beschouwd als een handeling van algemeen belang, hetgeen in casu niet zo is;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in deze dus bevoegd was om de vergunning af te leveren;

Overwegende dat door beroeper verder wordt gesteld dat een substantiële vormvereiste werd geschonden door het opleggen van de voorwaarde “dat de muur ter hoogte van de linker perceelsgrens over de volledige lengte van 40m opgetrokken wordt tot een hoogte van 3.00m”, zoals opgenomen bij stedenbouwkundige vergunning van 20 juni 2011; dat volgens beroeper de voorwaarde onderworpen had moeten worden aan een openbaar onderzoek opdat de derde-belanghebbenden hieromtrent een eventueel bezwaar hadden kunnen formuleren;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend door de heer ■■■■■, eigenaar van het links aanpalende perceel, tegen de gevraagde werken, in het bijzonder tegen de muur op de linkerzijde van het perceel; dat de hoogte van deze muur dan ook het ruimtelijk kernprobleem vormt in dit dossier;

Overwegende dat na de gevraagde afbraak van de gebouwen aan de linkerzijde van het perceel aanvrager een muur voorziet van 2 m hoog langs de linker perceelsgrens; dat in het bezwaar, ingediend bij het openbaar onderzoek, beroeper zich hiermee niet akkoord verklaart en stelt dat een muurhoogte van 5 meter vereist is om inkijk en geluidshinder tegen te gaan;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen vervolgens, om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de grieven van beroeper, besloten heeft om als voorwaarde bij de vergunning op te nemen “dat de muur ter hoogte van de linker perceelsgrens over de volledige lengte van 40m opgetrokken wordt tot een hoogte van 3.00m”;

Overwegende dat de opgelegde muurhoogte van 3 m allerm minst een verzwaring van potentiële lasten voor de enige bezwaarindiener betreft; dat integendeel, door deze voorwaarde bij de vergunning op te nemen, de vermeende last voor de enige bezwaarindiener beperkt wordt;

Overwegende dat beroeper dan ook niet wordt bijgetreden in zijn stelling dat de voorwaarde een essentiële wijziging betreft die onderworpen had moeten worden aan een openbaar onderzoek opdat de derde-belanghebbenden hieromtrent een eventueel bezwaar hadden kunnen formuleren; dat de als voorwaarde opgelegde planaanpassingen met betrekking tot de hoogte van de muur juist ten voordele van de linkerbuur komen die tevens de enige bezwaarindiener was;

Overwegende dat de enige bezwaarindiener, die wordt tegemoetgekomen in zijn grieven middels planaanpassingen, deze planaanpassingen, die ruimtelijk gezien enkel relevant zijn voor hemzelf en de aanvrager, niet kan aangrijpen om een nieuw openbaar onderzoek te eisen met als gevolg dat de administratieve rechtsgang onnodig wordt verlengd;

Overwegende dat met betrekking tot het ruimtelijk kernprobleem van dit dossier namelijk de muur langs de linker perceelsgrens, het volgende kan worden gesteld; dat in de aanvraag een muur langs de linker perceelsgrens wordt voorzien met een hoogte van 2 m; dat deze muur in de plaats komt van de af te breken gebouwen langs de linkerperceelsgrens en aansluit op de bestaande muur; dat, ná het openbaar onderzoek en het bezwaarschrift van beroeper, de hoogte van de muur tot 3 m over de volledige lengte van 40m werd gebracht via een voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat beroeper wenst dat de muur, die in de plaats komt van de af te breken gebouwen, verhoogd wordt tot 5 m, zulks om de zicht- en lawaaihinder naar hetzelfde niveau terug te brengen als actueel het geval is; dat beroeper stelt dat de nieuw op te richten gebouwen op de rechterzijde van het perceel privacyhinder met zich meebrengen;

Overwegende dat dient opgemerkt te worden dat de school in kwestie reeds bestond voordat beroeper het links aanpalend perceel aankocht; dat er dan ook in alle redelijkheid vanuit mag gegaan worden dat beroeper bekend was met dit gegeven en de mogelijke nadelen die de aanwezigheid van een school met zich kan meebrengen zoals o.a. geluidshinder- en verkeersproblematiek;

Overwegende dat de door beroeper voorgestelde muur van 5 meter hoogte ruimtelijk onaanvaardbaar is als zijmuur voor een schoolgebouw binnen een woonzone met landelijk karakter;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen dan ook wordt bijgetreden in hun argumenten dat door een muur van 3 m hoogte en bijkomende groenaanplanting het eventueel zicht op de tuinstrook van beroeper zeer beperkt is; dat daarnaast aan de linkerzijde van de betreffende nieuwbouw de gang is voorzien en de klaslokalen uitgeven op het rechts aanpalend perceel;

Overwegende dat nog gewezen te worden op de argumentatie van beroeper waarbij deze verwijst naar arresten van de Raad van State inzake verenigbaarheid van constructies met de onmiddellijke omgeving en inzake burenhinder; dat in deze arresten het volgende wordt gesteld: “Overwegende dat, in tegenstelling tot wat in het middel wordt beweerd, de bestreden beslissing niet steunt op het bezwaar van de geburen of op aspecten van burgerrechtelijke aard, maar wel op de verenigbaarheid van de constructie met de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende percelen, onder meer het perceel bewoond door de buur, en op de goede aanleg van de plaats; dat elementen als bezonning, belichting en visuele hinder daarbij te pas mogen komen;...”

“...De (meer dan) halvering van de vrije ruimte tussen de twee woningen en de vervanging van de bestaande tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m door een zijgevel met een hoogte van meer dan zes meter en een nokhoogte van bijna 10 meter over een bouwdiepte van meer dan 16 meter, brengen de belichting van de woning van de verzoeker, alsook zijn woonklimaat ernstig in het gedrang...”;

Overwegende dat de conclusies, die uit deze door de beroeper aangehaalde arresten mogen worden getrokken, dus zijn dat elementen als bezonning, belichting en visuele hinder medebepalend zijn voor een goede ruimtelijke aanleg en, meer concreet, dat de vervanging van de bestaande tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m door een zijgevel met een hoogte van meer dan zes meter, belichtingsproblemen met zich meebrengt;

Overwegende dat deze door beroeper zelf naar voren gebrachte argumentatie dan ook in tegenspraak is met zijn wens om een schoolmuur van 5 m hoog op te laten richten door de aanvrager; dat uit de luchtfoto duidelijk blijkt dat door de huidige bestaande bebouwing en door de gewenste muurhoogte van 5m een groot schaduwveld wordt geworpen op het perceel van de linkerbuur;

Overwegende dat kan gesteld worden dat het college van burgemeester en schepenen in zijn beoordeling van deze aanvraag dan ook een correcte afweging heeft gemaakt tussen de belangen van beide partijen;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het derden beroep niet kan worden ingewilligd;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder dezelfde voorwaarden als geformuleerd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 20 juni 2011, namelijk dat:

- 1. aanvrager stipt de door hem ingediende plannen volgt bij het uitvoeren van de bouwwerken*
- 2. het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte brengt van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.*
- 3. de voorwaarden, opgelegd in de bepalingen betreffende Zolad+, brandveiligheid, riolering en groenaanplant, strikt opvolgt.*
- 4. de eventuele voorwaarden, die opgelegd worden aan de vergunning, naleeft...”; onder voorwaarde dat de adviezen van de Brandweer Bilzen, de Stedelijke toegankelijkheidsadviesraad en de bepalingen betreffende de riolering en groenaanplant gevolgd worden.*

Op voorwaarde dat de muur ter hoogte van de linker perceelsgrens over de volledige lengte van 40m opgetrokken wordt tot een hoogte van 3.00m.

Op voorwaarde dat, daar waar de nieuwbouw voorzien is op 14m van de perceelsgrens (nieuwe administratie), bijkomend aan de muur, een groenpartij voorzien wordt van hoogopgroeiende groen in de vorm van geleide linden. Deze dienen voorzien te worden van een stam van 2m met daarboven een lovendeel van 3m hoogte. Dit lovendeel dient behandeld te worden als een haag in onderhoud zodat een dicht bladerendek ontstaat. .

5. de voorwaarden vermeld in het advies van Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed van 2011/04/08 met kenmerk Eis Verbert naleeft;

6. de voorwaarden vermeld in het advies van de Stedelijke toegankelijkheidsadviesraad van 31 maart 2011 met als referentie 093 not/star - jvu naleeft;

7. voldoet aan de bepalingen van het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2001, houdende de gemeentelijke verordening inzake lozing van het huishoudelijk afvalwater voor nieuwbouwwoningen.

8. voldoet aan de bepalingen van gewestelijke verordening (besluit van de Vlaamse regering dd. 1/1/2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

9. §2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd. Als het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, wordt de uitvoerbaarheid van de melding opgeschort.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 27 september 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 14 november 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De verzoekende partij is eigenaar van de linker aanpalende woning met tuin en stelt door de verlaging van de schoolmuur aangetast te worden in haar woon- en leefklimaat. Zij stelt dat daar waar eerst een muur van 7 meter stond en nu een muur van 3 meter voorzien wordt, deze beperkte muur de bijkomende lawaaihinder en inkijkmogelijkheden onvoldoende zal tegenhouden waardoor haar privacy zal worden geschonden.

De verwerende partij lijkt het belang van de verzoekende partij niet te betwisten.

2.

De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen zijn verbonden aan de verbouwwerken en nieuwbouwwerken binnen het naastgelegen schoolcomplex, gepaard gaande met een gedeeltelijke afbraak van de onmiddellijk naast de verzoekende partij gelegen "linkervleugel". Aan de perceelgrens met de verzoekende partij zal nog de oorspronkelijke bebouwing met de oorspronkelijke hoogte van 7 meter behouden blijven over een diepte van 30 meter, om dan over te gaan op een tuinmuur van 3 meter hoogte over een lengte van ongeveer 40 meter.

De ingeroepen hinder en nadelen worden voldoende concreet voorgesteld en het is aannemelijk dat deze een weerslag kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij. Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft haar belang voldoende persoonlijk, actueel en direct aangetoond. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste onderdeel van dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 20 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit genoemd) en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat scholen in principe dienen te worden ondergebracht in zones bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Volgens de verzoekende partij laat artikel 20 van het Inrichtingsbesluit wel toe dat scholen buiten deze zones worden ingeplant, maar dan moeten ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en het architectonisch karakter van het betrokken gebied. De verzoekende partij stelt dat er in de bestreden beslissing geen motieven staan die uitstaans hebben met het architectonische karakter van het woongebied. De enkele motivering dat de aanvraag niet in strijd is met het gewestplan, is volgens de verzoekende partij onvoldoende en slechts een stijlfomule.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag niet afdoende is getoetst aan de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg. De verwerende partij diende het volume en de grootschaligheid van het voorgelegde project concreet in haar beoordeling te betrekken. De bestreden beslissing onderzocht niet in hoeverre de afbraak en nieuwbouw, gelet op het volume en de grootschaligheid van het project, in de ter plaatse bestaande ordening kon worden ingepast. Er worden volgens de verzoekende partij geen concrete redenen opgegeven waarom de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de onmiddellijke omgeving of geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de bureu.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit geen enkel motief waarom een muur van 3 meter geen verzwaring van de geluids- of inijkhinder zou betekenen in vergelijking met de bestaande muur van 7m hoog. De overheid is niet nagegaan of de hinder voor de verzoekende partij binnen de aanvaardbare perken blijft door de hoogte van de muur tot 3 meter te beperken. Het gegeven dat ter plaatse reeds een school aanwezig was vooraleer de verzoekende partij aldaar ging wonen, is niet relevant en volstaat niet om een stedenbouwkundige vergunning te motiveren.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het eerste middelonderdeel onontvankelijk is omdat de aanvraag wel degelijk verenigbaar en bestaanbaar is met het gewestplan. Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt immers dat openbare nutsvoorzieningen, waaronder ook scholen, toegestaan zijn in woongebied. Dit wordt trouwens verduidelijkt in de omzendbrief van 8 juli 1997, waaruit blijkt dat de meeste scholen thuishoren in woongebied omwille van de grote relatiefrequentie tot het publiek.

De verwerende partij verwijst voor wat het tweede middelonderdeel naar de motivering van de bestreden beslissing, waaruit voldoende blijkt dat er rekening is gehouden met de mogelijke nadelige impact van de aangevraagde werken op de woonkwaliteit van de verzoekende partij. De verzoekende partij heeft zich in haar bezwaarschrift enkel gericht tegen de verlaging van de scheidsmuur.

Volgens de verwerende partij werden alle argumenten uit het beroepsschrift van de verzoekende partij beoordeeld in de bestreden beslissing. Er werd wel degelijk rekening gehouden met de reeds in de omgeving bestaande toestand.

3.

In de wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat een school wel thuis hoort in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en niet in een woongebied, zodat bij toepassing van artikel 20 van het Inrichtingsbesluit moet worden nagegaan of het project verenigbaar is met het architectonische karakter van het betrokken woongebied.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij nog aan dat sowieso de motiveringsplicht geschonden is aangezien de verwerende partij niet op afdoende wijze de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van de aanvraag heeft betrokken. De verzoekende partij houdt voor dat het project een grote wijziging inhoudt van de lawaaihinder afkomstig van de spelende kinderen op de speelplaats en dat deze hinder niet in de beoordeling werd betrokken. Ook de zichthinder werd volgens de verzoekende partij niet afdoende ontmoet door de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij van een verkeerde premisse vertrekt bij de inroeping van de schending van artikel 20 van het Inrichtingsbesluit.

Cruciaal is immers niet te weten of een school al dan niet kan worden opgericht/gebouwd in een woongebied, dan wel of de school na het geplande bouwproject nog bestaanbaar en verenigbaar blijft met de bestemming woongebied.

De geschiedenis van de basisschool [REDACTED] gaat terug tot ver vóór de totstandkoming van het betreffende gewestplan. Uit de verantwoordingsnota, gevoegd bij de aanvraag, blijkt dat het af te breken deel van de linkervleugel (gelegen naast de verzoekende partij) gebouwd werd in de jaren 30. De rechtervleugel dateert eveneens van de jaren 30 en wordt na afbraak, heropgebouwd. Het gaat dus om een bestaand, vergund geacht schoolcomplex in een woongebied.

De verwerende partij hoeft niet te verwijzen, en dat doet zij ook niet in de bestreden beslissing, enkel in haar antwoordnota, naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, om te stellen dat een school als openbare nutsvoorziening gericht is op de bevordering van het algemeen belang en ten dienste staat van iedereen, en tevens om te stellen dat zeker een lagere school omwille van de grote relatiefrequentie tot het publiek thuis hoort in een woongebied.

Deze toelichting, zoals gegeven in de omzendbrief van 8 juli 1997, heeft enkel de waarde van een toelichting en heeft zeker geen bindend of verordenend karakter zodat een mogelijke schending niet tot enige onwettigheid kan leiden. Het zelfde dient gesteld te worden in verband met de definitie van een “gemeenschapsvoorziening”

Enkel de voorwaarden uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit dienen te worden nageleefd en wat dat betreft heeft de verwerende partij het project (afbraak en nieuwbouw compenseren zich zo goed als) getoetst aan de opgelegde voorwaarden, met name de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, wat aan bod komt in het tweede middelonderdeel.

Met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht diende de verwerende partij geen afzonderlijke motivering te geven inzake de oppervlaktebehoefte aangezien de plannen duidelijk uitwijzen dat, niettegenstaande de nieuwbouw, deze in volume en oppervlakte gecompenseerd wordt door de afbraak.

Inzake het onderzoek naar de inpassing van een renovatieproject van een bestaande school in een woongebied, is artikel 20 van het Inrichtingsdecreet dan ook niet van toepassing. De verwerende partij diende dus niet na te gaan of het project verenigbaar was met het 'architectonisch karakter van het betrokken gebied', zoals vereist bij het uitzonderingsartikel 20 van het Inrichtingsbesluit.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

2.

In het tweede middelonderdeel uit de verzoekende partij kritiek op de beoordeling door de verwerende partij van de 'overeenstemming van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving', zoals bepaald door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, en meer in het bijzonder met betrekking tot de specifieke kenmerken van haar perceel en de voor haar veroorzaakte hinderlijke aspecten.

De Raad merkt ter zake op dat, daar waar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit het heeft over de 'verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving', artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO spreekt over de 'in de omgeving bestaande toestand'.

Of de 'in de omgeving bestaande toestand' de onmiddellijk aanpalende omgeving dan wel een ruimere omgeving is, hangt af van de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant voor het aangevraagde, dienen te worden onderzocht.

De Raad onderzoekt evenwel slechts deze aandachtspunten waarvan de schending door de verzoekende partij wordt ingeroepen. De verzoekende partij trekt immers de grenzen van het debat en het is niet aan de Raad om ambtshalve een middel uit te breiden of andere schendingen ambtshalve te gaan inroepen.

3.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de verbouwing annex afbraak en gedeeltelijke nieuwbouw binnen een bestaand schoolcomplex.

De enige bezwaarindiener is de verzoekende partij die klaagt over de hoogte van de tuinmuur die na afbraak van een deel van de bestaande gebouwen over een lengte van 22 meter zal worden teruggebracht tot 3 meter hoogte, daar waar het gebouw vroeger een hoogte had van 7 meter en de tuinmuur dus ook over een diepte van 52 meter deze hoogte had. Op de plaats waar vroeger het gebouw stond wordt ook een deel van de speelplaats ingericht. Vanop straat gezien blijft langsheen de perceelsgrens en dit over een diepte van 30 meter, een deel van het vroegere gebouw met de bestaande hoogte van 7 meter bestaan.

4.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dan treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtcollege. Zij onderzoekt opnieuw de legaliteit en de opportuniteit van de aanvraag en is daarbij niet gebonden door de motivering van het college van burgemeester en schepenen, noch dient zij de voor haar aangebrachte middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

5.

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen aangeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

De verwerende partij is in de bestreden beslissing duidelijk nagaan of de aanvraag inpasbaar is in de links aanpalende onmiddellijke omgeving, waartoe het perceel van de verzoekende partij behoort.

De verzoekende partij had immers diverse concrete bezwaren laten gelden tijdens het openbaar onderzoek.

Zo roept de verzoekende partij in dat de voorwaarde om de muur tot 3 meter op te trekken, niet voldoende is om haar te beschermen tegen geluidshinder afkomstig van de speelplaats en visuele hinder vanuit de nieuwbouw, dit in tegenstelling tot de bestaande situatie, waarbij haar perceel wordt afgeschermd met een muur (blinde gevel van de bestaande gebouwen) van 7 meter hoogte. De verzoekende partij had deze kritiek reeds opgeworpen in zijn beroep bij de verwerende partij. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing hierover een uitgebreide motivering bevat.

Ter zake wordt in de bestreden beslissing de hoogte van de muur als ruimtelijk kernprobleem van het dossier aangemerkt. De verwerende partij heeft de hoogte, lengte en inplanting van de muur concreet beschreven. De verwerende partij stelt dat de opgelegde muurhoogte van 3 meter allerminst een verzwarende van potentiële lasten voor de verzoekende partij met zich meebrengt en de last zelfs beperkt wordt. Hoewel de verzoekende partij een hoogte eist van 5 meter, oordeelt de verwerende partij dat de aanpassing van de hoogte van de muur tot 3 meter ten voordele van de verzoekende partij werd opgelegd. De verwerende partij behandelt voorts de ingeroepen zicht- en lawaaihinder voor de verzoekende partij. De verwerende partij stelt dat de school reeds bestond voordat de verzoekende partij het perceel aankocht, zodat de verzoekende partij reeds bekend was met de geluidshinder en de verkeerproblematiek die een school met zich kan meebrengen.

De verwerende partij acht vervolgens de door de verzoekende partij voorgestelde muur van 5 meter ruimtelijk onaanvaardbaar binnen een woonzone met landelijk karakter. De verwerende partij oordeelt dat door de muur van 3 meter hoog en de bijkomende groenaanplanting het zicht op de tuinstrook van de verzoekende partij zeer beperkt is, ook al omdat aan de linkerzijde van de nieuwbouw een gang is en de klaslokalen uitgeven op het rechts aanpalend perceel.

De Raad stelt eveneens vast dat één van de opgelegde voorwaarden van de vergunning erin bestaat om, daar waar de nieuwbouw voorzien is op 14 meter van de perceelsgrens, aan de tuinmuur een groenpartij wordt op te leggen van hoogopgroeiend groen in de vorm van geleide linden, met een stam van 2 meter met daarboven een lovendeel van 3 meter hoogte, waarvan het lovendeel dient te worden behandeld als een haag in onderhoud zodat een dicht bladerendek ontstaat.

6.

De Raad stelt vast dat de enige mogelijke inkijk op het perceel van de verzoekende partij zich situeert op een ruime diepte van haar tuin. Vooraan haar tuin wordt de inkijk geblokkeerd door het nog bestaande gebouw met een hoogte van 7 meter. Het nieuwbouwgedeelte bevindt zich voor het eerste gedeelte op een afstand van bijna 17 meter en vervolgens op 14 meter van de perceelsgrens. De klaslokalen zijn bovendien gericht naar het rechteraanpalend perceel zodat het enige rechtstreekse 'verre' zicht naar het perceel van de verzoekende partij waar te nemen is vanop een gang of vanuit het directielokaal. Deze zichten worden, zoals gesteld door de verwerende partij, geminimaliseerd door de afstand, de hoogte van de muur of het groenscherm.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling van de zichthinder kennelijk onredelijk of onjuist zou zijn.

De Raad stelt met betrekking tot de geluidshinder vast dat de speelplaats reeds aanwezig was bij de bestaande bebouwing en dat de verzoekende partij niet aantoont in welke mate de aanvraag een toename van geluidshinder zou veroorzaken of in welke mate de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest om een muur van 3 meter hoog voldoende te achten om de lawaaihinder terug te brengen naar hetzelfde niveau dan actueel het geval is. Het bijkomende groenscherm zal bovendien de eventuele tijdelijke geluidshinder dempen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het perceel van de verzoekende partij heeft gesteund op concrete en redelijke motieven.

7.

Voorts motiveert de verwerende partij nog dat de huidige bestaande bebouwing een groot schaduwveld werpt op het perceel van de verzoekende partij, hetgeen wordt verholpen door een lagere muur te vergunnen.

Uit de beoordeling van de verwerende partij van de impact van de afbraak en de nieuwbouw op het perceel van de verzoekende partij, blijkt dat de verwerende partij een eigen onderzoek naar de verenigbaarheid met de links aanpalende omgeving heeft gedaan. De verwerende partij heeft in concreto geantwoord op de door de verzoekende partij als beroeper ingediende bezwaren.

De verzoekende partij slaagt er niet in de onjuistheid aan te tonen van de feitelijke gegevens die aan de basis liggen van de bestreden beslissing. Evenmin toont de verzoekende partij op goede gronden enige onredelijkheid aan in de beoordeling van de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het perceel van de verzoekende partij.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij de gegevens van het dossier in feite en juridisch correct en zorgvuldig heeft beoordeeld en dat de door haar gegeven motivering met betrekking tot de impact van de aanvraag op het perceel van de verzoekende partij, op basis van het voorliggende administratieve dossier, niet kennelijk onredelijk is en dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande aanleg.

Het tweede middelonderdeel is eveneens ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS