

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/S/1718/0222  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0657/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Frederik DEZUTTER</b></li><li>2. de heer <b>Lucas DECONINCK</b></li><li>3. de heer <b>Guido INGELS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>
Tussenkomen de partij	<p>de vzw <b>KATHOLIEKE SCHOLEN REGIO GENT - CENTRUM</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 mei 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 maart 2017.

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 21 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van vier kleuterklassen met polyvalente ruimte op het perceel gelegen te 9030 Mariakerke (Gent), Eeklostraat 144, met als kadastrale omschrijving afdeling 29, sectie A, nummer 498A4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 augustus 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 25 september 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN die *loco* advocaat Wim DE CUYPER voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Veerle TOLLENAERE die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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 24 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van bestaande gebouwen en de bouw van vier kleuterklassen met polyvalente ruimte op het perceel gelegen te 9030 Mariakerke (Gent), Eeklostraat 144, met als kadastrale omschrijving afdeling 29, sectie A, nummer 498A4.

Met de aanvraag streeft de tussenkomende partij de uitbreiding na van het bestaande scholencomplex in het binnengebied dat tussen de Eeklostraat en de Ernest Van Haevermaetestraat begrepen is. Na afbraak van de bestaande woning beoogt de aanvraag de oprichting van vier kleuterklassen met aanhorigheden op het gelijkvloers en een polyvalente ruimte op de verdieping.

Het eerste gedeelte van het gebouw (24,50 meter) bewaart een bouwvrije afstand van 3,17 meter tot de linker perceelgrens. Het tweede gedeelte van het gebouw (18,25 meter) ligt op 6,10 meter van de linker perceelgrens. Ten opzichte van de rechter perceelgrens staat het eerste gedeelte van de nieuwbouw op drie meter, het tweede gedeelte wordt tegen de perceelgrens opgericht. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8,10 meter. De aanvraag houdt voorts aan de linkerkant van het bouwperceel de aanleg van een toegangsweg in die ook doorgang biedt naar de achtergelegen schoolgebouwen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 22 juli 2016 tot 21 augustus 2016 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 21 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 28 september 2016.*

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*(...)*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

*(...)*

### **5.3. Toegankelijkheid**

*Het dossier werd afgetoetst aan de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (Besluit van de Vlaamse regering dd. 5 juni 2009).*

*Het dossier beantwoordt niet aan:*

#### Art. 18.

*Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.*

*Van toepassing op alle toegangen.*

#### Art. 20. §4.

*Aan beide zijden van de trap moet een trapeuning aangebracht worden, die doorloopt ter hoogte van eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de trap moet de trapeuning minstens 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijl stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.*

*Van toepassing op de trap.*

#### Art. 24.

*Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte 150 cm worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.*

*Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.*

*Van toepassing voor de deur van het aangepast toilet en achter de deur van het sas naar de lift op het gelijkvloers*

#### Art. 25.

*Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.*

*Van toepassing aan de binnen- en buitenzijde van de deur van het aangepast toilet.*

#### Art. 29/2.

*Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1°*

en 2°. Van toepassing op het sanitair op de verdieping. Er moet ook een aangepast toilet voorzien worden.

#### Art. 30.

*De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.*

*Van toepassing op het sanitair MV.*

*Besluit: gunstig mits aanpassing volgens de opmerkingen.*

*(...)*

#### **6. OPENBAAR ONDERZOEK**

*(...)*

*De bezwaren worden als volgt samengevat:*

##### **Onontvankelijkheid van de aanvraag m.e.r.-screeningsnota mobiliteitsaspect:**

*Aan het dossier is een m.e.r.-screeningsnota toegevoegd maar deze bevat onvoldoende gegevens om een beoordeling van de milieueffecten mogelijk te maken vooral wat betreft het mobiliteitsaspect.*

*De aanvraag moet om deze reden worden afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan een volledige dossiersamenstelling. Noch de overheid, noch derden kunnen op basis van voorliggende aanvraag correct inschatten wat de ruimtelijke consequenties zijn.*

##### **Rechtstreekse inkijk:**

*De onmiddellijke omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door vrijstaande residentiële woningen met ruime tuinen. Het voorgestelde programma is nefast voor de aanpalende burelen. Zowel vanuit de grote ramen op het gelijkvloers, van op de eerste verdieping en toegangsweg ontstaat er rechtstreekse inkijk naar de tuin, het terras en in alle ramen van de volledige zuid- en oostgevel van de aanpalende woning links. De voorziene ballustrade (slechts 1m hoog) en de lamellen aan de ramen zijn niet van die aard dat deze onaanvaardbare inkijk remediëren. Bij de rechter aanpalende valt inkijk te verwachten vanop de eerste verdieping van het nieuwe gebouw naar de tuin en naar de slaapkamer.*

##### **Mobiliteitshinder**

*De Eeklostraat krijgt af te rekenen met wildparkeren, geblokkerde opritten van bewoners zowel in de Ernest Vanhaevermaetestraat, de Mazestraat en Damstraat. De uitbreiding zorgt voor bijkomende verkeersbewegingen, een mobiliteitsstudie is noodzakelijk.*

##### **Geluidsoverlast**

*De toegangsweg aan de linker zijde is enkel afgeschermd met een haag en verschillende lichtpunten op de perceelsgrens en aan de rechterzijde zijn twee kleine speelruimtes voorzien hierdoor zal geluidshinder ontstaan. Er wordt gevraagd een geluidswand te voorzien ter hoogte van de linker en rechter perceelsgrens.*

##### **Verlichting**

*De verlichting tot tegen de perceelsgrens is onaanvaardbaar.*

##### **Polyvalente ruimte**

*De schoolinfrastructuur, inclusief de polyvalente ruimte kan enkel aangewend worden voor schoolgebonden activiteiten, tijdens de schooluren en mag niet voor andere activiteiten aan*

derden worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld (voor verjaardagsfeestjes, doopfeestjes,...)

### **Demografisch - overaanbod**

De school ligt in een wijk met een lage bevolkingsdichtheid en waarbij het overgrote deel van de bewoners gepensioneerd is of geen kleien kleuters meer hebben. Door de aanwezigheid van andere scholen De Wijze Eik, de Brugschool, OLV-Visitatie is er een overaanbod van scholen in Mariakerke. Het is volkomen onlogisch te investeren in een school waar de capaciteit voldoende is.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

### **Onontvankelijkheid van de aanvraag m.e.r.-screeningsnota mobiliteitsaspect:**

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 bijgevolg werd een project-m.e.r.-screening toegevoegd aan het dossier.

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. Het dossier is ook te beschouwen als ontvankelijk.

Wat specifiek het mobiliteitsaspect wordt verder besproken.

### **Rechtstreekse inkijk:**

Enige inkijk in de tuinen en woningen van de aanpalende is een gegeven dat eigen is aan een randstedelijke woonomgeving. Deze inkijk zal heel beperkt zijn, de nieuwe volumes worden ingeplant op ruim voldoende afstand van de linker perceelsgrenzen. Ten aanzien van de links aanpalende perceelsgrens blijft voor het eerste gedeelte van het gebouw (24,50 m) er een strook van niet bouwen gerespecteerd van 3,17 m, de ramen in dit gedeelte zijn enkel deze van een gang en geen klaslokaal. In het tweede gedeelte van het gebouw (18,25 m) situeren er zich 2 kleurenklassen op 6,10 m van de perceelsgrens.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens staat het eerste gedeelte van het nieuwe gebouw op 3 m van de perceelsgrens, hierin zijn ramen voorzien van de kleurklas 1 en 2.

Op de bestaande perceelsgrens is een haag aanwezig, deze blijft behouden.

Het tweede gedeelte van het nieuwe gebouw wordt opgericht tegen de perceelsgrens ter hoogte van de bestaande garage en het bestaande magazijn op het aanpalende perceel rechts.

De polyvalente ruimte op de verdieping heeft aan de rechterzijde geen ramen en aan de linkerzijde zijn ramen met lamellen voorzien.

Vanuit de polyvalente ruimte op de verdieping vertrek een evacuatieweg over het dak met terras naar de Eeklostraat. Vanop dit terras is er mogelijkheid tot inkijk naar de aanpalende woningen. Via een schrijven van de school is het niet de bedoeling dat er een terras komt waardoor de burens last zouden krijgen van inkijk. Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het dakterras niet mag worden aangelegd, dit wordt geschrapt uit de vergunning. Dit gedeelte moet zoals het achterste gedeelte van het nieuwe gebouw worden aangelegd in een groendak.

### **Mobiliteitshinder**

De uitbreiding van de school met 4 klassen, is bedoeld voor het verplaatsen van de peuters (tussen 2,5 en 3 jaar) naar een aangepast gebouw. Dit betekent een capaciteitstoename van ongeveer 80 leerlingen. Er wordt erkend dat er mobiliteitsproblemen zijn, ook al komen

de meeste leerlingen uit de buurt. Langs deze ingang van de school zijn de problemen voornamelijk door onaangepast rij- en parkeergedrag. De problemen hebben zeker niet te maken met de capaciteit van de school want zowel in de Eeklostraat als in de Mazestraat zijn er voldoende mogelijkheden tot langsparkeren. Bovendien is dit enkel op piekmoment (begin en einde van de school) een probleem. De school zal blijvend moeten sensibiliseren om het fietsgebruik en het te voet gaan aan te moedigen, wagens op wandelafstand te parkeren en niet voor de schoolpoort, voor de opritten of op het fietspad. Dit wordt meegegeven als opmerking bij de beslissing.

Het betreft hier een lokale buurtschool, een peuter en kleuterschool voornamelijk gericht op de kinderen uit de onmiddellijke omgeving. De regio Mariakerke/Wondelgem kampt net zoals vele andere buurten binnen de stad met een plaats te kort. De school heeft een capaciteitsdossier ingediend om tegemoet te komen aan deze nood. Er is een wachtlijst voor vele kinderen uit de directe omgeving van de school. Door kleuter en lagere scholen juist onder te brengen in de woonwijken tracht we een oplossing te bieden aan het mobiliteitsprobleem, door net dicht bij de school te wonen zijn in principe minder autobewegingen noodzakelijk. Er is ook op school een werkgroep verkeer van leerkrachten en ouders die actief bezig zijn met de veiligheid op en om de school. Het is misschien aangewezen om ook een aantal buurtbewoners in deze werkgroep op te nemen. Gezien nu reeds vele ouders te voet of met de fiets komen worden er extra fietsplaatsen voorzien.

### **Geluidsoverlast**

Vandaag loopt er ook reeds een toegangsweg naar de school over dit perceel aan de rechterzijde, deze wordt met dit ontwerp verplaatst naar de linker zijde. Deze wandel en fiets weg vormt een tweede ingang naast deze via de Ernest Vanhaevermaetestraat. De twee kleine speelruimtes zijn kleine buitenruimtes gekoppeld aan twee klasjes en, worden enkel maar sporadisch gebruikt door peuters. Het (bijkomende) geluid valt dan ook te verwaarlozen.

Een geluidswand ter hoogte van de perceelsgrens kunnen we niet opleggen als bijzondere voorwaarde, gezien hierover geen akkoord bestaat tussen de verschillende eigenaars. Het is wel mogelijk om in onderling overleg een gesloten afsluiting te plaatsen, afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

### **Verlichting**

Wat betreft de verlichting dit bewaar kan worden bijgetreden. Er is geen duidelijkheid over welke verlichtingsarmaturen het gaat en deze staan te dicht bij de perceelsgrens. Deze worden uit de vergunning gesloten. Een alternatief om het toegangsweg te verlichting kan zijn door armaturen te plaatsen tegen de zijgevel van het nieuwe gebouw.

### **Polyvalente ruimte**

Net zoals in andere steden willen we ook in Gent inzetten in een Brede School waarin verschillende organisaties die werken voor kinderen en jongeren samen huizen.

Maar, een Brede School is meer dan een gebouw. Een Brede School is een samenwerkingsverband tussen organisaties uit verschillende sectoren, waaronder één of meerdere scholen. In de samenwerking gaat het over het verbreden van de leer- en leefomgeving van kinderen en jongeren. Een belangrijk element van die leer- en leefomgeving is infrastructuur en ruimtelijke omgeving. Die ruimtelijke aspecten kunnen beter aangepakt worden: schoolgebouwen gedurende bepaalde periodes leeg, en kunnen dus beter ingezet worden; in steden kampen organisaties met een ruimtetekort, de omgeving van scholen/wijken kan verbeterd worden in termen van veiligheid, maar ook verbindingen tussen plekken waar kinderen vertoeven (verbindingsweefsel en speelweefsel) kunnen bijdragen tot het verbeteren van die leer-en leefomgeving.

