

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0336
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0146-A

- Verzoekende partijen
1. de heer **Erik PARIJS**
 2. mevrouw **Inge 'T KINT**
 3. de heer **Willem VAN DEN BREMT**
 4. mevrouw **Gerardine ROY**
 5. de heer **Dirk VERGULT**
 6. de heer **Gustaaf ROGIERS**
 7. mevrouw **Liliane DE HERDT**
 8. mevrouw **Gretel LAUREYS**
 9. mevrouw **An MESKENS**
 10. de heer **Jeroen CLINCKSPOOR**
 11. mevrouw **Lieve DE BEER**

vertegenwoordigd door advocaten Alain LEGAT en Claire JOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Dr. A. Verdurmenstraat 25

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

Tussenkommende partij de **AUTONOME RAAD VAN HET GEMEENSCHAPSONDERWIJS**

vertegenwoordigd door advocaten Wouter NEVEN en Kyoto VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Willebroekkaai 36

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 23 april 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de renovatie en verbouwing van een schoolgebouw en de uitbreiding met een nieuw schoolgebouw op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Begijnhoflaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 0277G23, 0277H21, 0277H23, 0277P22, 0277R19, 0277S14, 0277S20 en 0277T20.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 7 februari 2019 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 november 2019.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 20 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de renovatie en verbouwing van een schoolgebouw en de uitbreiding met een nieuw schoolgebouw”* op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Begijnhoflaan 1.

Het projectgebied maakt deel uit van een scholencampus, gelegen in de stedelijke kern van Dendermonde. De aanvraag omvat de renovatie en verbouwing van het zogenaamde Ariagebouw, dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarnaast wordt de hoofdingang van de site gewijzigd, wordt de voormalige sportzaal gewijzigd naar een overdekte ruimte en wordt de aanleg van de speelplaats vernieuwd. In het noordelijk deel van het projectgebied wordt voorzien in een nieuw gebouw, met leslokalen en een sporthal. Het heeft een oppervlakte 34,31 meter op 50,79 meter en een kroonlijsthoogte van 14,87 meter. Het aanpalende grasland wordt ingericht met sportvelden. Zowel de sportterreinen en de sporthal zijn bereikbaar via een afzonderlijke ingang. Tevens wordt voorzien in een groene omgevingsaanleg en de inrichting van parkeerplaatsen voor wagens en fietsen ter hoogte van de zuidelijke en westelijke perceelsgrens van de campus.

De verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 januari 2018 tot en met 27 februari 2018, wordt door 15 omwonenden, waaronder de verzoekende partijen, een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 augustus 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 september 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

2. Motivering

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorzieningen geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van een scholencampus in het centrum van Dendermonde, ten westen van de Brusselse Poort. De uitbreiding bestaat uit verschillende aspecten: de renovatie en verbouwing van het Ariagebouw, de oprichting van een nieuwbouwvolume, het inrichten van sportvelden met bijhorende groenaanleg en het verbouwen van een kelderruimte in het bestaande KA-gebouw in functie van een hoogspanningscabine.

De renovatie en verbouwing van het Ariagebouw, een pand opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, omvat zowel een externe herinrichting van de hoofdingang van de site als een interne herinrichting.

De voormalige sportzaal in het Ariagebouw wordt omgevormd tot overdekte buitenruimte. In de voorgevel worden de raampartijen van de sportzaal vergroot en opengemaakt.

Het gebouw zelf wordt ingericht met leslokalen.

De bestaande erfgoedwaarden van het Ariagebouw worden niet geschonden door de gewenste aangepaste vormgeving en materiaalgebruik.

De architecturale karakteristieken van het Ariagebouw worden merkkelijk gerespecteerd. De erfgoedwaarden van het ensemble Ariagebouw en de aanpalende voormalige directeurswoning worden tevens gevrijwaard.

De aanvraag voorziet ook een groene buffer langsheen het beschermd monument, Bastion VIII, waardoor de erfgoedwaarden niet worden geschaad.

Het bezwaar van derden met betrekking tot de verkrijgende verjaring tot de voortuinstrook is niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar heeft betrekking op een eigendomskwestie. Dergelijke burgerrechtelijke aspecten zijn vreemd aan de VCRO.

De speelplaats achter het Ariagebouw wordt opnieuw aangelegd en visueel afgescheiden van de inrit naar de parkeerplaatsen door middel van een stalen pergola.

In het noordelijk deel van de projectsite wordt een nieuwbouw opgericht die wordt ingericht met leslokalen en een sporthal.

Dit bouwvolume meet 34,31m bij 50,79m en heeft een kroonlijsthoogte van 14,87m en wordt afgewerkt onder een plat dak. Op het dak worden enkele kleinere volumes voorzien voor de nodige technische voorzieningen.

Deze nieuwbouw wordt ingeplant in het verlengde van het bestaande schoolgebouw, op minstens 35m van de perceelgrens met de voorliggende woningen (Begijnhoflaan). De afstand tot de achtergevel met de directeurswoning bedraagt ca. 60m. Bijgevolg wordt ruimschoots aan de 45°-regel voldaan.

Rekening houdende met de inplanting en de oriëntatie ten opzichte van de voorliggende woningen, wordt besloten dat de schaal van het gevraagde ruimtelijk aanvaardbaar is. Het gebouw is tevens zodanig ingericht dat de impact inzake inkijk en privacy zeer beperkt is. Bovendien wordt de projectsite volledig ingegroend met een groenbuffer van tenminste 10m. Deze groenbuffer zal tevens de natuurwaarden van het aanpalende parkgebied versterken. De aanvraag bevat echter geen concreet beplantingsplan. Hieromtrent wordt een voorwaarde verbonden aan de beslissing.

Het aanpalende grasland wordt ingericht met sportvelden. De sportterreinen en de sporthal kennen ook een gebruik na de schooluren. Zowel sporthal als -terreinen zijn via een afzonderlijke ingang bereikbaar. Het nieuwe volume wordt uit beton en geperforeerde aluminium profielplaten opgetrokken.

De bezwaarindieners zijn van oordeel dat het meervoudig gebruik van de schoolgebouwen en de sportterreinen zal leiden tot een nieuwe verkeersaantrekkingskern en een hypotheek zal leggen op het bestaande woonklimaat.

Zoals appellant zelf aangeeft zijn sportfaciliteiten eigen aan een school.

Het meervoudig ruimtegebruik wordt aanzien als een belangrijk ruimtelijk principe en getuigt van een zuinig ruimtegebruik binnen een stedelijke omgeving. Bovendien blijkt uit de bijgevoegde mobiliteitsnota dat er voldoende parkeerplaatsen en maatregelen worden voorzien op het eigen terrein om mobiliteitshinder zoveel als mogelijk te beperken. Zoals het college van burgemeester reeds aangeeft zal de grootste mobiliteitsimpact zich situeren langsheen Nieuw Kwartier. Zodoende wordt de impact naar de omwonenden zoveel als mogelijk ingeperkt. Het is uiteraard niet te ontkennen dat er alsnog een zekere hinder zal zijn naar de omwonenden. Evenwel zal deze beperkt van aard zijn en geen grotere hinder met zich meebrengen dan de normaal te dragen hinder in een stedelijke omgeving. Daarenboven is de scholencampus gelegen nabij openbaar vervoer.

Bovendien voorziet de aanvraag in bijkomende parkeerplaatsen en een herinrichting van de bestaande autostaanplaatsen die zal leiden tot een verkeersveiligere omgeving. De aanvraag voldoet aan de geschatte vraag naar autostaanplaatsen van gebruikers op de site. Appellant geeft aan dat openbare parkeerplaatsen worden geprivatiseerd door de school. Door deze autostaanplaatsen duidelijk af te scheiden van het openbaar domein, zal de verkeersdruk in de omgeving dalen. In de omgeving van het nabijgelegen station zijn er voldoende andere parkeerplaatsen aanwezig waar pendelaars en recreanten zich toe kunnen wenden.

De aanvraag omvat tevens de verbouwing van een kelderruimte in het bestaande KA-gebouw in functie van een hoogspanningscabine. De ruimtelijke impact van deze verbouwing is zeer beperkt.

Er wordt besloten dat het ontwerp zich op een kwalitatieve manier integreert op de resterende gronden aan een bestaande scholencampus in een stedelijke kern. De aanvraag getuigt tevens van zuinig ruimtegebruik en is op schaal van de omgeving. De voorgestelde uitbreiding en renovatie van de scholencampus brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars en bewoners zijn van woningen gelegen aan de Begijnhoflaan en dat hun eigendommen rechtstreeks palen aan de site. Ze betogen dat ze hinder en nadelen zullen ondervinden door het nieuwe gebouw dat wordt opgericht op een thans onbebouwd gedeelte van het terrein. Ze halen visuele hinder aan, verlies aan privacy, meer schaduw en verminderde lichtinval, geluids- en mobiliteitshinder.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen hun eigendomstitels niet voorleggen, noch enige toelichting verschaffen omtrent de precieze ligging van hun woningen, waardoor niet kan worden nagegaan of zij daadwerkelijk beschikken over het decretaal vereiste belang.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen stellen in het verzoekschrift uitdrukkelijk dat ze eigenaar en bewoner zijn van woningen gelegen aan de Begijnhoflaan te Dendermonde, op percelen die onmiddellijk palen aan de bouwplaats. Anders dan de verwerende partij opwerpt geven de verzoekende partijen dus wel toelichting over de ligging van de woningen ten aanzien van het bestreden project.

Er kan ook niet ontkend worden dat het nieuwe gebouw, met de omvang zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting, en waarvoor in de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend, een visuele impact kan hebben voor de bewoners in de onmiddellijke omgeving.

Het voorleggen van een eigendomstitel is geen vereiste indien niet betwist wordt dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van de door hen gesitueerde woningen.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de aangevoerde middelen en de rechtsmacht van de Raad

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift argumenten van burgerrechtelijke aard bevat, terwijl de Raad niet bevoegd is om uitspraak te doen over subjectieve rechten. Ze stellen ook dat de verzoekende partijen argumenteren over milieuhandelingen die los staan van de bestreden beslissing en verwijzen naar een recent verleende omgevingsvergunning voor deze handelingen.

Daarnaast werpt zowel de tussenkomende partij als de verwerende partij op dat het verzoekschrift niet voldoet aan artikel 15, 4° van het Procedurebesluit. Volgens de verwerende partij is het verzoekschrift uitermate warrig opgesteld, bevat het tal van onnuttige herhalingen en wordt niet aangegeven welke decretale bepalingen naar oordeel van de verzoekende partijen geschonden zijn. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich beperken tot een integrale overname van hun argumenten uit de administratieve beroepsakte zonder *in concreto* middelen te ontwikkelen of aan te tonen op welke wijze het bestreden besluit de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zou schenden.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is als administratief rechtscollege bevoegd om, bij wijze van arresten, uitspraak te doen over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van onder meer stedenbouwkundige vergunningen. Indien het beroep gegrond wordt bevonden moet de Raad de bestreden beslissing geheel of gedeeltelijk vernietigen (artikel 35 DBRC-decreet). Artikel 37 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad na een gehele of gedeeltelijke vernietiging (1) de verwerende partij bepaalde bevelen kan opleggen (§1) en (2) het arrest in de plaats kan stellen van een door de verwerende partij nieuw te nemen beslissing als die het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij (§2).

De rechtsmacht van de Raad raakt de openbare orde en moet desnoods ambtshalve worden onderzocht.

De verzoekende partijen vorderen in het beschikkend gedeelte van hun verzoekschrift niet enkel om de bestreden beslissing te vernietigen, maar ook om “*de bouwvergunningsaanvraag die er het voorwerp van is te weigeren*”, zonder op enige wijze toepassing te vragen van artikel 37, §2 DBRC-decreet of aan te tonen dat deze bepaling kan toegepast worden. Het blijkt ook niet dat er in onderhavige zaak sprake zou zijn van een gebonden bevoegdheid om de gevraagde vergunning te weigeren.

In de mate dat de verzoekende partij meer vragen dan de vernietiging van de bestreden beslissing, dient het beroep te worden verworpen.

2.

Artikel 15, 4° van het Procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting moet bevatten van de feiten en de ingeroepen middelen.

Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

Een middel dat geen wettigheidskritiek inhoudt tegen de bestreden beslissing, *in casu* een stedenbouwkundige vergunning en geen milieuvergunning, of dat in werkelijkheid een geschil betreft over subjectieve rechten, is geen ontvankelijk middel.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift onder de titel “II. ONVERENIGBAARHEID MET DE PRINCIPES VAN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING” het volgende:

“ ...

Verzoekers bespreken hieronder hun reeds voor de Deputatie aangehaalde argumenten, doch enkel deze die niet of onvoldoende werden ontmoet in het Besluit van de Deputatie van 06/09/2018.

...”

De uiteenzetting die volgt is inderdaad een bijna woordelijke herhaling van het betoog van de verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure. Na een voorafgaande uiteenzetting dat een vergunning moet geweigerd worden indien de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, voeren de verzoekende partijen een betoog dat onderverdeeld is in titels die betrekking hebben op aspecten van goede ruimtelijke ordening, met name “*functionele inpasbaarheid*”, “*mobilitéitsimpact*”, “*schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*”, “*visueel-vormelijke elementen*” en “*cultuurhistorische aspecten*” en “*hinderaspecten en gebruiksgenot*”.

Het betoog van de verzoekende partijen houdt duidelijk verband met de goede ruimtelijke ordening. In welke mate dit betoog een ontvankelijk middel bevat, wordt onderzocht in de volgende titel.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

1.

Zoals aangegeven in de vorige titel gaat de uiteenzetting van de verzoekende partijen over de goede ruimtelijke ordening. Het betoog van de verzoekende partijen is niet onderverdeeld in middelen, maar in argumentatie per aspect van goede ruimtelijke ordening. Vermits het verzoekschrift wat middelen betreft vrij onduidelijk is, zal hieronder enkel met die argumentatie rekening gehouden waarvan redelijkerwijs kan aangenomen worden dat ze als wettigheidskritiek is bedoeld.

2.

De verzoekende partijen zetten onder “*functionele inpasbaarheid*” uiteen:

- met betrekking tot de erfgoedwaarde:

“ ...

1. De bestaande erfgoedwaarden van het Ariagebouw worden niet geschonden door de gewenste aangepaste vormgeving en materiaalgebruik. De architecturale karakteristieken van het ensemble Ariagebouw en de aanpalende voormalige directeurswoning worden tevens gevrijwaard.

(Bestreden beslissing, blz. 19, punt 2.6, 2^{de} alinea)

Het is niet correct te stellen dat de erfgoedwaarden van het gebouw behouden worden wanneer de voornoemde geplande ingrepen van het bouwaanvraagplan hernomen zijn, te meer daar de huidige toestand niet correct is weergegeven in de bouwplannen.

De vergunningsbevoegde overheid kan niet geldig tot bovenvermeld besluit komen, nu zij geen rekening heeft gehouden met de opmerking van verzoekers dat de huidige toestand niet correct werd weergegeven in de bouwplannen.

...

- met betrekking tot de groenbuffer:

“...

Ten onrechte stelt de Deputatie dat de voorziene groenbuffer zal zorgen voor voldoende buffering (10 meter hoog) (blz. 20, eerste al.).

De deputatie kon echter niet wettig tot deze beoordeling komen, nu zij in dezelfde beslissing vaststelt dat de aanvragers geen concreet beplantingsplan hadden voorgelegd.

De Deputatie meent hieraan verholpen te hebben door de stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits het opleggen van bijkomende voorwaarden, doch dergelijke voorwaarden mogen niet dienen om de leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

...

De bestreden beslissing is bovendien tegenstrijdig, nu de Deputatie op blz. 20 van haar beslissing stelt dat er geen concreet beplantingsplan is, terwijl zij in haar besluit op blz. 21 verwijst naar de groenaanleg “...zoals voorzien op het inplantingsplan...”.

Deze beslissing is dus duidelijk tegenstrijdig, en dient ook om die reden vernietigd te worden.

...”

- met betrekking tot de onmiddellijke omgeving

“...

De onmiddellijke omgeving van het nieuwe schoolgebouw wordt gevormd door de woningen van verzoekers, terwijl die architecturaal elkaars tegenpolen zijn (zowel qua stijl als qua formaat).

De Deputatie heeft dus vooreerst al geen rekening gehouden met de werkelijk bestaande huidige toestand (cfr. Supra), terwijl zij alleszins ten onrechte is voorbijgegaan aan de ordening van de onmiddellijke omgeving, nl de stijl en het formaat van de woningen van o.a. verzoekers.

...”

- met betrekking tot de hinder

“...

Volgens de bestreden beslissing zou de impact van het algemene gebruik van de sportfaciliteiten naar de omwonenden toe ingeperkt worden en dus beperkt van aard zijn, en zou het grootste deel van de impact de mobiliteitsimpact zijn. (...)

De Deputatie heeft het in de bestreden beslissing enkel over de mobiliteitsimpact, doch laat alle andere vormen van hinder, die door verzoekers werden aangekaart, buiten beschouwing, terwijl voor de beoordeling van de te verwachten hinder rekening dient te worden gehouden met alle vormen van hinder.

...

Het volstaat niet in de bestreden beslissing als een mantra te herhalen dat "...de impact inzake inkijk en privacy beperkt is...", dat "...de impact naar de omwonende toe ingeperkt..." wordt, dat het project "...een zekere hinder naar de omwonenden [zal] veroorzaken...", maar dat deze hinder "...beperkt van aard..." zou zijn, zonder in concreto aan te geven waarom de zeer concrete bezwaren en opmerkingen van verzoekers niet correct zouden zijn. Op die manier schiet de aangevochten beslissing te kort wat betreft de op de vergunningsverlener rustende motiveringsplicht en wat betreft de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De bestreden beslissing oordeelt ten onrechte en op kennelijk onredelijke gronden dat het goedgekeurde bouwproject maar een beperkte hinder zou veroorzaken voor de omgeving in het algemeen en voor de verzoekers in het bijzonder.

...

- met betrekking tot de septische putten:

" ...

Beide gebouwen worden uitgerust met een septische put.

De berekeningen volgens de beschrijvende nota zijn niet correct: (...)

In deze berekening werd GEEN rekening gehouden met personeelsleden, bezoekers, enz., terwijl het gebruik van sportterreinen en een sporthal kan leiden tot een veel hoger waterverbruik (douches...).

Op deze opmerking werd zelfs niet geantwoord door de Deputatie.

..."

De verzoekende partijen stellen nog in fine:

" ...

In de beoordeling van de verenigbaarheid tussen de functionele inpasbaarheid en de goede ruimtelijke ordening, is de bestreden beslissing uiterst summier, en schiet zij tekort wat de noodzakelijke motiveringsplicht betreft.

..."

De verzoekende partijen zetten onder "mobiliteitsimpact" uiteen:

" ...

De Deputatie heeft geen rekening gehouden met de opmerkingen en bewijzen die verzoekers daarover aandroegen, zodat haar beslissing niet op de juiste feitelijke gegevens gebaseerd is.

...

In haar beslissing verwijst de Deputatie naar de nabijgelegen parkeermogelijkheden van de stationsbuurt, evenwel ten onrechte.

...

Verzoekers kunnen de bestreden beslissing dan ook niet volgen, wanneer daarin bij herhaling vastgesteld wordt dat de mobiliteitsimpact beperkt zou zijn, terwijl het omgekeerde waar is: de verkeerdynamiek en de parkeerdruk zullen verhogen. Er zal geen sprake zijn van een daling van de verkeersdruk, maar hooguit van een verplaatsing.

De bestreden beslissing is op dit punt onvoldoende en zelfs onjuist gemotiveerd, en enkel een mobiliteitsstudie kan toelaten dit aspect van de ruimtelijke ordening correct in te schatten en correct te begroten.

..."

De verzoekende partijen stellen onder de titel “*schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*” het volgende:

“ ...

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

...

Dergelijke vage en zeer algemene motivering uit de bestreden beslissing met betrekking tot de draagkracht van het perceel, zonder concrete toetsing, kan geenszins volstaan en is, rekening houdend met de werkelijke feitelijke omstandigheden, inhoudsloos en manifest onredelijk.

Ook op dit punt beantwoordt de bestreden beslissing niet aan de wettelijke motiveringsverplichting.

...”

De titel “*visueel vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten*” bevat het volgende betoog:

“ ...

Visueel vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten

...

Een permanente visuele belemmering, de meer dan nadelige gevolgen qua privacy en inkijk, de negatieve weerslag op het gebruik van de openbare ruimten in de onmiddellijke omgeving: dit alles zal leiden tot een zware aantasting van de leef- en woonkwaliteit voor de omwonenden, met als secundair gevolg ook een aanzienlijke waardevermindering van de woningen van de verzoekers.

...

Opmerkelijk is dat voorbij gegaan wordt aan de bestaande toestand (reeds sedert 1969) van het ensemble Aria-gebouw-Directeurswoning, en dat deze bestaande toestand niet correct wordt weergegeven in de bouwaanvraag.

De bestreden beslissing schiet dan ook tekort in qua motiveringsverplichting m.b.t. cultuurhistorische aspecten.

De stelling dat waardevermindering van (in de omgeving gelegen) onroerende goederen geen beoordelingselement zou zijn en vreemd zou zijn aan de VCRO lijkt bovendien onjuist. Dit maakt immers deel uit van de door verzoekers gevreesde hinder en nadelige gevolgen van dit bouwproject, waardoor ongetwijfeld ook de leefkwaliteit van de verzoekers wordt aangetast, zonder dat er daarvoor voldoende redenen zijn.

...”

Tenslotte stellen de verzoekende partijen onder “*hinderaspecten en gebruiksgenot*”:

“Hinderaspecten en gebruiksgenot

...

In het bijzonder wenst eerste verzoekende partij –nogmaals- zijn verlies aan zonlicht te benadrukken. Van 28 september tot 15 maart, dus bijna de helft van het jaar, zal er een aanzienlijke vermindering van bezonning zijn door het nieuw op te richten gebouw.

De impact van de reductie van het zonlicht gedurende ongeveer de helft van het jaar, het verlies aan privacy, de lawaaihinder en de verkeersoverlast overschrijden wel degelijk de normale nadelen van gewoon nabuurschap.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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 wettigheidsstoezicht 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 besluit is kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt aan een verzoeker toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid door kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief te oordelen.

Het louter weergeven van een eigen visie van goede ruimtelijke ordening of opportunitetskritiek, toont niet aan dat de opvatting van de goede ruimtelijke ordening die wordt aangenomen in de bestreden beslissing onjuist of onredelijk zou zijn

2.

De kritiek van de verzoekende partijen met betrekking tot de erfgoedwaarde is voor de Raad enkel duidelijk voor zover wordt aangevoerd dat geen rekening is gehouden met het bezwaar van de verzoekende partijen dat de huidige toestand niet correct is weergegeven in de bouwplannen. Wat onjuist is op de bouwplannen en hoe dit in verband moet gebracht worden met de erfgoedwaarde van het Ariagebouw, wordt in het middel niet uiteengezet. De Raad kan enkel vaststellen dat uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting – die overigens foutief worden weergegeven door de verzoekende partijen – blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de erfgoedwaarde van het Ariagebouw. Hoe die beoordeling onjuist zou zijn in het licht van het bezwaar van de verzoekende partijen over de weergave in de plannen, wordt door de verzoekende partijen niet uiteengezet. Er dient ook op gewezen te worden dat een vergunningverlenende overheid niet de verplichting heeft om elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen.

3.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat het nieuwe gebouw zodanig is ingericht dat de impact naar inzicht en privacy zeer beperkt is en dat er bovendien een groenbuffer van 10 meter wordt voorzien. Omdat de aanvraag geen concreet beplantingsplan bevat, wordt dit opgelegd als voorwaarde.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen de vaststelling dat er op de plannen wel een groenbuffer wordt voorzien, maar geen concreet beplantingsplan.

Daarnaast gaan de verzoekende partij er blijkbaar, maar ten onrechte van uit dat het opleggen van een voorwaarde in een vergunningsbeslissing, aantoonde dat een leemte van de aanvraag wordt ingevuld.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO bepaalt:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening

gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”

Uit die bepaling volgt onder meer dat de vergunningverlenende overheid voorwaarden kan opleggen om de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt voldoende duidelijk dat het opleggen van een concreet beplantingsplan dient om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat dit in de aanvraag ontbrak, betekent niet dat kan aangenomen worden dat de aanvraag voor het bestreden project onvolledig of vaag was.

4.

De verzoekende partijen argumenteren ook nog dat de verwerende partij geen rekening hield met de onmiddellijke omgeving omdat de stijl en omvang van het nieuwe gebouw verschilt van de stijl en omvang van hun woningen.

Het louter gegeven dat een gebouw op een scholencampus verschilt met de architecturale stijl en tevens groter is dan de woningen in de onmiddellijke omgeving, toont niet aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving.

5.

Met betrekking tot de hinderaspecten stellen de verzoekende partijen enerzijds dat enkel de mobiliteitsimpact werd beoordeeld en niet de andere hinderaspecten om dan vervolgens gedeeltelijke citaten aan te halen van de beoordeling van andere hinderaspecten. Welk hinderaspect niet zou zijn beoordeeld wordt niet uiteengezet.

In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat in de bestreden beslissing niet *in concreto* wordt aangegeven om welke redenen de bezwaren en opmerkingen van de verzoekende partijen niet correct zouden zijn, gaan ze blijkbaar uit van de veronderstelling dat in een vergunningsbeslissing de bewaren en grieven punt per punt moeten beantwoord worden. Hierboven is reeds aangegeven dat dit niet het geval is. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt om welke redenen de hinderaspecten van een aanvraag niet van aard zijn om de vergunning te weigeren. Het gegeven dat de vergunningverlenende overheid daarbij een ander standpunt inneemt dan dat van de verzoekende partijen, toont niet aan dat het standpunt van de vergunningverlenende overheid onjuist is of kennelijk onredelijk. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat de verwerende partij een hinderaspect niet afdoende, niet correct of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

6.

De verzoekende partijen stellen verder dat de berekeningen voor de dimensionering van de septische putten niet correct zou zijn.

Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen dit standpunt ook als bezwaar hebben aangevoerd in eerste administratieve aanleg. Het werd op gemotiveerde wijze weerlegd door het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar en de weerlegging ervan worden ook weergegeven in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen herhalen louter een technisch bezwaar dat werd weerlegd in de loop van de administratieve vergunningsprocedure. Ze voeren niet aan welke bepaling ze geschonden achten en laten bovendien de weerlegging die is opgenomen in de bestreden beslissing volledig buiten hun kritiek.

7.

De kritiek van de verzoekende partijen op de beoordeling van de mobiliteitsimpact is weerom, in het algemeen, dat geen rekening werd gehouden met hun bezwaren en opmerkingen, zonder aan te duiden welke grief ze niet beantwoord zien in de bestreden beslissing.

Het feit dat de verzoekende partijen een ander standpunt verdedigen, toont de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing niet aan.

In de mate de verzoekende partijen stellen dat enkel een mobiliteitsstudie kan toelaten om een juiste beoordeling te maken, voeren ze niet aan, laat staan dat ze aantonen dat een mobiliteitsstudie verplicht zou zijn voor het bestreden project.

Er kan enkel vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ruime aandacht besteedt aan de mobiliteitsimpact door het aangevraagde. Het loutere feit dat de verzoekende partijen er een andere visie op nahouden betekent niet dat er sprake is van een onwettige beoordeling en de verzoekende partijen tonen dit ook niet aan.

8.

De verzoekende partijen stellen louter dat de motivering in de bestreden beslissing over de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid te algemeen en te vaag zou zijn. Om welke redenen de verzoekende partijen de motivering, in het licht van de feitelijke omstandigheden, inhoudsloos en manifest onredelijk achten, wordt niet uiteengezet.

Het komt aan een verzoekende partij toe om een middel voldoende te ontwikkelen. Het middel van de verzoekende partijen is onvoldoende ontwikkeld om een beoordeling toe te laten.

Er kan ook op dit punt enkel vastgesteld worden dat de verwerende partij ook aan deze aspecten aandacht heeft besteed in de bestreden beslissing.

9.

De argumentatie van de verzoekende partijen onder de titel visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten is niets meer dan een eigen visie van goede ruimtelijke ordening en beweringen dat is voorbij gegaan aan de bestaande toestand. Op grond van deze stellingen kan niet succesvol worden aangevoerd dat de bestreden beslissing niet voldoende is gemotiveerd.

9.

Zelfs in de mate dat de middelen van de verzoekende partijen ontvankelijk kunnen worden bevonden, kunnen ze niet gegrond worden bevonden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de AUTONOME RAAD VAN HET GEMEENSCHAPSONDERWIJS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 2.200 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 10 december 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