*Dit gaat steeds om kleinschalige initiatieven waarbij ook wel eens een feestje kan plaatsvinden, uiteraard moeten alle wetgevingen worden gerespecteerd. De overheid investeert veel in schoolgebouwen, deze moeten dan ook optimaal benut worden en het multifunctioneel gebruiken wordt aangemoedigd. Zowel de binnen- als buitenactiviteiten moeten zich uiteraard houden aan de milieuwetgeving, zoals deze wetgeving ook geldt voor bvb. het organiseren van activiteiten in een eigen woning of tuin.*

*Voor elektronisch versterkte muziek zijn steeds omgevingsnormen van toepassing. Deze normen bepalen hoe luid de muziek mag staan, in functie van de specifieke akoestische eigenschappen van het pand. Ook als buiten muziek wordt gespeeld, zijn de omgevingsnormen van toepassing. De omgevingsnormen worden steeds afgedwongen bij de dichtste bewoning en garanderen in theorie dat er maar een beperkte overlast kan zijn van de muziek, voor zover de regelgeving gerespecteerd wordt. De afgeleide hinder (geluid van aankomende en vertrekkende mensen) is minder makkelijk te vatten via de wetgeving. Niettemin moet de exploitant steeds goed nabuurschap nastreven volgens de milieuwetgeving. Verplicht aanstellen van sfeerbeheerders en sluiten van ramen en deuren kunnen als randvoorwaarde worden opgelegd om de afgeleide hinder tot een minimum te beperken. Naast de milieuwetgeving kan men zich daarenboven nog beroepen op de politieverordening openbare rust.*

### **Demografisch - overaanbod**

*Het klopt dat de wijk Mariakerke een hoog aantal 60-plussers heeft maar stellen dat hierdoor een overaanbod aan scholen is fout. De capaciteit van het Gentse onderwijs moet de komende jaren fors worden uitgebreid. Als dat niet gebeurt, groeit het probleem iedereen boven het hoofd. Bij een status quo kunnen er binnen enkele jaren duizenden plaatsen tekort zijn.*

*Daarom wordt er hard gewerkt aan uitbreiding. Daarnaast wordt ook volop ingezet op voorzieningen voor ouderen, recent is een nieuw woon en zorgcentrum aan de Brugsevaart open en bouwt het OCMW een nieuw woonzorgcentrum Zuiderlicht aan de Zuidbroek in Mariakerke.*

*(...)*

## **8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### INPLANTING

*De sloop van de bestaande woning die op de linker perceelsgrens staat is aanvaardbaar, gezien deze geen erfgoedwaarde heeft. Door de sloop van de woning op de perceelsgrens zal er een verbeterde lichtinval zijn voor de aanpalende woning en tuin links, dit gezien deze aanpalende noordelijk is gesitueerd.*

*De inplanting op 9,75 m achter de rooilijn en de afstand ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens is gekozen in functie van de reeds aanwezige aanpalende gebouwen in de omgeving. De maximale hoogte van het gebouw is aanvaardbaar en ligt in de lijn van de bestaande gebouwen in de Eeklostraat. Door deze inplanting blijft het mogelijk om een groene voortuin te realiseren die bijdrage kan leveren aan het behoud van het residentiële karakter van de Eeklostraat.*

*Ook naar materiaalkeuze is het ontwerp esthetisch aanvaardbaar en inpasbaar binnen zijn omgeving.*

### MOBILITEIT

*De uitbreiding van de school met 4 klassen, bedoeld voor het verplaatsen van de peuters naar een aangepast gebouw, dat aansluit op de schoolgebouwen die bereikt worden via de Van Haevermaetestraat. Dit betekent een capaciteitstoename van ongeveer 80 leerlingen.*

*Ook al komen de meeste leerlingen uit de buurt, toch moet er op gewezen worden dat er nu reeds mobiliteitsproblemen zijn langs deze ingang van de school, voornamelijk door onaangepast rij- en parkeergedrag.*

*Voetganger: de Eeklostraat is voorzien van voetpaden.*

*Fiets: de Eeklostraat is voorzien van vrij liggende fietspaden.*

*Aantal fietsenstallingen: Er worden twee nieuwe fietsenstallingen voorzien, dichtbij de ingang. De architect liet weten dat deze voorzien zijn als bijkomende stalling en voor het stallen van fietskarren. De ruimte zal deels overdekt zijn. Momenteel zijn er al voldoende stallingen, en doordat de bijkomende klassen voor de allerkleinsten zijn (die nog niet vaak met de eigen fiets komen) zal de bijkomende stalling voldoende zijn.*

*Het is raadzaam om een overdekte, afgesloten plaats te voorzien voor fietskarren die de hele dag gestald worden. De nieuwe fietsenstalling zal daarvoor kunnen dienen. Voor het tijdelijk stallen van de fietsen en bakfietsen van ouders die even meegaan in de klas, is de verharde ruimte aan de ingang ook geschikt.*

*Auto: de school is vlot bereikbaar met de auto.*

*Ontsluiting: Er zijn signalen van onaangepast rij- en parkeergedrag ter hoogte van de schoolorientatie op de piekmomenten. De school zal dus moeten sensibiliseren om het fietsgebruik en het te voet gaan (eventueel in combinatie met afstandsparkeren) aan te moedigen.*

*Laden en lossen /Kiss & Ride: de school moedigt aan om op wandelafstand te parkeren.*

*Met een stepje of loopfietsje in de kofferbak kunnen kinderen de afstand op een leuke manier overbruggen.*

*De verharde ruimte aan de ingang mag niet worden gebruiken als K&R zone voor autogebruikers, maar enkel voor leveringen of indien nodig voor kinderen/leerkrachten met een beperking en eveneens voor K&R met (bak)fietsen.*

*Parkeren: er is geen parking voor leerkrachten op eigen terrein dit is ook niet gewenst, er zijn in de omliggende straten voldoende langspaarkeermogelijkheden.*

#### VERLICHTING

*Er is geen duidelijkheid over welke verlichtingsarmaturen het gaat en deze staan te dicht bij de perceelsgrens. Deze worden uit de vergunning gesloten. Een alternatief om het toegangsweg te verlichten kan zijn door armaturen te plaatsen tegen de zijgevel van het nieuwe gebouw.*

*Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard mits het naleven van de bijzondere voorwaarden en het in acht nemen van de opmerkingen.*

*...*

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 28 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 20 januari 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:



“ ...

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel van ca. 15,1 m breed en 82 m diep, gelegen langs de Eeklostraat, d.i. de hoofdweg doorheen de betrokken wijk Kolegem.*

*Het perceel is momenteel bebouwd met een woning van 2 bouwlagen hoog met plat dak (oorspronkelijk met hellende bedaking), met rechts een smalle doorgang naar de achteraan het perceel aanpalende basisschool Sint-Lievenscollege. Deze school is vooral toegankelijk vanaf de Ernest Vanhaevermaetestraat, die een zeer lokale weg met eerder smal wegprofiel is, waar in de zijberm een strook openbare parkeerplaatsen afgebakend is.*

*De aanvraag strekt er vooreerst toe de bestaande woning te slopen.*

*Hiertegen zijn geen bezwaren, de woning heeft geen bijzondere erfgoedwaarde en geen bijzondere architecturale kenmerken.*

*Op het perceel wordt een gebouw opgetrokken met 4 kleuterklassen en aanhorigheden (sanitair, technisch lokaal, fietsenberging, ...) op het gelijkvloers, en met een polyvalente ruimte (inclusief aanhorigheden) van 9,15 m breed en 21,60 m diep op de verdieping. De zaal (exclusief aanhorigheden) heeft een netto-vloeroppervlakte van 8,25 m x 13,05 m = 107,7 m<sup>2</sup>.*

*De directe omgeving langs de Eeklostraat bestaat vooral uit villa's die voornamelijk dateren uit het interbellum.*

*De Eeklostraat kenmerkt zich als een karaktervolle residentiële woonstraat met een hoge landschappelijke waarde, die haar vroegere parkkarakter nog grotendeels behouden heeft. De kerk, tweede school en de meergezinswoningen die in de straat voorkomen bevinden zich dicht bij de Brugsevaart/Palinghuizen (gewestweg Gent-Eeklo), waar zich ook heel wat openbare parkeerplaatsen langs de Eeklostraat en het voet- en fietspad van het vlakbij gelegen Westerringspoor bevinden.*

*Ter hoogte van onderhavige locatie bevat de Eeklostraat geen enkele afgelijnde parkeerplaats, het parkeren kan op de rijweg gebeuren, doch indien meerdere auto's dit op korte afstand doen belemmert dit het verkeer, daar het wegdek te smal is (5,64 m) om auto's te laten kruisen naast een geparkeerde auto, terwijl de Eeklostraat toch heel wat doorgaand verkeer kent.*

*Het perceel van de aanvraag heeft de structuur van de omliggende percelen, nl. een smal en tevens diep perceel, geschikt voor een alleenstaande villa.*

*Het is niet voor de hand liggend om op dergelijk perceel op stedenbouwkundig verantwoorde wijze een schoolgebouw met 4 kleuterklassen en een polyvalente zaal op te richten.*

*Het ontwerp slaagt hierin ook niet, er is een overbezetting van het perceel.*

*Dit blijkt o.a. uit het feit dat het gebouw over een diepte van 28,50 m (inclusief 7,1 m scheidsmuren) met een hoogte van ± 4,3 m tot tegen de rechterzijperceelsgrens wordt opgetrokken, weliswaar deels tegen een kleine garage, maar ook grotendeels langsheen*

*een grootschalige loods die wel op ruim 2 m van de zijperceelsgrens staat. Dit getuigt niet van een goed verantwoorde inplanting. Bovendien worden ook nog eens kleine speelplaatsen tot quasi tegen de rechterzijperceelsgrens ingeplant.*

*Hoewel links een afstand van 3,17 m tot de perceelsgrens gerespecteerd wordt, is het ontwerp hinderlijk voor de links aanpalenden, voornamelijk voor de links aanpalende bungalow.*

*De linkerzijstrook wordt volledig verhard, op een groenstrook van 55 cm breed na, en zal bestaan uit een doorgang naar de huidige en nieuwe klassen, alsook naar de inkom van de polyvalente zaal op de verdieping.*

*Deze zaal zal ook buiten de schooluren gebruikt worden voor allerhande activiteiten, er wordt geen enkele beperking opgelegd.*

*De zaal bevindt zich op ca. 22 m afstand van de Eeklostraat, zodat zij over haar volledige diepte van 21,60 m naast de achtertuin van de aanpalende bungalow gelegen is, op 3,17 m van de zijperceelsgrens en op een hoogte variërend tussen 4,3 m en 8,2 m t.o.v. het maaiveld. De vloerhoogte bevindt zich op  $\pm 4$  m hoogte.*

*De zaal bevat een raam van 12,8 m breed en 2,7 m hoog dat rechtstreekse inkijk biedt naar de achtertuin van de bungalow.*

*Om het zicht te temperen worden verticale lamellen voor de raamopening geplaatst. Deze beperken de kijkhoek van de bezoekers van de zaal enigszins.*

*Vooraan bevat de zaal eveneens een groot raam met lamellen, van hieruit kunnen geen hinderlijke zichten genomen worden, er is enkel uitkijk naar de straatzijde. Achteraan bevinden zich de sanitaire ruimtes en andere aanhorigheden, daar kan de zaal niet van ramen voorzien worden.*

*Rechts worden geen ramen voorzien, niettegenstaande de afstand van de zaal tot de rechterzijperceelsgrens  $\pm 2,9$  m bedraagt.*

*De zaal heeft binnenin een hoogte van 3,00 m. Het moet mogelijk zijn de hinder inzake inkijk te beperken door te werken met vooraan een grote raampartij tot op vloerhoogte en zijdelings met raampartijen boven ooghoogte.*

*Behalve hinder door inkijk zal er voor de bewoners van de links aanpalende bungalow vooral ook hinder zijn inzake ontnemen zonlicht, nu de zaal een hoogte van  $\pm 8,2$  m heeft op 3,17 m van de zijperceelsgrens, én zij zich ten zuiden van de achtertuin van de bungalow bevindt.*

*Ook voor wat betreft het aspect mobiliteit betreft het een zwak dossier.*

*Het is inherent aan een schoolgebouw dat de openings- en sluitingsuren gepaard gaan met enige verkeerschaos, dit is nu reeds het geval en zal blijven bestaan. Een goed mobiliteitsplan is voor deze toch wel aanzienlijke uitbreiding noodzakelijk.*

*Het is echter moeilijk aanvaardbaar de stelling van het college van burgemeester en schepenen te aanvaarden dat "een parking voor de leerkrachten op eigen terrein niet gewenst is omdat er in de omliggende straten voldoende langspaarkeermogelijkheden zijn".*

*Deze parkeermogelijkheden zijn eerder beperkt en bedoeld voor de bewoners van die straten, een parking voor de leerkrachten op eigen terrein is wel degelijk gewenst.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag zoals thans voorgelegd niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 beslist de verwerende partij op 9 maart 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

## **1. Feitelijke en juridische gronden**

(...)

### **1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*De omgeving van de bouwplaats is een randstedelijk verkaveld gebied in Mariakerke, omgeving Kolegem, met hoofdzakelijk ruime vrijstaande eengezinswoningen van één à twee bouwlagen in een groene omgeving. Mariakerke, en in het bijzonder de wijk Kolegem, werd oorspronkelijk gedomineerd door kasteelparken.*

*Veel van die kasteelparken werden verkaveld met open en halfopen bebouwingen. De Eeklostraat kenmerkt zich als een karaktervolle residentiële woonstraat met een hoge landschappelijke waarde waarvan dit parkkarakter nog grotendeels is bewaard gebleven. De omgeving van de Eeklostraat beschikt over een residentieel karakter met eengezinswoningen, een aantal meergezinswoningen en een aantal gemeenschapsvoorzieningen zoals twee scholen en een kerk. De aanpalende woning links is een bungalow, op het aanpalende perceel rechts is een handelszaak gevestigd.*

*De aanvraag voorziet in de sloop van een bestaande woning, gekenmerkt door een bakstenen gebouw met twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,65 m, afgewerkt met een plat dak. De te slopen woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het nieuwbouwproject voorziet in de oprichting van 4 kleuterklassen, een polyvalente ruimte, inkom, technische ruimte en sanitair. De voorbouwlijn situeert zich op 9,75 m achter de rooilijn. Ten aanzien van de links aanpalende perceelsgrens blijft voor het eerste gedeelte van het gebouw (24,50 m) er een strook van niet bouwen gerespecteerd van 3,17 m, de ramen in dit gedeelte zijn enkel deze van een gang. In het tweede gedeelte van het gebouw (18,25 m) situeren er zich 2 kleuterklassen op 6,10 m van de linkerperceelsgrens.*

*Ter hoogte van de rechter perceelsgrens staat het eerste gedeelte van het nieuwe gebouw op 3 m van de perceelsgrens, hierin zijn ramen voorzien van de kleuterklas 1 en 2. Op de bestaande perceelsgrens is een haag aanwezig, deze blijft behouden.*

*Het tweede gedeelte van het nieuwe gebouw wordt opgericht tegen de perceelsgrens ter hoogte van de bestaande garage en het bestaande magazijn op het aanpalende perceel rechts. De centraal gelegen polyvalente zaal situeert zich op de verdieping en heeft een afmeting van 21,80 m x 8,95 m op 3 m van de rechter perceelsgrens en 3,17 m van de linker perceelsgrens.*

*De maximale kroonlijsthoogte is 8,10 m afgewerkt met een plat dak.*

*De polyvalente ruimte heeft aan de rechterzijde geen ramen en aan de linkerzijde zijn ramen met lamellen voorzien. Vooraan het terrein is een fietsenstalling voorzien met evacuatietrapp.*

*Qua materiaal gebruik wordt gekozen voor een combinatie van grijze gevelsteen in combinatie met wit pleisterwerk. Het schrijnwerk is in aluminium antraciet grijs.*

*Op de perceelsgrens ter hoogte van de geplande haagafsluiting wordt zowel rechts en links langsheen het toegangspad verlichting voorzien. De verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding.*

(...)

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

### Volgens de plannen

- nieuwe waterdoorlatende verharding: 495 m<sup>2</sup>;
- nieuwe niet waterdoorlatende verharding: 46 m<sup>2</sup> (rubber tegels);
- nieuw plat dak (444 m<sup>2</sup>) waarvan 326,81 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als groendak, 81,19 m<sup>2</sup> (fietsstalling + dak boven gang) wordt aangesloten op een hemelwaterput;
- buitentrappen in gebouwschil: 12,8 m<sup>2</sup>;
- hemelwaterput (10 m<sup>3</sup>);
- infiltratievoorziening (7m<sup>3</sup> en 12 m<sup>2</sup>).

### Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

*De aanstiplijst werd grotendeels foutief ingevuld.*

*Een deel van de grondverharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.*

*Het geheel van grondverharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...). Het hemelwater moet kunnen infiltreren op eigen terrein en mag onder geen beding wateroverlast bij derden veroorzaken.*

- Hemelwaterput en groendak (GSV+ABR)

*Er wordt een hemelwaterput van 10 m<sup>3</sup> voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, dienstkraan (onderhoud omgeving).*

*Het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet ingeschat. Er worden 4 kleuterklassen voorzien = circa 80-tal leerlingen. Enkel al voor het sanitair is er maandelijks: 30 l x 80/3 l x 20 dagen = 16 m<sup>3</sup> nodig.*

*Er wordt een dakoppervlakte van 81,19 m<sup>2</sup> aangesloten op de hemelwaterput.*

*Deze dakoppervlakte kan maandelijks een hemelwaterput van circa 5 m<sup>3</sup> (50 l/m<sup>2</sup>) vullen.*

*De extra inhoud die voorzien wordt kan aanvaard worden, gezien het hoge hergebruik.*

*De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem en een automatisch bijvulstelsel.*

*Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m<sup>2</sup>.*

*De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.*

- Infiltratievoorziening (GSV)

*Op de infiltratievoorziening dienen volgende afwaterende oppervlakten aangesloten te worden:*

*81,19 m<sup>2</sup> (oppervlakte aangesloten op hemelwaterput) + 181,41 m<sup>2</sup> (helft van de oppervlakte van de groendaken) + 47,08 m<sup>2</sup> (dakterrassen) + 45,85 m<sup>2</sup> (rubber tegels) + 12,80 m<sup>2</sup> (trappen) = 549,73 m<sup>2</sup>.*

*De bouwheer vraagt via de aanstiplijst om een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> te mogen aftrekken van deze som wegens het installeren van een hemelwaterput met hergebruik.*

*De aftrek van een oppervlakte van 81,19 m<sup>2</sup> kan toegestaan worden (= dakoppervlakte aangesloten op de hemelwaterput, hoog hergebruik).*

*Dit maakt dat de infiltratievoorziening moet gedimensioneerd worden op een afwaterende oppervlakte van 468,54 m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 11,71 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 7 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening is niet correct gedimensioneerd volgens de GSV.*

*De infiltratievoorziening is ondergronds.*

*Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.*

*Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.*

*Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de infiltratievoorziening (bv. kratten) mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorziening in blok wordt aangelegd (zoals voorzien op de plannen), mag alleen de oppervlakte van de zijanten meegeteld worden.*

*Beter is het om te voorzien in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen. Indien infiltratiebuizen worden gebruikt mogen enkel de 2 zijkwarten van de buis ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.*

*Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.*

#### Waterparagraaf

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.*

*Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.*

*De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikels 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Het project is niet gelegen in overstromingsgebied. Het hemelwater stroomt af naar de Lieve (beheer: Stad Gent).*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en het algemeen bouwreglement van Stad Gent inzake hemelwater werd hierboven besproken.*

*De aanleg van de kelder mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De kelder dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

*Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlareem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.*

*Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

*De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

*Het dossier is in overeenstemming met dit besluit, mits specifiek te voldoen aan:*

*- Art. 18.*

*Niveaunderschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaunderschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaunderschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.*

*Van toepassing op alle toegangen.*

*- Art. 20 § 4.*

*Aan beide zijden van de trap moet een trapleuning aangebracht worden, die doorloopt ter hoogte van eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de trap moet de trapleuning minstens 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijl stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.*

*Van toepassing op de trap.*

*- Art. 24.*

*Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte van 150 cm worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.*

*Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.*

*Van toepassing voor de deur van het aangepast toilet en achter de deur van het sas naar de lift op het gelijkvloers.*

*- Art. 25.*

*Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte*

worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

Van toepassing aan de binnen- en buitenzijde van de deur van het aangepast toilet.

- Art. 29/2.

Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikelen 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°. Van toepassing op het sanitair op de verdieping. Er moet ook een aangepast toilet voorzien worden.

- Art. 30.

De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.

Van toepassing op het sanitair MV.

(...)

#### 2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

De aanvraag betreft een uitbreiding van de bestaande school die momenteel gelegen is binnen de bestemming woongebied. De school Sint-Lievenscollege Kolegem is een lokale basisschool die uitbreidt met 4 extra klaslokalen voor de regio Mariakerke/Wondelgem die kampt met plaatstekort. De school heeft een capaciteitsdossier ingediend om tegemoet te komen aan de nood. Er is momenteel een wachtlijst voor vele kinderen uit de directe omgeving van de school.

De bestaande school met zowel een ingang langsheen de Ernest Vanhaevermaetestraat als de Eeklostraat situeert zich voornamelijk in het binnengebied van het bouwblok Eeklostraat - Molenwalstraat - Ernest Vanhaevermaetestraat en de Damstraat.

Naast voornamelijk wonen situeren er zich nog andere functies in dit bouwblok. Op het aanpaalde perceel rechts is een handelszaak gevestigd 'Plastiek Beertje', verder zijn er ook nog grotere magazijnen met bedrijvigheden die ontsloten worden via de Molenwalstraat, er is ook centraal in het bouwblok een KWB-lokaal gelegen. Er zijn dus ook andere gebouwen dan woongebouwen en gezien het tekort aan schoolcapaciteit binnen de wijk is het wenselijk dat voor het normaal functioneren van dit woongebied de bestaande school wordt uitgebreid. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de geplande uitbreiding bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

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

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel van ca. 15,1 m breed en 82 m diep, gelegen langs de Eeklostraat, d.i. de hoofdweg doorheen de betrokken wijk Kolegem.*

*Het perceel is momenteel bebouwd met een woning van 2 bouwlagen hoog met plat dak (oorspronkelijk met hellende bedaking), met rechts een smalle doorgang naar de achteraan het perceel aanpalende basisschool Sint-Lievenscollege. Deze school is vooral toegankelijk vanaf de Ernest Vanhaevermaetestraat, waar in de zijberm een strook openbare parkeerplaatsen afgebakend is.*

*De aanvraag strekt er vooreerst toe de bestaande woning te slopen.*

*Hiertegen zijn geen bezwaren, de woning heeft geen bijzondere erfgoedwaarde en geen bijzondere architecturale kenmerken.*

*Op het perceel wordt volgens voorliggend plan een gebouw opgetrokken met 4 kleuterklassen en aanhorigheden (sanitair, technisch lokaal, fietsenberging, ...) op het gelijkvloers, en met een polyvalente ruimte (inclusief aanhorigheden) van 9,15 m breed en 21,60 m diep op de verdieping. De zaal (exclusief aanhorigheden) heeft een netto-vloeroppervlakte van  $8,25\text{ m} \times 13,05\text{ m} = 107,7\text{ m}^2$ .*

*Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat de inplanting op 9,75 m achter de rooilijn en de afstand ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens gekozen is in functie van de reeds aanwezige aanpalende gebouwen in de omgeving, dat de maximale hoogte van het gebouw aanvaardbaar is en in de lijn ligt van de bestaande gebouwen in de Eeklostraat, door deze inplanting blijft het mogelijk om een groene voortuin te realiseren die maakt dat het gevraagde zich ook op dit punt inpast in het residentiële karakter van de Eeklostraat.*

*Ook naar materiaalkeuze is het ontwerp esthetisch aanvaardbaar en inpasbaar binnen zijn omgeving.*

*Qua mobiliteit dient gesteld dat het gevraagde niet zal resulteren in een ontwrichting van de plaatselijke mobiliteit. De uitbreiding van de school met 4 klassen is bedoeld voor het verplaatsen van de peuters naar een aangepast gebouw, dat aansluit op de schoolgebouwen die bereikt worden via de Van Haevermaetestraat. Dit betekent een capaciteitstoename van ongeveer 80 leerlingen.*

*Hoewel de meeste leerlingen uit de buurt komen moet er op gewezen worden dat de school nu reeds impact heeft op de plaatselijke mobiliteit, aan de ingang van de school, voornamelijk door onaangepast rij- en parkeergedrag.*

*De Eeklostraat is voorzien van voetpaden en van vrijliggende fietspaden. Er worden twee nieuwe fietsenstallingen voorzien, dichtbij de ingang. Momenteel zijn er al voldoende stallingen, en doordat de bijkomende klassen voor de allerkleinsten zijn (die nog niet vaak met de eigen fiets komen) zal de bijkomende stalling voldoende zijn.*

*De school blijkt vlot bereikbaar met de auto. De school zal blijvend aandacht moeten hebben voor een goede spreiding van de mobiliteitsmodi, en moet blijven inzetten op het sensibiliseren in functie van meer fietsgebruik en het te voet gaan (eventueel in combinatie met afstandsparkeren). Dit geldt voor alle scholen, en maakt niet dat het gevraagde hier niet aanvaardbaar zou zijn.*



*De verharde ruimte aan de ingang mag niet worden gebruiken als K&R zone voor autogebruikers, maar enkel voor leveringen of indien nodig voor kinderen/leerkrachten met een beperking en eveneens voor K&R met (bak)fietsen.*

*Er is geen parking voor leerkrachten op eigen terrein, wat niet noodzakelijk is, er is in de omgeving voldoende parkeermogelijkheid. Niet elke voorziening dient te voorzien in parkeermogelijkheden. Gebruik maken van de openbare parkeermogelijkheden laat ruimte voor ander gebruik van de school over, wat de voorkeur verdient.*

*Het gebouw kan niet vergeleken worden met de andere woningen in de straat, doch dit betekent niet dat het hier niet kan aanvaard worden in deze omgeving, aansluitend bij de bestaande school. Het spreekt voor zich dat uitbreidingen van die school bij voorkeur aansluitend bij de bestaande site gerealiseerd worden, een opportuniteit die hier bestaat.*

*De impact van deze uitbreiding zal ten opzichte van de bestaande toestand niet van die aard zijn dat zij het ruimtelijk functioneren van deze plek zal onaanvaardbaar verstoren. De mogelijke hinder die met een dergelijke school gepaard gaat is niet van die aard dat sprake kan zijn van een hinder die in dergelijke randstedelijke gebieden niet kan verwacht worden. Dat het programma zwaarder is dan dat van de aanpalende percelen maakt niet dat het gevraagde dient te worden geweigerd. Het programma laat zich nog steeds verdragen op deze plek.*

*Om het zicht te temperen vanuit de polyvalente zaal worden verticale lamellen voor de raamopening geplaatst. Deze beperken de kijkhoek van de bezoekers van de zaal voldoende en polariseren als het ware het intredend en uitredend licht, zodat er toch licht en contact met de buitenwereld is, zonder overdreven ongehinderde inblik naar de omgeving te hebben.*

*Vooraan bevat de zaal eveneens een groot raam met lamellen, van hieruit kunnen geen hinderlijke zichten genomen worden, er is enkel uitkijk naar de straatzijde. Achteraan bevinden zich de sanitaire ruimtes en andere aanhorigheden, daar kan de zaal niet van ramen voorzien worden.*

*Rechts worden geen ramen voorzien.*

*Het gangbare gebruik van dergelijke bij een school horende polyvalente zalen is niet van die aard dat dit tot een onaanvaardbare impact op de omgeving dient te leiden. Bij een zorgvuldige selectie van de daar toegelaten activiteiten, waarover het schoolbestuur kan en zal waken, kan een dergelijke medegebruik aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, en een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik.*

*Vrees voor overmatige hinder is ongegrond.*

*De door het college van burgemeester en schepenen gemaakte evaluatie van de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren wordt bijgetreden. Dit geldt ook voor de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden, die de inpasbaarheid van het project in de omgeving ten goede komen.*

*Het dakterras op de eerste verdieping kan inderdaad best niet worden aangelegd, en ook verlichtingsarmaturen tegen de perceelsgrens zijn niet wenselijk.*

*De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd -mits naleving van de voorwaarden- het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepland te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

##### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang bij de vordering als volgt:

*“ ...*

##### *1. Algemeen*

*Conform artikel 4.8.11 § 1, 3° Codex kan een beroep tegen een beslissing van een vergunningverlenende overheid ingesteld worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.*

*Verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend, waarin de mogelijke hinder en nadelen die zij zullen ondervinden door het aangevraagde reeds uitgebreid werd omschreven (zie stuk 2).*

*Verzoekende partijen hebben daarenboven allen administratief beroep ingesteld bij verwerende partij, alwaar het belang van verzoekende partijen al werd aanvaard, vergunninghouder geen excepties heeft opgeworpen en het belang door verwerende partij werd aanvaard (zie stuk 4).*

*In graad van beroep werd onder meer aangegeven dat verzoekende partijen gezamenlijk een belang hebben zich te verzetten tegen de bestreden beslissing minstens omwille van volgende redenen:*

*(...)*

*Alleen al omwille van deze redenen beschikken verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang.*

*Verzoekende partijen hebben sowieso een procedureel belang bij onderhavige procedure en de opgeworpen middelen, aangezien deze immers kan leiden tot de vernietiging van de voor hen nadelige beslissing van de verwerende partij.*

*Niettemin wordt hierna ook het individueel belang van verzoekende partijen voor uw Raad nader toegelicht.*

##### *2. Individueel belang*

*2.1. De heer Frederik DEZUTTER , bewoner woning Eeklostraat 146 (eerste verzoekende partij)*

Vooreerst zal voor eerste verzoekende partij en zijn gezin (wonend op het links aanpalende perceel) vanop de eerste verdieping van het geplande gebouw (polyvalente ruimte met ruime, met bijna 40m<sup>2</sup> glaspartijen), het gelijkvloers (hoge ramen) en de toegangsweg, **rechtstreekse inkijk** ontstaan in zijn tuin (over de gehele diepte), op het terras en in alle ramen van de volledige zuid- en oostgevel aan de leef- en woonruimte, keuken, slaapkamers en het bureel.

Deze vaststelling geldt des te mee nu alle bestaande groen op de bouwplaats, inzonderheid ter hoogte van de linker perceelsgrens, wordt gerooid (o.a. voor aanleg speelplaats zonder enige buffer). Hier wordt geen volwaardig alternatief voorzien.

[...]

Uit bovenstaande afbeelding mogen de contouren blijken van het nieuwe gebouw, met doorgang langsheen de zijde van het perceel van eerste verzoekende partij zonder enige buffer.

[...]

Dat hinder inzake de schending van de privacy en inkijk onvermijdelijk is mag tevens blijken uit bovenstaande afbeelding met zicht op achtergevel.

Op de afbeelding is bovendien duidelijk waar te nemen dat het gebouw met een hoogte van ruim 8 meter en dicht op de perceelsgrenzen, tevens een substantieel verlies aan licht zal betekenen. In de woning van eerste verzoekende partij zijn quasi alle raamopeningen gericht naar het bouwperceel, over bijna de gehele diepte van het perceel.

Het zicht van eerste verzoekende partij op de bouwplaats mag blijken uit onderstaande afbeelding, waarbij de bestaande constructie wordt gesloopt en de enorme polyvalente zaal met ramen van vloer tot plafond (op 3m van perceelsgrens) zal worden ingeplant.

Dergelijke vorm van inkijk overstijgt de normale graad van burenhinder in een residentiële omgeving manifest.

Niemand dient in zijn woning en tuin dergelijke inkijk te tolereren.

[...]

De gesuggereerde oplossing van vergunninghouder voor de onaanvaardbare inkijk en schending van de privacy, bestaat uit de plaatsing van lamellen...

De lamellen aan de ramen van de polyvalente ruimte, zijn niet van die aard deze onaanvaardbare inkijk te remediëren en zijn bovendien niet stedenbouwkundig te verankeren.

Enige inkijk van een gewone particuliere buur valt nog te aanvaarden.

Maar inkijk vanuit gigantische raampartijen van een polyvalente zaal waar permanent gebruik door grote groepen mogelijk is valt buiten de gewone aanvaardbare inkijk. Het gezin voelt dit aan als in een aquarium, voortdurend bekeken worden.

De bijkomende geluidsoverlast die kenmerkend is voor een toegangsweg naar een school, is ook zeer groot. Honderden mensen passeren op die manier op enkele passen van de slaapvertrekken van de bungalow.

[...]

De oriëntatie van eerste verzoekende partij zijn woning werd niet geconcipieerd om zo dicht bij de perceelgrens de overlast van een drukke toegangsweg op te vangen.

*Hetzelfde geldt voor de te verwachten overlast van de polyvalente zaal. De raamopeningen zijn georiënteerd naar de slaapvertrekken van de bungalow. Op de vraag tijdens het overleg en tijdens het bezwaar om geluidswerende wanden te plaatsen werd niet ingegaan.*

*De school kan wel stellen dat het gebruik van de polyvalente zaal beperkt zal zijn, maar daar is geen enkele garantie voor toekomstig gebruik.*

*De vergunning van de Stad Gent moedigt het breed gebruik zelfs aan... Iedereen begrijpt nochtans dat men ongelukkig is met de komst van een polyvalente zaal waarvan het gebruik voor feestjes wordt aangemoedigd op enkele passen van de slaapkamers van het gezin...*

*Wat betreft de uitbreiding van de capaciteit ziet eerste verzoekende partij en zijn jonge gezin de parkeerdruk verder toenemen. Dit heeft te maken met wildparkeren en geblokkeerde opritten van de bewoners. Dat is vandaag reeds bijna dagelijkse kost. Het wordt voor eerste verzoekende partij bijna onmogelijk om op een ordentelijke wijze zijn eigendom te verlaten en de veiligheid van zijn gezin komt in het gedrang. Hierbij wordt ook verwezen naar het algemeen deel omtrent verkeer en parkeren.*

*Als rechtstreeks aanpalende zal eerste verzoekende partij rechtstreeks en onrechtstreeks hinder en nadelen ondervinden.*

*Het wettelijk vereiste belang staat in hoofde van eerste verzoekende partij dan ook vast en is niet voor ernstige betwisting vatbaar.*

## *2.2 De heer Lukas DECONINCK, Eeklostraat 142 (tweede verzoekende partij)*

*Ook voor tweede verzoekende partij en zijn gezin is de toename van de parkeerdruk een belangrijk gegeven (zie 1. algemeen).*

*Zij hebben over de vele jaren de school zien uitbreiden en de overlast zien toenemen. De nieuwe uitbreiding komt met de geplande functies (kleuterklassen én polyvalente zaal) te dicht bij hun woning.*

*Voor tweede verzoekende partij en zijn gezin valt hierdoor nieuwe inkijk te verwachten vanop de eerste verdieping van het gebouw: rechtstreekse inkijk ontstaat in de tuin en slaapkamers en de leefruimte.*

*Ook deze inkijk is niet de gewone inkijk die men kan verwachten van particuliere burens maar een inkijk van groepen mensen. De ontwerpers van het gebouw hielden hier geen rekening mee.*

*[...]*

*Meer nog, aan de rechterzijde van de bouwplaats wordt eveneens in een overdekte speelruimte en in twee speelplaatsen voorzien en dit ter hoogte van de enige raamopening ten zuidwesten in de woonruimte van de woning (tot op 35cm van de perceelsgrens).*

*Dit is voor tweede verzoekende partij de meest hinderlijke inplanting. Met sterke lichtafname en geluidshinder tot gevolg.*

*In de bestreden beslissing wordt zelfs geen rekening gehouden met de woning van tweede verzoekende partij en zijn gezin, maar wordt enkel gesteld dat er 'een handelszaak' gevestigd is.*

*Aan de muur van de garage van tweede verzoekende partij wordt bovendien aangebouwd zonder dat daarvoor toestemming is gevraagd. Het betreft immers geen gemene muur.*

*De bouwheer bracht dit op geen enkele manier ter sprake en vindt het normaal dat er zonder overleg kan aangebouwd worden of dat niet-gemene hagen zonder overleg worden gerooid.*

*Ook hier geldt dat de inplanting van de woning niet voorzien is om zo dicht op de perceelsgrenzen een grote constructie met inijk en geluidsoverlast te verdragen.*

*Het wettelijk vereiste belang staat in hoofde van tweede verzoekende partij dan ook vast en is niet voor ernstige betwisting vatbaar.*

### *2.3 De heer Guido INGELS, Eeklostraat 37 (derde verzoekende partij)*

*Voor derde verzoekende partij en zijn gezin, die woonachtig zijn op een perceel recht tegenover de bouwplaats geldt uiteraard evenzeer de verkeersproblematiek zoals aangegeven in het algemeen deel.*

*Ter hoogte van zijn eigendom versmalt de voorliggende weg bijkomend, zodat in de toekomst nog meer verkeershinder mag verwacht worden voor zijn eigendom door het ophalen en afzetten van 80 bijkomende kleuters.*

*Op onderstaande afbeelding is de desbetreffende wegversmalling waarneembaar en geldt een parkeerverbod aan beide zijden van de Eeklostraat. De afwezigheid van parkeerplaatsen op het terrein, afwezigheid van een "kiss & ride"-zone, ... zal voor evidente hinder zorgen in hoofde van derde verzoekende partij en zijn gezin.*

*[...]*

*Derde verzoekende partij wenst bovendien aan te geven dat een grote investering met publieke middelen, goed doordacht en toekomst gericht moet gebeuren.*

*Hij betreurt niet alleen het manifeste gebrek aan overleg vanuit de school maar ook de lage kwaliteit van het project in het algemeen. Derde verzoekende partij is zelf woonachtig in een pand dat werd geïnventariseerd en wenst in zijn omgeving ook een doordachte en duurzame ruimtelijke ordening waar te nemen. Hetgeen thans geenszins het geval is met het visueel onaantrekkelijke gebouw dat op een daartoe veel te klein perceel wordt ingeplant en logischerwijze op tegenstand stuit vanwege de ganse buurt. Getuige hiervan ook de breed gedragen petitie.*

*De architectuur van het vergunde schoolgebouw past absoluut niet bij het straatbeeld. Dit kan onmogelijk een illustratie zijn van een toekomstgerichte, duurzame stedelijke ruimtelijke ordening.*

*Voor derde verzoekende partij en de buurt zal deze uitbreiding ook een overlast betekenen door geluidsoverlast, o.a. door parkeerdruk en teveel verkeersbewegingen.*

*Hierbij werd aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van derde verzoekende partij wordt geschonden en de hinder die hij hieruit zal ondervinden onaanvaardbaar is.*

*Het wettelijk vereiste belang staat in hoofde van derde verzoekende partij dan ook vast en is niet voor ernstige betwisting vatbaar.*

*...*

2.

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie luidt:

“ ...

5. Het belang dat partijen aanvoeren voor de deputatie was algemeen en niet gedifferentieerd. Het is daarom niet automatisch omdat het belang door de deputatie van een partij wordt aanvaard, dat er ook een belang is in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Aangezien bij de individuele uiteenzetting per partij de tekst wordt overgenomen zoals aangevoerd bij de hoogdringendheid, herneemt de tussenkommende partij ook haar antwoord daaromtrent.

**Eerste verzoekende partij (de heer Frederik Dezutter)**

6. De eerste verzoekende partij voert aan dat hij vanaf de eerste verdieping van het geplande gebouw (polyvalente ruimte) en vanop het gelijkvloers (hoge ramen) en vanop de toegangsweg, rechtstreekse inkijk heeft in zijn tuin, op het terras en in alle ramen van de volledige zuid- en oostgevel aan de leef- en woonruimte, keuken, slaapkamers en het bureel.

*Dit zou des te meer gelden nu alle bestaande groen op de bouwplaats wordt gerooid.*

7. Wat de inkijk betreft, wordt in de bestreden beslissing duidelijk gesteld dat vanuit de polyvalente zaal verticale lamellen voor de raamopeningen worden geplaatst. De kijkhoek van bezoekers van de zaal zal daardoor voldoende worden beperkt en er zal geen overdreven ongehinderde inkijk naar de omgeving zijn.

*Hierbij kan bovendien worden aangestipt dat de polyvalente ruimte in hoofdzaak en zo goed als volledig zal gebruikt worden door kleuters en derhalve dus tijdens de schooluren.*

*Het zicht dat derhalve zou kunnen ontstaan door deze ramen is door het aanbrengen van de lamellen beperkt en overstijgt zeker niet de gewone hinder van nabuurschap.*

*Bovendien bevindt er zich ook nog groen op het perceel van de eerste verzoekende partij zelf, die zeker de ramen die zich bij hem uitsluitend op het gelijkvloers bevinden, zal beschermen.*

*Het is niet correct dat er geen vervanging voorzien wordt voor het te rooien groen. Uit de plannen met nummers 2/5 en 3/5 (inplantingsplan en riolerings- en funderingsplan) blijkt duidelijk dat er ook opnieuw groen wordt voorzien (de bestaande toestand is aangeduid op plan 1/5), waaronder een nieuwe haag van 1,80 meter hoog.*

8. De eerste verzoekende partij stelt vervolgens dat het gebouw met een hoogte van 8 m en dicht op de perceelsgrenzen een substantieel verlies aan licht zal betekenen.

*Dit standpunt is niet correct.*

*Op dit ogenblik is er reeds een woning opgericht op het perceel van de tussenkomende partij, eveneens met twee verdiepingen en die veel dichters staat bij de perceelsgrens van de eerste verzoekende partij.*

*De nieuw te bouwen woning wordt voorzien meer naar rechts op het perceel en is ongeveer even hoog als het gebouw dat er op heden staat. Er zal geenszins minder licht in de woning en de tuin zijn dan op heden het geval is.*

*Daarenboven kan nog worden opgemerkt dat de zijde van de woning van de eerste verzoekende partij waar de ramen zijn ingebracht, gericht is naar het noorden.*

*Dit houdt in dat zelfs indien er al enige impact zal zijn, deze zeer beperkt is gelet op het feit dat er nooit zonlicht langs die zijde op het perceel of de woning valt.*

*De architect van de tussenkomende partij heeft de opmerkingen van de verzoekende partij onderzocht (stuk 1). Hij stelt onder meer :*

*(...)*

*9. De juiste contouren van het nieuw op te richten gebouw dient bovendien te worden benadrukt.*

*De eerste verzoekende partij spreekt voortdurend van een enorme polyvalente zaal. De zaal heeft een oppervlakte van 107,7 m<sup>2</sup>. Dit is geenszins een enorme zaal zoals de eerste verzoekende partij doet uitschijnen. Het gebruik van deze zaal overdag is duidelijk, met name het gebruik voor slapende kinderen, etende kinderen en deels gymmende peuters.*

*De gigantische raampartijen worden gebroken door de lamellen.*

*10. De eerste verzoekende partij meent ook dat er bijkomende geluidsoverlast zal zijn voor honderden mensen die zullen passeren op enkele passen van zijn slaapvertrek.*

*Deze overlast is zeker overdreven ingeschat.*

*Ook op heden passeren vele ouders met kinderen op het terrein. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat er een fundamentele wijziging zal plaatsvinden.*

*11. Het is geenszins de bedoeling om de polyvalente zaal voor feesten te gebruiken. Dit is een eigen invulling van de eerste verzoekende partij.*

*12. Wat de parkeerdruk betreft en in het bijzonder de verwijzing door de eerste verzoekende partij naar wild parkeren en geblokkeerde opritten, geeft zij toe dat dit reeds vandaag dagelijkse kost is.*

*Het valt dan ook niet in te zien wat het verband is met de thans bestreden beslissing.*

*De problematiek in verband met de parkeerdruk en de mobiliteit bevindt zich duidelijk op een ander vlak. Deze bestaat reeds vandaag en wordt reeds door de Stad Gent en de school actief aangepakt.*

*Het feit dat er vier nieuwe kleuterklassen zullen bijkomen, waarvan een gedeelte van de kinderen zich reeds binnen de school bevindt, zal er niet toe leiden dat dit zeer ernstig wordt gewijzigd. Dit wordt door de verzoekende partijen ook helemaal niet hard gemaakt.*

**De tweede verzoekende partij (de heer Lucas Deconinck)**

13. De tweede verzoekende partij beroept zich op een toename van de parkeerdruk en stelt dat hij eveneens nieuwe inkijk verwacht vanop de eerste verdieping van het gebouw, dit in de tuin en slaapkamers en de leefruimte.

14. Wat de parkeerdruk betreft, kan er naar hoger worden verwezen.

15. De inkijk naar de rechterzijde is in ieder geval minimaal. De eerste verdieping van het gebouw heeft langs die zijde geen ramen, zodat vanop de eerste verdieping van het nieuw op te richten gebouw niet zal kunnen worden binnen gekeken of gekeken worden naar de woning van de tweede verzoekende partij. Dit nog los van het feit dat de twee ramen die in zijn woning aan deze zijde zitten, opgericht zijn boven manshoogte en het eerste raam op het gelijkvloers zelfs reeds is overgroeid met een groene afsluiting.

Het is dan ook niet duidelijk welke nieuwe inkijk zou te verwachten zijn.

Op heden ligt er naast het perceel van deze verzoekende partij de toegangsweg naar de school aan de andere zijde van het terrein.

Ook vandaag is er dus passage op het terrein vlak naast de woning van de tweede verzoekende partij. Het is dan ook geenszins duidelijk op welke manier de nieuwe constructie, die aan de rechterzijde op de eerste verdieping geen ramen heeft, impact zal hebben.

16. Lichtafname en geluidshinder zijn geenszins aanwezig (zie studie stuk 1).

17. De verwijzing naar de twee speelplaatsen is overroepen.

Het betreft kleine zones, eigenlijk terrassen aan een schuifraam van de klassen. Dit zal niet gebruikt worden als speelplaats tijdens de speeltijd. Wanneer daar toch eens kleuters of peuters zouden buitenkomen, dan zal dit volledig kaderen in de gebruikelijke werking van de klas.

Dit zal dan niet inhouden dat er wordt geschreeuwd, geroepen of wat dan ook, maar het zal louter de bedoeling zijn om wat frisse lucht te halen.

De verwijzing naar de gemene muur betreft een burgerlijk aspect, zodat dit hier niet als nadeel kan worden bevestigd.

### **De derde verzoekende partij (de heer Guido Ingels)**

18. De derde verzoekende partij woont aan de overzijde van de Eeklostraat en verwijst uitsluitend naar de verkeersproblematiek om zijn hinderaspect te staven.

Hij spreekt over het hinder voor zijn eigendom door het ophalen en afzetten van 80 bijkomende kleuters.

Hoger bleek reeds dat er geen 80 bijkomende kleuters zullen zijn, maar wellicht slechts de helft, aangezien een groot deel zich reeds binnen de school bevindt.

Wat de parkeerdruk betreft en in het bijzonder de verwijzing naar het parkeren voor zijn eigendom, geeft zij toe dat dit reeds vandaag gebeurt.



*Het valt dan ook niet in te zien wat het verband is met de thans bestreden beslissing.*

*De problematiek in verband met de parkeerdruk en de mobiliteit bevindt zich duidelijk op een ander vlak. Deze bestaat reeds vandaag en wordt reeds door de Stad Gent en de school actief aangepakt.*

*Het feit dat er vier nieuwe kleuterklassen zullen bijkomen, waarvan een gedeelte van de kinderen zich reeds binnen de school bevindt, zal er niet toe leiden dat dit zeer ernstig wordt gewijzigd. Dit wordt door de verzoekende partijen ook helemaal niet hard gemaakt.*

*De verzoekende partij maakt niet hard dat hij geluidsoverlast door parkeerdruk en verkeersbewegingen zal ondervinden die in ernstige mate zal afwijken van wat er thans reeds aanwezig zou zijn.*

*De verwijzing naar investering met publieke middelen is en tegenstand vanuit de hele buurt, een opmerking die geenszins door de verzoekende partij als individueel hinderaspect kan worden ingeroepen.*

*Het feit dat hij het project visueel niet aantrekkelijk vindt, is een persoonlijke en zuiver subjectieve mening die geenszins een hoogdringendheid kan verantwoorden.*

*De verwijzing naar de architectuur van het vergunde schoolgebouw is geenszins een hinderaspect dat in het kader van de hoogdringendheid kan worden ingeroepen. Dit kan trouwen geenszins door uw Raad worden beoordeeld.*

*19. De verzoekende partijen hebben geen belang in huidige procedure.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als derde-belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de bestreden vergunning bestaat. Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de hinder, of het risico daarop, bovenmatig of ondraaglijk is.

In administratief kort geding volstaat het dat een van de verzoekende partijen van het rechtens vereiste belang getuigt.

2.

De eerste verzoekende partij dient zich aan als eigenaar en bewoner van de woning aan de Eeklostraat 146 die links aan de bouwplaats paalt. Om haar belang plausibel te maken, voert de verzoekende partij onder meer aan dat zij aan inkijk vanuit de polyvalente ruimte op de eerste verdieping blootgesteld wordt. Zij wijst op de passage op de toegangsweg vlak aan de grens met

haar perceel. Voorts vreest zij een toegenomen parkeerdruk als gevolg van de bestreden beslissing.

De uiteenzetting in het verzoekschrift overtuigt van de ongunstige impact van de bestreden vergunning op de woonkwaliteit van de eerste verzoekende partij. De inkijk vanuit de polyvalente zaal op de eerste verdieping op 3,17 meter van de perceelgrens van de eerste verzoekende partij, met een raampartij van 12,80 meter breed en 2,70 meter hoog, wordt gevisualiseerd en afdoende aannemelijk gemaakt. Ook de hinder als gevolg van de geplande toegangsweg is plausibel, temeer daar de bestaande toegangsweg aan de andere kant van het perceel ligt. Dat de bestreden beslissing een parkeer- en mobiliteitsimpact heeft, kan in redelijkheid evenmin worden ontkend, ook al dient een gedeelte van de capaciteitsuitbreiding voor het verplaatsen van kinderen uit de bestaande schoolgebouwen.

Er wordt vastgesteld dat de tussenkomende partij in haar exceptie de aangevoerde hinder wel relativeert, maar niet uitsluit. Hinder hoeft evenwel niet onaanvaardbaar te zijn alvorens het bestaan van een belang aanvaard kan worden. De vraag of hinder draaglijk is, raakt de grond van de zaak. Om die reden werpt de tussenkomende partij vergeefs tegen dat de polyvalente zaal voornamelijk voor gebruik door kinderen overdag bestemd is, dat er vanuit de zaal dankzij de lamellen “geen overdreven ongehinderde inkijk” zal zijn en dat het zicht de “gewone hinder van nabuurschap” niet overstijgt. Evenmin wordt de tussenkomende partij gevolgd waar zij, ter betwisting van het belang, aanvoert dat de toegangsweg niet tot “een fundamentele wijziging” van de bestaande situatie zal leiden, en dat de parkeer- en mobiliteitsproblematiek als gevolg van de uitbreiding met vier kleuterklassen niet “zeer ernstig” gewijzigd wordt. De tussenkomende partij erkent daarmee de hinder of het risico daarop, alleen vindt zij die aanvaardbaar.

Minstens de eerste verzoekende partij overtuigt van haar belang bij de vordering.

3.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 van het DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid aangetoond wordt en dat er minstens een ernstig middel aangevoerd wordt dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Wat de eerste verzoekende partij betreft, luidt de verantwoording van de hoogdringendheid dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich opdringt om de niet in redelijkheid te betwisten dreigende schade en aanzienlijke hinder te vermijden. Als de schorsing niet wordt bevolen, zal de bouw van de constructie worden aangevat. De afbraak van de kleuterklassen en de polyvalente ruimte blijft dan nog als enige wijze van rechtsherstel over, wat voor belanghebbende derden moeilijk te verkrijgen is.

Met verwijzing naar het jaarverslag 2015-2016 wordt er aangevoerd dat een uitspraak in een vernietigingsprocedure te lang op zich zou laten wachten om de bouw van de vergunde constructie

en de voltrekking van de hinderlijke en nadelige gevolgen te voorkomen. Die bouw zal, naar de eerste verzoekende partij verwacht, onmiddellijk worden aangevat om in september 2018, het begin van het volgend schooljaar, de capaciteitsuitbreiding gerealiseerd te hebben.

Ter adstructie van de hoogdringendheid zet het verzoekschrift vervolgens de hinder en nadelen uiteen die de eerste verzoekende partij als gevolg van de bestreden beslissing vreest te ondergaan. Die uiteenzetting is een herneming van de hinder en nadelen die de eerste verzoekende partij ter verantwoording van haar belang geargumenteed heeft. Daar wordt aan toegevoegd dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die hinder en nadelen in haar verslag gegrond bevonden heeft.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de eerste verzoekende partij niets bijbrengt om aan te tonen dat de werken binnenkort gestart zullen worden. Pas na de sloop van de woning kan de bouw van de kleuterklassen en de polyvalente zaal beginnen. Daaruit leidt de verwerende partij af dat het verzoek tot schorsing op zijn minst voorbarig is. Volgens de verwerende partij moet er bovendien rekening mee worden gehouden dat de vergunning tegemoetkomt aan een plaatselijke nood aan meer onderwijscapaciteit en aldus een algemeen belang dient.

De ingeroepen hinder en nadelen sluiten aan bij het derde middel betreffende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij verwijst naar de bespreking van dat middel waaruit volgens haar blijkt dat het bouwproject geen bovenmatige hinder veroorzaakt.

3.

Het antwoord van de tussenkommende partij op de hoogdringendheid is gelijkkluidend met de repliek ter betwisting van het belang van de eerste verzoekende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 van het DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In overeenstemming met artikel 40, §1, 1° van het DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die hun oorzaak in de bestreden beslissing vinden, te voorkomen.

2.

De eerste verzoekende partij overtuigt van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid. De aan de bestreden vergunning toegeschreven hinder als gevolg van inkiijk, het gebruik van de toegangsweg aan de perceelgrens, en de parkeer- en mobiliteitsimpact wordt afdoende plausibel gemaakt. De daaruit voortvloeiende impact op de woonkwaliteit van de eerste verzoekende partij wordt afdoende zwaarwichtig bevonden en verantwoordt dat de zaak hoogdringend berecht wordt.

De verwerende partij wordt niet gevolgd waar zij ter betwisting van de hoogdringendheid opwerpt dat het bewijs van een nakende start van de werken niet geleverd wordt en zij de vordering tot schorsing als voorbarig afdoet. De eerste verzoekende partij bepaalt de timing van de werken niet. Als de eerste verzoekende partij de visuele vaststelling van de aanvang van de werken zou afwachten alvorens de vordering in te leiden, loopt zij het risico dat een uitspraak te laat komt. Er wordt daarbij vastgesteld dat de tussenkomen partij, die als vergunninghouder het best geplaatst is om te weten wanneer de werken een aanvang zullen nemen, zich daarvan niets laat ontvallen en zich in haar verweer beperkt tot de betwisting dat de aangevoerde hinder ernstig of zwaarwichtig genoeg zou zijn om een hoogdringende behandeling te verantwoorden.

Voorts heeft de eerste verzoekende partij evenmin vat op het verloop en de doelmatigheid van de vernietigingsprocedure.

De verwerende partij geeft aan dat de vergunning een plaatselijke nood aan capaciteitsuitbreiding invult en daarmee een algemeen belang dient. Er wordt aangenomen dat de verwerende partij alludeert op de in artikel 40, §5 van het DBRC-decreet bedoelde belangenafweging als grond om van de schorsing af te zien. De verwerende partij voert geen omstandigheden aan om ervan te overtuigen dat de nadelige gevolgen van de schorsing van de bestreden beslissing op een klaarblijkelijk onevenredige wijze zwaarder wegen dan de voordelen ervan.

3.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° van het DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid aangetoond wordt.

## **B. Ernstige middelen – derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een derde middel ontleent de eerste verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b VCRO, artikel 4.3.1, §2 en artikel 4.7.21 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: de Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het vertrouwensbeginsel.

Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

“ ...

2.

*Het mag onderstaand duidelijk blijken dat de motivering van verwerende partij op het punt van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, niet als afdoende kan worden beschouwd door uw Raad.*

*Met de impact van het aangevraagde op de onmiddellijke omgeving en de eigendommen van verzoekende partijen wordt onvoldoende rekening gehouden, terwijl dit volgens vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen essentieel is.*

*(...)*

*Verwerende partij diende haar besluit op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bijzonder te motiveren, zeker in het licht van het ongunstig advies van haar eigen provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en in het licht van de zorgvuldigheidsplicht :*

(...)

*De argumenten van verwerende partij ter rechtvaardiging van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening zijn kennelijk onredelijk en kunnen in geen geval gevolgd worden.*

3.

*In eerste instantie stelt verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de mobiliteit van het project (vier kleuterklassen voor minstens 80 kleuters en hun leerkrachten) dat:*

(...)

*Reeds op het eerste zicht kan een interne tegenstrijdigheid in bovenstaande motivering worden aangetroffen, nu verwerende partij enerzijds aangeeft dat er reeds een mobiliteitsprobleem aanwezig is ('onaangepast rij- en parkeergedrag'), maar anderzijds zonder meer stelt dat de school "vlot bereikbaar blijkt" met de auto. Gelet op de verstrengde motiveringsplicht die op haar rust, kan dit allesbehalve als zorgvuldig worden beschouwd.*

*Uw Raad dient aldus vast te stellen dat de motivering van verwerende partij op het vlak van de mobiliteit alvast manifest intern tegenstrijdig is en dat een kennelijke tegenspraak in de motieven gelijk staat met een gemis van motivering (...).*

*Verzoekende partijen bevestigen daarenboven dat de schoolgebouwen op heden reeds een negatieve impact hebben op de mobiliteit en de verkeersveiligheid in de Eeklostraat, maar 80 bijkomende schoolgaande kinderen, hun ouders en leerkrachten gewoonweg onaanvaardbaar zijn in deze omgeving op het vlak van mobiliteit.*

*Zo werd door verzoekende partijen in hun bezwaar reeds opgeworpen dat:*

(...)

*Dat er zich op het vlak van de mobiliteit thans reeds problemen situeren, mag tevens blijken uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 21 oktober 2016. Door het college van burgemeester en schepenen wordt aangegeven dat zich op heden reeds mobiliteitsproblemen zijn.*

*Daarin bijgetreden door de PSA, die van oordeel is dat:*

(...)

*De motivering van verwerende partij vormt dan ook louter een tegenspreken van de vaststellingen die reeds gemaakt werden door zowel verzoekende partijen in het openbaar onderzoek, het college van burgemeester en schepenen en in het bijzonder door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Zo is het kennelijk onredelijk van verwerende partij om te oordelen dat een parking voor de leerkrachten op het eigen terrein niet gewenst is, terwijl op heden reeds parkeerproblemen zijn en de PSA duidelijk aangeeft dat de langsparkeermogelijkheden in de omgeving beperkt zijn en bedoeld zijn voor bewoners.*

*Dat verwerende partij bijzonder licht aan de mobiliteitsproblematiek voorbij gaat, mag tevens blijken uit de (niet-stedenbouwkundige) voorwaarde dat de school zal dienen te "sensibiliseren". Dit is geenszins als afdoende te beschouwen in een omgeving waar thans reeds een mobiliteitsprobleem aanwezig is en een bijkomende capaciteit van minstens 80 kleuters en hun leerkrachten wordt gecreëerd. Aan de terechte vaststelling van de PSA dat een goed mobiliteitsplan noodzakelijk is voor het aangevraagde, wordt door verwerende partij niet tegemoet gekomen, minstens niet afdoende weerlegd.*

*Uw Raad dient vast te stellen dat verwerende partij geen concreet en zorgvuldig onderzoek heeft uitgevoerd naar de mogelijke parkeerhinder en de aangehaalde bepalingen en beginselen op manifeste wijze schendt.*

*Een zorgvuldig en redelijk handelend vergunningsverlenend bestuursorgaan zou in dezelfde omstandigheden nooit tot dergelijke motivering zijn gekomen.*

*Alleen al omwille van deze reden dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.*

*4.*

*Daarnaast is de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag heel duidelijk met betrekking tot de overschrijding van de draagkracht van het perceel en de omgeving door het aangevraagde, de niet-inpasbaarheid van de polyvalente zaal en de manifeste schending van verzoekende partijen hun woongenot:*

*(...)*

*Ook op deze punten zal uw Raad willen vaststellen dat de in het bestreden besluit opgenomen motivering van verwerende partij louter een tegenspreken vormt in algemene bewoordingen van de vaststellingen die reeds gemaakt werden door zowel verzoekende partijen en door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Uw Raad heeft in het verleden reeds meermaals geoordeeld dat een vergunningsverlenend bestuursorgaan zich niet mag beperken tot algemene bewoordingen ter weerlegging van concrete aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening :*

*(...)*

*Ook in onderhavig geval worden door verwerende partij de onmiddellijk aanpalende percelen middels algemene bewoordingen buiten beschouwing gelaten en wordt zonder meer de zuiver residentiële omgeving buiten spel gezet door verwerende partij.*

*Verwerende partij verliest zich dan ook in niet concrete motieven om de onaanvaardbare impact van het project niettemin als verenigbaar met de omgeving te bestempelen:*

*(...)*

*Middels deze bijzonder algemene motivering laat verwerende partij duidelijk de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing ('kan niet vergeleken worden met andere woningen'), maakt zij gebruik van ongefundeerde aannames ('spreekt voor zich' en 'niet van die aard') en besluit zonder enige schroom of concreet argument dat het programma zich op deze plaats laat verdragen. Quod non!*

*Bezwaarlijk kan dergelijke algemene en niet concrete motivering als afdoende worden beschouwd ter weerlegging van de zeer specifieke toetsing die werd uitgevoerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te besluiten.*

*Verzoekende partijen verwijzen met betrekking tot de enorme impact van het vergunde op hun eigendommen, nogmaals naar hun uiteenzetting inzake het belang en de in concreto toetsing daarvan door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Een schoolgebouw met vier kleuterklassen (80 kleuters) en daarbij horende dynamiek op een perceel dat bestemt is voor een ééngezinswoning, in een residentiële omgeving, dat wordt opgetrokken tot zeer dicht bij de perceelsgrenzen, waarbij langsheen deze perceelsgrenzen speelplaatsen worden voorzien en bovendien over een aanzienlijke bouwhoogte beschikt, kan niet zonder meer als 'te verdragen' in deze omgeving worden beschouwd.*

*De concrete impact en de vaststaande hinderlijkheid van het aangevraagde (dit nog los van de aanwezigheid van een polyvalente ruimte) op de eigendommen van verzoekende partijen, wordt door verwerende partij dan ook manifest genegeerd terwijl op haar net een verstrengde motiveringsplicht rust.*

*Ook omwille van deze reden dient het bestreden besluit te worden vernietigd.*

*5.*

*Maar ook voor wat betreft de polyvalente ruimte kan het standpunt van verwerende partij niet als ernstig of zorgvuldig worden beschouwd.*

*Uit de plannen van het project mag duidelijk blijken dat de polyvalente ruimte enerzijds over grote glaspartijen beschikt naar de eigendom van eerste verzoekende partij toe en anderzijds een ongelimiteerd gebruik kan kennen.*

*Beide hinderaspecten (inkijk en overlast / schending woongenot), die als niet betwist worden beschouwd, worden door verwerende partij geminimaliseerd of weggewerkt middels niet stedenbouwkundige voorwaarden.*

*Zo wordt de onaanvaardbare inkijk vanuit de polyvalente zaal naar de eigendommen van verzoekende partijen opgelost middels de plaatsing van "lamellen"...*

*Nog los van de praktische bezwaren met betrekking tot de plaatsing van lamellen (wegschuiven lamellen mogelijk, kantelingshoek, ...), dient te worden vastgesteld dat dit geen stedenbouwkundige voorwaarde is en niet afdoende is om de inkijk naar de eigendommen van verzoekende partijen te vermijden.*

*Lamellen kunnen eventueel dienstig zijn voor wat betreft zonwering, maar niet tot het vermijden van inkijk door de gebruikers van de polyvalente zaal in de woning en tuin van verzoekende partijen, in het bijzonder voor wat betreft eerste verzoekende partij. Dit wordt nog versterkt door de diepe inplanting van het gebouw op het perceel.*

*Verzoekende partijen hebben daarnaast geen enkele inspraak in 'de zorgvuldige selectie van de daar toegelaten activiteiten' en zouden aldus enkel kunnen optreden wanneer zij reeds met overlast worden geconfronteerd, bovenop de onvermijdelijke inkijk in hun woningen.*

*Bovendien zijn in de onmiddellijke omgeving van de Eeklostraat reeds zes polyvalente ruimtes aanwezig (zie bespreking belang), waardoor de noodzaak aan onderhavige polyvalente op een residentieel perceel onbestaande is.*

*Aan de hand van deze algemeenheden kon verwerende partij niet met goed gevolg tot de inpasbaarheid van het project en de polyvalente zaal besluiten, in het bijzonder gelet op het zeer concrete negatief verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de bijgevolg bijzondere motiveringsplicht die op verwerende partij rustte.*

*Opnieuw dient te worden vastgesteld dat verwerende partij op onzorgvuldige wijze de goede ruimtelijke ordening van het project toetst en het middel ook om deze reden gegrond dient te worden bevonden.*

*Een zorgvuldig en redelijk handelend vergunningsverlenend bestuursorgaan zou in dezelfde omstandigheden nooit tot dergelijke motivering zijn gekomen.*

6.

*Gelet op dit alles staat vast dat het project, in tegenstelling tot wat verwerende partij aanvaardt, de goede ruimtelijke ordening wel degelijk ernstig in het gedrang brengt. De andersluidende beslissing van verwerende partij is gebaseerd op kennelijk onredelijke motieven, nietszeggende stijlformules en is onzorgvuldig genomen, met miskenning van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor de aangehaalde bepalingen geschonden zijn.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld i.v.m. de goede ruimtelijke ordening: (...)*

*Wat de mobiliteit betreft, is er geen sprake van een interne tegenstrijdigheid in de motivering zoals verzoekers suggereren, maar eerder van twee verschillende aspecten in de verkeerssituatie.*

*Eenzijds is er het gegeven van onaangepast rij- en parkeergedrag bij het begin en het einde van de schooldag over een periode van telkens ongeveer een kwartier, een probleem waar veel scholen mee kampen. Anderzijds is er de vaststelling dat buiten die twee beperkte periodes sprake is van een vlotte bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheid aan de ene zijde van de Eeklostraat.*

*Verzoekers weerleggen niet dat de problemen zich enkel bij het begin en het einde van de schooldag voordoen.*

*Terecht overweegt de deputatie dat de school blijvend aandacht zal moeten hebben voor een goede spreiding van de mobiliteitsmodi en moet blijven inzetten op het sensibiliseren in functie van meer fietsgebruik en het te voet gaan, al dan niet in combinatie met afstandsparkeren om onaangepast rij- en parkeergedrag te vermijden.*

*De vergunning voor een schoolgebouw kan bezwaarlijk geweigerd worden omdat een groep ouders de neiging hebben hun kinderen met de wagen vlak voor de schoolpoort af te zetten en daarbij verkeersregels overtreden, zoals bv. het blokkeren van opritten van bewoners.*

*Het is dan ook niet kennelijk onredelijk dat de deputatie oordeelde dat het gevraagde wel verenigbaar is met de omgeving. Het getuigt van zorgvuldigheid dat ze daarbij enkele voorwaarden oplegde die onaangepast rij- en parkeergedrag moeten bijsturen:*

*“m) De school moet sensibiliseren om het fietsgebruik en het te voet gaan aan te moedigen.*

*n) De school moedigt aan om wagens op wandelafstand te parkeren.*

*o) De verharde ruimte aan de ingang wordt niet als K&R zone voor autogebruikers voorzien, maar enkel voor leveringen of indien nodig voor kinderen/leerkrachten met een beperking en eveneens voor K&R met (bak)fietsen”.*

*Het is ook niet kennelijk onredelijk dat er voor slechts vier leerkrachten die mogelijks met de wagen naar school gaan, geen parking op eigen terrein voorzien wordt, nu er in de omgeving tijdens de dag voldoende parkeerplaats blijkt te zijn.*



*Wat betreft de draagkracht van het perceel, wordt in het besluit opgemerkt dat de inplanting op 9,75 m achter de rooilijn en de afstanden ten aanzien van de zijdelingse perceelgrenzen gekozen zijn in functie van de reeds aanwezige aanpalende gebouwen in de omgeving.*

*Het eerste gedeelte van het nieuwe gebouw staat op 3m van de rechterperceelgrens en op de grens is een haag van 1m 80 hoog aanwezig. Het tweede gedeelte van het nieuwe gebouw wordt opgericht tot tegen de perceelgrens wat ruimtelijk aanvaardbaar is aangezien zich daar op het buurperceel een loods bevindt op 2m afstand van de perceelgrens. Het heeft geen zin om die verloren ruimte nog breder te maken. Aan de andere zijde wordt een afstand van minstens 3,17 m gerespecteerd. Dat zijn aanvaardbare afstanden in een residentiële buurt.*

*De diepe inplanting maakt het ook mogelijk om een groene voortuin te realiseren zodat het project ook op dit punt past in het residentiële karakter van de Eeklostraat.*

*Voorts klopt het ook dat de maximale hoogte van het gebouw in de lijn ligt van de bestaande gebouwen in de Eeklostraat. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt immers 8,10 m met plat dak.*

*Het gevraagde dient niet alleen vergeleken te worden met de inplantingen op de percelen links en rechts van het bouwterrein, maar ook met de ruimere omgeving. Zo sluit het vergunde aan bij een groter complex van schoolgebouwen op het achtergelegen perceel dat een grote bezetting heeft. Maar ook andere percelen in de buurt hebben een vrij grote bezetting (zie stuk 9 – luchtfoto op p.7).*

*Het is niet kennelijk onredelijk te stellen dat uitbreidingen van een school bij voorkeur aansluiten bij de bestaande site.*

*Wat betreft de polyvalente zaal, merkt de deputatie terecht op dat dergelijke bij een school horende polyvalente zalen gebruikelijk zijn en niet van aard zijn om tot een onaanvaardbare impact op de omgeving te leiden. Zo'n zalen worden meestal gebruikt voor sport- en spelactiviteiten. De lamellen zullen het zicht alvast temperen. Uit het dossier blijkt overigens dat de aanvrager bereid is om nog meer maatregelen te nemen, zoals het aanbrengen van een folie of het gebruik van een ondoorzichtige glassoort (stuk 9), waardoor de bezwaren van verzoekers weggenomen kunnen worden. Hieruit blijkt dat de aanwezigheid van een polyvalente zaal op deze plek op zich niet onaanvaardbaar is. Indien bij het gebruik van de zaal alsnog bovenmatige burenhinder ontstaat, kunnen de nodige stappen ondernomen worden.*

*...*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

### **Mobiliteit**

*41. De bestreden beslissing stelt:*

*(...)*

*42. De verzoekende partijen lezen eerst een interne tegenstrijdigheid in de motivering, aangezien enerzijds zou worden aangegeven dat er reeds een mobiliteitsprobleem aanwezig is en, anderzijds dat de school vlot bereikbaar blijft. Dit is niet correct.*

*De bestreden beslissing stelt inderdaad dat de school een impact heeft op de plaatselijke mobiliteit aan de ingang van de school, maar dit voornamelijk door onaangepast rij- en parkeergedrag.*

*Het onaangepast rij- en parkeergedrag wordt niet als mobiliteitsprobleem in de bestreden beslissing aangeduid. Het is niet omdat er een impact is op de plaatselijke mobiliteit dat de school niet vlot bereikbaar zou blijven.*

*De bestreden beslissing stelt bovendien dat een goede spreiding van de mobiliteitsmodi en het blijven inzetten op het sensibiliseren in functie van meer fietsgebruik en het te voet gaan, eventueel in combinatie met afstand parkeren.*

*Aangezien dit voor alle scholen geldt, maakt niet dat het aangevraagde hier onmiddellijk onaanvaardbaar zou zijn.*

*Er is absoluut geen sprake van enige tegenstrijdigheid in de motiveringen. De uitleg die de verzoekende partijen geven aan de bestaande mobiliteitsproblematiek is niet terecht.*

*43. Het verslag van provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft het trouwens vooral over de parking voor de leerkrachten op het eigen terrein. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt immers dat het inherent is aan schoolgebouwen dat de openings- en sluitingsuren gepaard gaan met enige verkeerschaos, maar koppelt verder een eventueel mobiliteitsplan enkel aan een parking voor de leerkrachten.*

*De beweerde 'chaos' tijdens openings- en sluitingsuren worden niet als dusdanig als mobiliteitsprobleem omschreven.*

*De bestreden beslissing stelt hieromtrent duidelijk dat de parking voor leerkrachten niet noodzakelijk is en in de omgeving voldoende parkeermogelijkheid is. Dit wordt ook niet ontkend door de verzoekende partijen.*

*Het is niet omdat er onaangepast rij- en parkeergedrag is, dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn in de onmiddellijke omgeving van de toegang van de school in de Eeklostraat.*

*Voor zover alle leerkrachten al met de auto zouden komen, zullen de extra leerkrachten die nodig zijn voor maximaal vier kleuterklassen, de facto slechts maximaal twee (aangezien er reeds een capaciteitsuitbreiding plaatsvond) niet noodzakelijk maken.*

*Er kan niet worden gesteld dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat een dergelijke parking voor de leerkrachten op het eigen terrein niet nodig is.*

*De parkeerproblemen hebben absoluut geen uitstaans met het algemeen parkeren de hele dag in de buurt. Dit blijkt trouwens nergens uit.*

*Het enige dat wel blijkt is dat er een mogelijk parkeerprobleem is bij aanvang en sluiting van de school, waar de bestreden beslissing duidelijk aangeeft dat dergelijk probleem enkel te maken heeft met een onaangepast parkeergedrag van de ouders en dat er daar een taak bij de school ligt om haar ouders te sensibiliseren.*

*Er kan niet worden vastgesteld dat er geen concreet en zorgvuldig onderzoek werd uitgevoerd.*

Volledigheidshalve kan bovendien ook nog worden aangestipt dat de Eeklostraat een lange straat is, waarin aan één zijde van de straat kan geparkeerd worden.

*44. De Stad Gent bevestigde uitdrukkelijk dat enkel bij aanvang en einde van de school dit langsparkeren bezet is. Buiten deze periode is er een overaanbod aan parkeerplaatsen.*

*Elke woning heeft immers een eigen oprit en/of garage, zodat op straat geen bewoners parkeren.*

*De bezetting van de parkeerplaatsen door de ouders, vindt derhalve op twee momenten van de dag plaats, met name vlak voor het beginuur van de school (8.25u) en rond het einduur van de school (15.35u). Telkens voor +/- 10 à 15 minuten. Op het einde van de schooldag worden de kinderen bovendien meer verspreid opgehaald, aangezien er nog opvang op school wordt voorzien, zodat de drukte rond 15.35u minder is dan 's ochtends.*

*Op die twee ogenblikken is het dus inderdaad druk in de Eeklostraat ter hoogte van deze school. Van een "verkeerschaos" kan weliswaar niet worden gesproken.*

*De school heeft nu +/- 330 leerlingen (kleuters en leerlingen 1<sup>e</sup> studiejaar), die zowel langs de Ernest Vanhaevermaetestraat als de Eeklostraat toekomen en weggaan. Dat daar nu 4 kleuterklasjes bijkomen, is geen aanzienlijke uitbreiding.*

*Ook al komt er een capaciteit van +/- 80 leerlingen bij, toch kan onmogelijk worden voorgehouden dat deze allemaal met de wagen zullen worden afgezet. Wel integendeel.*

*Een groot deel van de kinderen worden vandaag te voet of met de fiets naar school gebracht. Ook met de uitbreiding worden de kinderen uit de directe omgeving van de school beoogd. Er bestaat reeds een wachtlijst. Het inschrijvingssysteem is trouwens in Gent zo dat eerst de kinderen uit de buurt de kans krijgen om zich in te schrijven.*

*Het aantal wagens dat de buurtbewoners bijkomend verwachten is ruim overdreven.*

*Het college stelde in de door haar vergunningsbeslissing (7-8/20):*

*(...)*

*Als voorwaarde bij de vergunning werd dan ook opgenomen :*

*(...)*

*In haar nota stelt het college van burgemeester en schepenen ook :*

*(...)*

*Er kan derhalve niet worden gesteld, zoals de verzoekende partijen doen, dat het college zonder meer mobiliteitsproblemen vaststelt en de verwerende partij de vaststellingen van het college louter zou tegenspreken.*

*45. Uit de beoordeling van de mobiliteit van het project in de bestreden beslissing, blijkt geenszins dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld.*

*46. Het middelonderdeel is ongegrond.*

#### **De draagkracht van het perceel in de omgeving**

*47. De verzoekende partijen zijn van mening dat de overschrijding van de draagkracht van het perceel in de omgeving door het aangevraagde de niet inpasbaarheid van de*

*polyvalente zaal een manifeste schending van hun woongenot duidelijk is. Zij verwijst naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Zij meent dat het bestreden besluit dit louter tegenspreekt.*

*48. Dit kan niet ernstig worden gesteld.*

*De bestreden beslissing geeft zeer duidelijk een eigen beoordeling weer en stelt onder meer:*

*(...)*

*Hieruit blijkt duidelijk dat uitbreiding van een school bij voorkeur aansluit bij de bestaande site. Dit zijn geen algemene bewoordingen, zoals de verzoekende partijen willen laten uitschijnen.*

*Er kan evenmin worden vastgesteld dat de onmiddellijk aanpalende percelen mits algemene beoordelingen zomaar buiten beschouwing worden gelaten. Dit is niet correct. Er wordt in concreto stilgestaan bij het zicht vanuit de polyvalente zaal, het gebruik van dergelijke polyvalente zaal, het ruimtelijk functioneren van het geheel.*

*49. Wat de polyvalente ruimte betreft, menen de verzoekende partijen dat het standpunt van de verwerende partij niet ernstig of zorgvuldig is. De lamellen zouden volgens de verzoekende partijen niet voldoende zijn die inkijk niet kan vermijden.*

*De bestreden beslissing stelt ook niet dat de inkijk erdoor wordt vermeden, wel dat het zicht wordt getemperd vanuit de polyvalente zaal doordat verticale lamellen voor de raamopening worden geplaatst. Er wordt vastgesteld dat deze de kijkhoek van de bezoekers van de zaal voldoende beperken en het intredend en uitredend licht niet polariseren, zodat er toch licht en contact met de buitenwereld is, zonder overdreven ongehinderde inkijk naar de omgeving te hebben.*

*De verzoekende partijen stelt niet dat er ongeoorloofde inkijk zal blijven bestaan, wel dat de inkijk niet wordt vermeden.*

*Dat er nog polyvalente ruimtes zouden zijn in de omgeving – voor zover al correct – is geenszins relevant bij de stedenbouwkundige beoordeling in de bestreden beslissing. Er dient in het kader van dergelijke beoordeling geen alternatievenonderzoek te gebeuren.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. De mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de hinder voor de omgeving behoren tot de aandachtspunten van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan

de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een 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 die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

Wanneer de deputatie zich in graad van administratief beroep van de vergunningsprocedure over een bouwaanvraag uitspreekt, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. De formele motiveringsplicht vereist dat uit de motivering in de bestreden beslissing expliciet of impliciet blijkt waarom de aangevoerde argumentatie niet aanvaard wordt, zonder dat elk argument van de betrokken partijen rechtstreeks en afzonderlijk beantwoord moet worden.

Wanneer de verwerende partij in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de afgifte van een vergunning beslist, moet zij duidelijk de motieven te kennen geven waarom zij de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

2.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beroepen beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, de omgeving van de bouwplaats als een oorspronkelijk door kasteelparken gekenmerkt, nadien met open en halfopen bebouwingen verkaveld randstedelijk gebied in de deelgemeente Mariakerke, de wijk Kolegem, met hoofdzakelijk ruime vrijstaande eengezinswoningen van een tot twee bouwlagen in een groene omgeving. De Eeklostraat wordt als “een karaktervolle residentiële woonstraat met een hoge landschappelijke waarde” getypeerd, waarvan het parkkarakter nog grotendeels bewaard gebleven is. De verwerende partij vervolgt dat de omgeving van de Eeklostraat over een residentieel karakter beschikt, met eengezinswoningen, enige meergezinswoningen en gemeenschapsvoorzieningen waaronder twee scholen en een kerk.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst de aanvraag om redenen van goede ruimtelijke ordening af. Na te hebben overwogen dat het bouwperceel, met een breedte van 15,10 meter en een diepte van 82 meter, de structuur van de omliggende percelen heeft, dat wil zeggen smal en diep, geschikt voor een alleenstaande villa, motiveert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder meer:

“...  
...

*Het is niet voor de hand liggend om op dergelijk perceel op stedenbouwkundig verantwoorde wijze een schoolgebouw met 4 kleuterklassen en een polyvalente zaal op te richten.*

*Het ontwerp slaagt hierin ook niet, er is een overbezetting van het perceel.*

*Dit blijkt o.a. uit het feit dat het gebouw over een diepte van 28,50 m (inclusief 7,1 m scheidsmuren) met een hoogte van  $\pm 4,3$  m tot tegen de rechterzijperceelsgrens wordt opgetrokken, weliswaar deels tegen een kleine garage, maar ook grotendeels langsheen een grootschalige loods die wel op ruim 2 m van de zijperceelsgrens staat. Dit getuigt niet van een goed verantwoorde inplanting. Bovendien worden ook nog eens kleine speelplaatsen tot quasi tegen de rechterzijperceelsgrens ingeplant.*

*Hoewel links een afstand van 3,17 m tot de perceelsgrens gerespecteerd wordt, is het ontwerp hinderlijk voor de links aanpalenden, voornamelijk voor de links aanpalende bungalow.*

*De linkerzijstrook wordt volledig verhard, op een groenstrook van 55 cm breed na, en zal bestaan uit een doorgang naar de huidige en nieuwe klassen, alsook naar de inkom van de polyvalente zaal op de verdieping.*

*Deze zaal zal ook buiten de schooluren gebruikt worden voor allerlei activiteiten, er wordt geen enkele beperking opgelegd.*

*De zaal bevindt zich op ca. 22 m afstand van de Eeklostraat, zodat zij over haar volledige diepte van 21,60 m naast de achtertuin van de aanpalende bungalow gelegen is, op 3,17 m van de zijperceelsgrens en op een hoogte variërend tussen 4,3 m en 8,2 m t.o.v. het maaiveld. De vloerhoogte bevindt zich op  $\pm 4$  m hoogte.*

*De zaal bevat een raam van 12,8 m breed en 2,7 m hoog dat rechtstreekse inkijk biedt naar de achtertuin van de bungalow.*

*Om het zicht te temperen worden verticale lamellen voor de raamopening geplaatst. Deze beperken de kijkhoek van de bezoekers van de zaal enigszins.*

*Vooraan bevat de zaal eveneens een groot raam met lamellen, van hieruit kunnen geen hinderlijke zichten genomen worden, er is enkel uitkijk naar de straatzijde. Achteraan bevinden zich de sanitaire ruimtes en andere aanhorigheden, daar kan de zaal niet van ramen voorzien worden.*

*Rechts worden geen ramen voorzien, niettegenstaande de afstand van de zaal tot de rechterzijperceelsgrens  $\pm 2,9$  m bedraagt.*

*De zaal heeft binnenin een hoogte van 3,00 m. Het moet mogelijk zijn de hinder inzake inkijk te beperken door te werken met vooraan een grote raampartij tot op vloerhoogte en zijdelings met raampartijen boven ooghoogte.*

*Behalve hinder door inkijk zal er voor de bewoners van de links aanpalende bungalow vooral ook hinder zijn inzake ontnemen zonlicht, nu de zaal een hoogte van  $\pm 8,2$  m heeft op 3,17 m van de zijperceelsgrens, én zij zich ten zuiden van de achtertuin van de bungalow bevindt.*

*...*

#### 4.1.

Op het eerste gezicht verantwoordt de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende waarom de verwerende partij andersluidend oordeelt. Tegenover het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het bouwproject tot een overbezetting van het perceel leidt, stelt de verwerende partij dat de inplanting van het gebouw op 9,75 meter achter de rooilijn ligt en aldus de aanleg van een groene voortuin mogelijk maakt, dat de afstand tot de perceelgrenzen op grond van de al bestaande aanpalende gebouwen gekozen is, en dat de maximale hoogte op de bestaande gebouwen in de Eeklostraat afgestemd is. Dat kan bezwaarlijk volstaan om aan het bezwaar van een te grote bezetting van het perceel voorbij te gaan.

De verwerende partij overweegt voorts dat het gebouw niet met de andere woningen in de straat vergeleken kan worden, wat volgens haar niet betekent dat het in de omgeving niet aanvaard kan worden. Daar wordt aan toegevoegd dat het een opportuniteit is om de uitbreiding bij de bestaande scholensite te realiseren. Die beschouwing zegt als dusdanig niets over de stedenbouwkundige

inpasbaarheid van het aangevraagde gebouw in de omgeving. Het is niet kennelijk onredelijk om de voorkeur aan de uitbreiding van een bestaande site te geven, maar dat ontslaat niet van de plicht om oog te hebben voor de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële bebouwing en concreet te onderzoeken of de uitbreiding daarin inpasbaar is.

De verwerende partij vervolgt dat de impact van de uitbreiding ten opzichte van de bestaande toestand niet van die aard is om het ruimtelijk functioneren van de plek te verstoren, dat er geen sprake kan zijn van niet te verwachten hinder in een randstedelijk gebied en dat het in vergelijking met de aanpalende percelen zwaardere programma zich nog altijd op die plek laat verdragen. Die beschouwingen dienen zich een voor een aan als louter affirmatieve overwegingen waarin op een andere manier telkens hetzelfde gezegd wordt, met name dat de aanvraag aanvaardbaar is.

#### 4.2.

De vergunde aanvraag houdt de bouw van een polyvalente zaal op de eerste verdieping in met een netto vloeroppervlakte van 107,70 m<sup>2</sup>. Aan de linkerkant bevat de zaal een raam van 12,80 meter breed en 2,70 meter hoog. De beschrijvende nota bij de aanvraag licht toe dat de ruimte dient voor “slapen, turnen, dansen, eten”.

In het ook door haar ingediende bezwaarschrift en administratief beroepschrift heeft de eerste verzoekende partij haar bezorgdheid over een mogelijk ruim gebruik en de daaruit voortvloeiende geluids- en verkeershinder voor de omwonenden geuit. Uit de beroepen collegebeslissing leidt de eerste verzoekende partij af dat de zaal veelvuldig voor allerlei activiteiten ter beschikking gesteld zal worden. Zij noemt het onbegrijpelijk dat de zaal zonder enige garantie of beperking in de dicht bebouwde omgeving vergund wordt. Voorts argumenteert en visualiseert de eerste verzoekende partij dat zij vanuit de zaal inkijk in haar tuin, leef- en woonruimte en slaapvertrekken zal moeten dulden. De lamellen aan de raamopeningen volstaan volgens haar niet als oplossing.

#### 4.3.

De kwalificatie ervan als “polyvalente” ruimte” duidt erop dat de zaal niet alleen voor gebruik door kinderen bestemd is. Dat blijkt ook genoegzaam uit de beoordeling in de beslissing in eerste administratieve aanleg dat schoolgebouwen optimaal benut moeten worden. Het collegebesluit heeft het over “kleinschalige initiatieven waarbij ook wel eens een feestje kan plaatsvinden” met respect voor alle wetgevingen, over binnen- en buitenactiviteiten in overeenstemming met de milieuwetgeving, en “elektronisch versterkte muziek” binnen of buiten volgens de omgevingsnormen.

In het op zich legitieme streven naar een optimaal en zuinig ruimtegebruik moet de verwerende partij aandacht hebben voor de hinderlijke impact op de onmiddellijke residentiële omgeving en concreet motiveren waarom die aanvaardbaar is. De verwerende partij houdt het in de bestreden beslissing bij de overweging dat “het gangbare gebruik van dergelijke bij een school horende polyvalente zalen (...) niet van die aard (is) dat dit tot een onaanvaardbare impact op de omgeving dient te leiden” voor zover het gaat om “een zorgvuldige selectie van de daar toegelaten activiteiten, waarover het schoolbestuur kan en zal waken”. Een motivering die erop neerkomt dat omwonenden op de welwillendheid van de aanvrager moeten vertrouwen en voor het overige zonder garanties gelaten worden, kan op het eerste gezicht niet worden aanvaard, temeer daar ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag het ontbreken van elke beperking geheeld heeft. Het is dan ook niet duidelijk waarop de verwerende partij steunt om te besluiten dat de vrees voor overmatige hinder ongegrond is.

In haar verslag treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook het bezwaar bij dat de eerste verzoekende partij aan inkijk vanuit de zaal blootgesteld dreigt te worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de kijkhoek van bezoekers in de zaal als gevolg van de

verticale lamellen wel enigszins beperkt wordt, maar vervolgt dat het met een hoogte van drie meter “mogelijk (moet) zijn de hinder inzake inkijk te beperken door te werken met vooraan een grote raampartij tot op vloerhoogte en zijdelings met raampartijen boven ooghoogte”. Om het bezwaar van inkijk te remediëren, heeft de tussenkomende partij in haar replieknota van 27 januari 2017 ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zelf voorgesteld om als vergunningsvoorwaarde op te nemen dat de ramen tot boven ooghoogte ondoorzichtig gemaakt worden. Het verslag en de repliek daarop lijken er dus op te wijzen dat de lamellen als oplossing niet volstaan. Niettemin beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot het motief dat de kijkhoek van bezoekers door de lamellen voldoende beperkt wordt, wat niet volstaat. De verwerende partij wordt daarbij niet gevolgd waar zij aanvoert dat uit de replieknota de bereidheid van de tussenkomende partij blijkt om bijkomende maatregelen te nemen waardoor de bezwaren weggenomen worden. In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij geen afdwingbare voorwaarde opgelegd, zodat de eerste verzoekende partij ook op dat vlak geen garanties heeft.

5.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.



## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw KATHOLIEKE SCHOLEN REGIO GENT - CENTRUM is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 9 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van vier kleuterklassen met polyvalente ruimte op het perceel gelegen te 9030 Mariakerke (Gent), Eeklostraat 144, met als kadastrale omschrijving afdeling 29, sectie A, nummer 498/A4.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF