

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1358
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0771-A

Verzoekende partij de heer **Danny VAN ROOY**, wonende te 2320 Hoogstraten,
Katelijnestraat 15

vertegenwoordigd door advocaat Geert VRINTS

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 21 juni 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de Vrije Gewestelijke Vakschool (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een schoolgebouw en het regulariseren van de gewijzigde uitvoering van een schoolgebouw op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, Gravin Elisabethlaan 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 269 Z, 274 R, 274 P, 269 A2 en 270 G2.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 juli 2019.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting. Advocaat Geert VRINTS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 30 april 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een schoolgebouw, bestaande uit een loods voor landbouwvoertuigen, werkruimtes en klaslokalen, en het regulariseren van een bestaand schoolgebouw”* op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, Gravin Elisabethlaan 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 269 Z, 274 R, 274 P, 269 A2 en 270 G2.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen én in woongebied. De percelen zijn ook deels gelegen binnen de grenzen van het op 22 november 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nummer 1 ‘Centrum-Westkant’, in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De percelen zijn eveneens deels gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum Westkant’: gedeeltelijke herziening’, goedgekeurd door de verwerende partij op 14 februari 2013 (hierna het ruimtelijk uitvoeringsplan). De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft het beroep tot vernietiging van de verzoekende partij van dit ruimtelijk uitvoeringsplan verworpen met een arrest van 20 april 2015 (nummer 230.892).

De brandweer van de stad Hoogstraten adviseert op 26 april 2010 voorwaardelijk gunstig.

Watering De Beneden Mark adviseert op 24 mei 2010 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 1 juni 2010 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 7 juni 2010 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten verleent op 21 juni 2010 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning:

“...

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurd wijzigingsplan van het bijzonder plan van aanleg nr. 001 “Centrum-Westkant”, en in een goedgekeurd wijzigingsplan van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant”.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften horende bij dit bijzonder plan van aanleg, en gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Om reden dat deze aanvraag in overeenstemming is met deze stedenbouwkundige voorschriften, past de aanvraag in de goede plaatselijke ordening van het gebied.

...

Beoordeling:

Het bouwwerk en de regularisatie van een gedeelte van een bestaand gebouw zijn naar functie, vormgeving en materiaalkeuze aanvaardbaar, ze vormen een compact geheel.

Gezien de aanwezige structuren, het ongewijzigd uitzicht en gebruik van het terrein, kan gesteld worden dat de werken een beperkte impact hebben op de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.
...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een verslag van een voor de Raad onbekende datum dit administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 september 2010 beslist de verwerende partij op 16 september 2010 het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden, conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Met een arrest van 26 september 2012 (nummer A/2012/0378) vernietigt de Raad deze beslissing, voor zover ze betrekking heeft op de bouw van het schoolgebouw:

“
...
De bestreden beslissing weigert de aanvraag van de verzoekende partij louter op grond van de strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant”, meer bepaald met de door het RUP voorziene bouwvrije strook van 3m tussen de bouwstrook en de rechter perceelsgrens.

De Raad van State heeft met een arrest van 24 oktober 2011 (nr. 215.968) het besluit van 25 augustus 2008 van de gemeenteraad van de stad Hoogstraten houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 001 Centrum-Westkant door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GemRUP)”, en het besluit van 16 oktober 2008 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant” van de stad Hoogstraten, vernietigd en dit beide voor wat betreft de voorschriften en plannen van de [...]

De Raad stelt vast dat het perceel waarop de thans bestreden beslissing betrekking heeft, volledig gelegen is binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant”, meer bepaald in [...]. Dit is binnen het gedeelte waarvan de plannen en de stedenbouwkundige voorschriften door de Raad van State werden vernietigd.

2. Aangezien de strijdigheid met het vermelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het enige en dus determinerende weigeringsmotief is, dient de Raad noodzakelijk vast te stellen dat de rechtsgrond van de bestreden beslissing vervallen is.

...”

De Raad beveelt de verwerende partij, binnen drie maanden vanaf de betekening van het arrest, met betrekking tot het vernietigd onderdeel een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van een voor de Raad onbekende datum het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden, conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 21 juni 2010 (en met aanpassing van de datum van het recente ruimtelijk uitvoeringsplan), een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 8 mei 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, onder voorwaarden, conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 juni 2010 van de stad Hoogstraten, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

“
...

1. De bouw van nieuwe klaslokalen (blok K)

Op 14 februari 2013 werd het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP Centrum Westkant: gedeeltelijke herziening” definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen. De publicatie in het Belgisch Staatsblad gebeurde op 15 april 2013.

Het RUP treedt 14 dagen na publicatie in werking. De aanvraag dient thans getoetst te worden aan dit RUP.

Dit nieuwe GemRUP is inhoudelijk hetzelfde als het GemRUP dat werd vernietigd door de Raad van State. De motivering blijft dan ook behouden:

Volgens voormeld GemRUP situeert de aanvraag zich in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 2).

De toegelaten gemeenschapsvoorzieningen zijn onderwijsinstellingen en er mee samenhangende activiteiten.

Het gebouw wordt op een afstand van 6m tot de perceelsgrens gebouwd, conform de voorschriften van het geldende RUP. Ook qua hoogte en inplanting voldoet het gebouw aan de stedenbouwkundige voorschriften. Het gebouw heeft op 6m van de perceelsgrens een bouwhoogte van 6m en volgt dan de 45° regel, waarbij het op 10m van de perceelsgrens een bouwhoogte heeft van 10m. Dit is tevens de maximaal toegelaten bouwhoogte volgens het RUP.

Voor wat betreft de bouw van het nieuwe schoolgebouw is de aanvraag in overeenstemming met het GemRUP.

De beroeper haalt aan dat er volgens dit RUP een minimale afstand van 9m dient voorzien te worden tussen de woning en het nieuwe schoolgebouw. Hiervan dient 3m voorzien te worden op het eigen terrein, zijnde woongebied. Het schoolgebouw voorziet de overige 6m, conform het RUP.

Beroeper haalt ook aan dat er in de linker zijgevel van het gebouw ramen worden voorzien, wat zal leiden tot meer inkijk en vermindering van de privacy van de omwonenden.

Het is eigen aan een schoolgebouw dat dit dient te beschikken over voldoende licht op iedere verdieping. Voldoende licht in een schoolgebouw verhoogt de kwaliteit van het gebouw en de belevingswaarde ervan.

De beroeper vreest dat de te realiseren bestemmingen in dit nieuwe schoolgebouw (onder andere een loods voor landbouwvoertuigen) niet voldoende gebufferd zullen worden tov hun woning.

De bestemming van de nieuwe lokalen is in functie van de vakschool.

Er wordt met het RUP en de bijhorende voorschriften voldoende rekening gehouden om de hinder tot de aanpalenden te beperken. Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met het RUP kan er van uitgegaan worden dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2. Regularisatie van blok T

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Voor dit onderdeel van de aanvraag is het BPA nr. 1 'Centrum-Westkant' van toepassing.

De gebouwen zijn 1m hoger gebouwd dan oorspronkelijk vergund. In het BPA is een afwijking voorzien voor de bouwhoogte tot max. 1m, volgens artikel 3.2.5.

De te regulariseren delen hebben een beperkte impact op de omgeving en dit deel van de aanvraag kan eveneens voor vergunning in aanmerking komen.

De aangehaalde argumentatie door beroeper wordt niet weerhouden en de volledige aanvraag kan voor vergunning in aanmerking komen.

Besluit: Vergunning wordt verleend conform het voormeld besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Hoogstraten dat wordt bevestigd (mits aanpassing van de nieuwe data van het recente RUP).

...

Met een arrest van 15 december 2015 (nummer RvVb/A/1516/0356) vernietigt de Raad deze beslissing, met als motivering:

“ ...

De enkele vaststelling dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een nieuwe beslissing heeft genomen buiten de termijn die door de Raad werd opgelegd in een arrest op grond van het destijds geldend artikel 4.8.3, § 1, tweede lid VCRO, moet derhalve tot de conclusie leiden dat de verwerende partij een vervaltermijn heeft overschreden om de beslissing te nemen, waardoor de nieuwe beslissing is aangetast door bevoegdheidsoverschrijding.

...

De Raad kan de verwerende partij in de voorliggende aangelegenheid niet bevelen om binnen een welbepaalde termijn een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij. Er ligt immers, overeenkomstig artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO, een beslissing voor, namelijk een stilzwijgende beslissing, waarmee het administratief beroep van de verzoekende partij wordt geacht te zijn afgewezen.

In zoverre de verwerende partij tot op heden heeft nagelaten om conform artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO aan de verzoekende partij, als indiener van het beroep, een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing te bezorgen, heeft de termijn waarbinnen men zich bij de Raad in rechte kan verzetten tegen een dergelijke stilzwijgende beslissing nog geen aanvang genomen.

...

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een verslag van 3 november 2016 dat het administratief beroep van de verzoekende partij geacht wordt stilzwijgend afgewezen te zijn.

Met de bestreden beslissing van 10 november 2016 stelt de verwerende partij dat het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 21 juni 2010 stilzwijgend geacht wordt afgewezen te zijn.

Met een arrest van 16 januari 2018 (nummer RvVb/A/1718/0436) heeft de Raad de beslissing van 10 november 2016 vernietigd, met als motivering:

“ ...

Wanneer, zoals in casu, een administratief beroep geacht wordt stilzwijgend te zijn afgewezen, waardoor, omwille van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, schendt de verwerende partij niet alleen de motiveringsplicht, maar toetst ze tevens kennelijk onredelijk en onzorgvuldig de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, ook, maar niet uitsluitend, omdat ze de grieven van de verzoekende partij in de administratieve beroepsprocedure niet beantwoordt.

Dit volstaat om te oordelen dat de bestreden stilzwijgende beslissing kennelijk onzorgvuldig gemotiveerd is.

... ”

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 april 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

11. GEVOLGEN VAN DE BESLISSING

[...]

De bouw van nieuwe klaslokalen (blok K) is in overeenstemming met het RUP Centrum Westkant.

Op 14 februari 2013 werd het nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP Centrum Westkant: gedeeltelijke herziening”, definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen. De publicatie in het Belgisch Staatsblad gebeurde op 15 april 2013. Het RUP treedt 14 dagen na de publicatie in werking. De aanvraag dient thans getoetst te worden aan dit RUP;

Dit nieuwe GemRUP is inhoudelijk hetzelfde als het GemRUP dat werd vernietigd door de Raad van Sta[...]te. De motivering blijft dan ook behouden:

Volgens voormeld GemRUP situeert de aanvraag zich in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 2).

De toegelaten gemeenschapsvoorzieningen zijn onderwijsinstellingen en, ermee samenhangende activiteiten.

Het gebouw wordt op een afstand van 6m tot de perceelsgrens gebouwd, conform de voorschriften van het geldende RUP. Ook qua hoogte en inplanting voldoet het gebouw aan de stedenbouwkundige voorschriften. Het gebouw heeft op 6m van de perceelsgrens een bouwhoogte van 6m en volgt dan de 45° regel, waarbij het op 10 m van de perceelsgrens een bouwhoogte van 10m. Dit is tevens de maximaal toegelaten bouwhoogte volgens het RUP.

De beroeper haalt aan dat er volgens dit RUP een minimale afstand van 9m dient voorzien te worden tussen de woning en het nieuwe schoolgebouw. Hiervan dient 3m voorzien te worden op het eigen terrein, zijnde woongebied. Het schoolgebouw voorziet de overige 6m wel degelijk; conform het RUP.

Artikel 2.2. uit het RUP bepaalt dat niet bebouwde delen worden ingericht in relatie tot de bepaalde functies. Indien de niet bebouwde delen grenzen aan woonzones dan zal er een bouwvrije zone van min. 6m in acht genomen worden en voorzien worden van een voldoende dichte meerlagige groenbuffer. De kruinlaag van de meerlagige groenbuffer heeft na volgroeïing een minimale hoogte van 4m. deze bouwvrije zone mag eveneens gebruikt worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel;

Op de plannen wordt een duidelijk groen voorzien in een haag op de grens van het perceel van de beroepers. Voormeld voorschrift laat toe dat de bouwvrije zone eveneens gebruikt mogen worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

Beroeper haalt ook aan dat er in de linker zijgevel van het gebouw ramen worden voorzien, wat zal leiden tot meer inkijk en vermindering van de privacy van de omwonenden.

Het is eigen aan een schoolgebouw dat dit dient te beschikken over voldoende licht op iedere verdieping. Voldoende licht in een schoolgebouw verhoogt de kwaliteit van het gebouw en de belevingswaarde ervan. Daarenboven worden de ramen op het gelijkvloers hoofdzakelijk voorzien in ondoorzichtig Reglit-beglazing.

Bovendien betreft het een schoolgebouw, waar leerlingen geen 24u/24u aanwezig zijn en veronderstelt zijn om de lessen te volgen.

Beroeper vreest dat de te regulariseren bestemmingen in dit nieuwe schoolgebouw (onder andere een loods voor landbouwvoertuigen) niet voldoende gebufferd zullen worden tov hun woning.

De bestemming van de nieuwe lokalen is in functie van de vakschool. In het RUP wordt het volgende gesteld:

“De toegelaten gemeenschapsvoorzieningen zijn onderwijsinstellingen, en, ermee samenhangende activiteiten.”

In de memorie van toelichting, horende bij het RUP wordt onder andere volgende doorstelling weergegeven:

Uitbreiding van de school; Creëren van didactische ruimten voor het geven van praktijkopleidingen; Tevens dient er een opslagplaats voorzien waarbij de diverse machines en materialen kunnen gestockeerd worden.

De aanvraag beoogt de oprichting van een nieuw schoolgebouw voor de afdeling land- en tuinbouw, bestaande uit een gedeelte loods voor het onderbrengen van machines en toestellen waarmee leerlingen moeten kunnen omgaan, werklokalen, leslokalen en enkele polyvalente lokalen als open leercentrum en voor groepswerk.

In land- en tuinbouw hoort het tot de opleiding dat de leerlingen de werking leren kennen van een aantal machines en toestellen. De loods is hiervoor noodzakelijk. De aanvraag is aldus in overeenstemming met de bestemming van het RUP.

De regularisatie van blok T is in overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Voor dit onderdeel van de aanvraag is het BPA nr. 1 'Centrum-Westkant' van toepassing. De gebouwen zijn 1 m hoger gebouwd dan oorspronkelijk vergund. In het BPA is een afwijking voorzien voor de bouwhoogte tot max. 1m, volgens artikel 3.2.5.

De te regulariseren delen hebben een beperkte impact op de omgeving en dit deel van de aanvraag kan eveneens voor vergunning in aanmerking komen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening, wat betreft het gedeelte parkeren.

ARTIKEL 23

§1. De deelverordening 'parkeren' is van toepassing in het gehele grondgebied van de stad Hoogstraten.

§2. Deze deelverordening zal opgenomen worden in het toetskader bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen die strekken tot:

- het bouwen of herbouwen van een gebouw met een bebouwde oppervlakte van 50 m² of meer,*
- het uitbreiden van een gebouw andere dan een woongebouw met een bijkomende bebouwde oppervlakte van 50 m² of meer,*
- het vermeerderen van het aantal wooneenheden binnen een bestaand gebouw, al dan niet gecombineerd met een verbouwing of uitbreiding van het bestaande gebouw,*
- het deels of volledig wijzigen van de functie van een bestaand gebouw, voor zover deze functiewijziging als stedenbouwkundig vergunningsplichtig kan beschouwd worden,*
- de realisatie van recreatieve terreinen en terreinen voor gemeenschapsfuncties.*

ARTIKEL 25

§1 Onderstaande lijsten geven per type van project het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen weer. Het aantal moet telkens per project naar boven worden afgerond tot een geheel getal.

- *Onderwijsinstellingen (kleuter, basis en secundair onderwijs): minimaal 1 parkeerplaats per klas*

In Blok T worden er in totaal 12 klaslokalen voorzien, waarvan er 2 reeds vergund waren; er zijn dus bijkomend 10 extra klaslokalen. Het nieuwe gebouw omvat 5 bijkomende leslokalen. In totaal dienen er dus 15 parkeerplaatsen te worden voorzien. De aanvraag voldoet hier aan.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

[...]

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De aanvraag doorstaat de watertoets en is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

[...]

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder de rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

[...]

Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

Er wordt met het RUP en de bijhorende voorschriften voldoende rekening gehouden om de hinder tot de aanpalenden te beperken.

Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met het RUP kan er van uit gegaan worden dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het RUP omvat voldoende gedetailleerde voorschriften, die destijds eveneens werden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: *Vergunning wordt verleend conform het voormeld besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Hoogstraten dat wordt bevestigd (mits aanpassing van de nieuwe data van het recente RUP).*

...

Na de hoorzitting van 24 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 april 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op grond van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de verzoekende partij

De verzoekende partij voert in het enig middel de schending aan van de motiveringsverplichting en de schending van de regels van openbaar bestuur, met name het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij zet het middel als volgt uiteen:

“ ...

12.

De vernietiging wordt gevorderd wegens de schending van de motiveringsverplichting en de schending van de regels van openbaar bestuur, met name het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

13.

In de eerste plaats werd bij de beoordeling en in de motivering geen of onvoldoende rekening gehouden met de bestaande feitelijke situatie, namelijk met het niet te betwisten feit dat de woning van verzoeker reeds jaren gedeeltelijk tot tegen de perceelscheiding werd uitgebreid zonder dat hiervoor ooit Proces-verbaal werd opgesteld Dit heeft immers tot gevolg dat de zes meter zijdelingse afstand die volgens de thans bestreden beslissing voor de aangevraagde constructie moet gerespecteerd worden, niet zal volstaan, ook al voorziet het RUP slechts die afstand. Opdat er namelijk een voldoende afstand zou zijn tussen die constructie en de woning op het perceel van verzoeker, voorziet het RUP ook op het perceel van verzoeker een bouwvrije zone van drie meter, doch dit voorschrift zal niet afdwingbaar zijn op het perceel van verzoeker gezien er op die drie meter reeds jaren de facto een constructie staat. Gezien bovendien uit het arrest van 25 juni 2010 van de Raad van State is gebleken dat de regularisatieaanvraag die verzoeker had ingediend, onder meer om op die drie meter toch volledig te kunnen bouwen, volledig in overeenstemming was met de stedenbouwkundige voorschriften zoals ze van toepassing waren op het ogenblik dat over die aanvraag werd beslist, was het niet realistisch om met die feitelijke toestand geen rekening te houden.

Door dus zonder meer te stellen dat van de afstand van negen meter tussen de twee gebouwen er drie meter moet voorzien worden op het eigen terrein van verzoeker en het schoolgebouw wel degelijk in de overige zes meter voorziet, conform het RUP, miskent verwerende partij de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

14.

Vervolgens blijkt er tegenstrijdigheid te zijn tussen bepaalde voorwaarden waaronder de vergunning werd toegestaan, meer bepaald op het vlak van de te voorziene groenbuffer op de scheiding met het perceel van verzoeker en de volledige toegankelijkheid dewelke op de zes meter bouwvrije zone op het perceel van de aanvrager moet gegarandeerd worden.

De stedelijke brandweer had namelijk voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over de aanvraag op 26 april 2010, met name op een ogenblik dat het GRUP van kracht was dat op 24 oktober 2011 door de Raad van State gedeeltelijk werd vernietigd. Weliswaar werd op 14 februari 2013 een nieuw GRUP goedgekeurd, doch in tegenstelling tot wat in het

bestreden besluit wordt gesteld (blz.8, al.2) is dit nieuwe GRUP inhoudelijk niet volledig hetzelfde als het vernietigde GRUP en kon dus de motivering niet onverminderd behouden blijven.

Meer bepaald zijn er in het nieuwe GRUP concrete voorschriften uitgevaardigd m.b.t. de groenbuffer die dient voorzien te worden op de bouwvrije zone van zes meter op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, in die zin dat het dient te gaan om een voldoende dichte meerlagige groenbuffer die na volgroeïing een minimale hoogte van vier meter dient te hebben. Waar de brandweer in zijn advies heeft gesteld dat die bouwvrije zone desgevallend ook voor de volledige breedte toegankelijk dient te zijn, is niet duidelijk of dit wel verenigbaar is met die nieuwe voorschriften inzake de groenbuffer, zeker gelet op het feit dat de hoogstammige bomen sowieso op minstens twee meter van de scheidingslijn moeten worden ingeplant (artikel 35 Veldwetboek). In die zin is dus de bestreden beslissing ook onjuist of onvoldoende gemotiveerd en werd het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

15.

Tenslotte was het vanwege verwerende partij ook niet redelijk en zorgvuldig om geen rekening te houden met de ernstige bezwaren dewelke verzoeker had gemaakt m.b.t de ramen in het vergunde gebouw waardoor een rechtstreeks uitzicht en inkijk op het perceel van verzoeker mogelijk is en m.b.t. de totale afwezigheid van bouwfysische voorwaarden om bovenmatige (geluids)hinder te voorkomen.

Meer bepaald is niet afdoende gemotiveerd waarom kan toegelaten worden dat nagenoeg al de ramen van het vergunde gebouw precies worden voorzien in de (verdiepingen van de) zijgevel grenzend aan het perceel van verzoeker in plaats van de in de andere zijgevels waar er geen enkele inkijk mogelijk zou zijn bij de omwonenden en waarom het feit dat de gevraagde constructie in overeenstemming zou zijn met de bestemming van het RUP, op zich zou volstaan en er bijgevolg geen concrete voorwaarden inzake buffering zouden moeten opgelegd worden.

De motiveringsplicht is geschonden doordat verwerende partij deze concrete grieven die tijdens de hoorzitting naar voren werden gebracht, niet verder heeft onderzocht en besproken, zeker nu er nooit een openbaar onderzoek heeft plaats gevonden en verzoeker zijn concrete grieven tegen het project niet in dat kader heeft kunnen formuleren.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middelonderdeel in essentie aan dat bij de beoordeling van de aanvraag geen of onvoldoende rekening werd gehouden met de feitelijke situatie, met name het gegeven dat de woning van de verzoekende partij gedeeltelijk en zonder proces-verbaal tegen de perceelscheiding werd uitgebreid, zodat de 6m afstand die het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet niet kan volstaan aangezien het ruimtelijk uitvoeringsplan immers ook voor het perceel van de verzoekende partij een afstand van 3m tot de perceelsgrens voorziet, wat echter niet afdwingbaar is.

In een tweede middelonderdeel betoogt de verzoekende partij samengevat dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen bepaalde voorwaarden waaronder de vergunning werd toegestaan, meer bepaald op het vlak van de voorziene groenbuffer op de scheiding met het perceel van de verzoekende partij en de volledige toegankelijkheid die op 6 m bouwvrije zone op het perceel van de aanvrager moet gegarandeerd worden. De brandweer verleende op 26 april

2010 een advies op het ogenblik dat het op 24 oktober 2011 door de Raad van State vernietigde ruimtelijk uitvoeringsplan nog van toepassing was.

Het op 14 februari 2013 nieuw goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan verschilt van het vorige en bevat concrete voorschriften in verband met de groenbuffer die dient voorzien te worden op de bouwvrije zone van 6m, namelijk moet het gaan om een voldoende dichte meerlagige groenbuffer die na volgroeïing een minimale hoogte van 4m dient te hebben. Waar de brandweer in zijn advies stelt dat die bouwvrije zone voor de volledige breedte toegankelijk dient te zijn is niet duidelijk of dit wel verenigbaar is met de nieuwe voorschriften inzake de groenbuffer, in het bijzonder nu hoogstammige bomen minstens op 2 m van de scheidingslijn moeten worden ingeplant (artikel 35 Veldwetboek).

De verzoekende partij stelt ten slotte in een derde middelonderdeel dat de bezwaren die de verzoekende partij uitte omtrent rechtstreeks uitzicht en inkijk op het perceel van de verzoekende partij en totale afwezigheid van bouwfysische voorwaarden om bovenmatige (geluids)hinder te voorkomen, niet afdoende werden ontmoet. Meer bepaald zou niet gemotiveerd zijn waarom alle ramen worden voorzien in de (verdiepingen van de) zijgevel grenzend aan het perceel van de verzoekende partij en waarom geen concrete voorwaarden inzake buffering dienen te worden opgelegd. De motiveringsplicht is geschonden omdat de verwerende partij die tijdens de hoorzitting naar voren gebrachte grieven niet heeft onderzocht en besproken, temeer daar er nooit een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt. De verwerende partij beschikt in dit verband over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken de beslissing aan te vechten.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij niet verduidelijkt of de door haar opgeworpen schending van de motiveringsplicht betrekking heeft op de schending van de formele dan wel materiële motiveringsplicht.

3.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt in artikel 2 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', 'bouwwrije delen':

" ...

De niet bebouwde delen worden ingericht in relatie tot de aanpalende functies. Indien de niet bebouwde delen grenzen aan woonzones dan zal er een bouwwrije zone van min. 6.00m in acht genomen worden en voorzien worden van een voldoende dichte meerlagige groenbuffer.

De kruinlaag van de meerlagige groenbuffer heeft na volgroeïing een minimale hoogte van 4.00 m.

Deze bouwwrije zone mag eveneens gebruikt worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

..."

Die 'zes meter'-strook is volgens het grafisch plan bij het ruimtelijk uitvoeringsplan tevens gelegen in de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (de voorzijde in een 'zone voor voortuinen bij gemeenschapsvoorzieningen'). Qua 'inplanting' wordt volgens artikel 2, 'inplanting' ook voorgeschreven dat *"alle gebouwen [...] binnen de ingetekende bouwkaders [dienen] te vallen"*.

Artikel 1 van het ruimtelijk uitvoeringsplan, 'zone voor wonen in open en half open verband', van toepassing voor het perceel van de verzoekende partij (274F), schrijft wat de inplanting van de hoofdgebouwen grenzend aan de openbare weg betreft, dat die *"moeten gevat worden binnen de aan het plan aangeduide marges"* alsook dat *"de bouwwrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen in open bebouwing en bij de open zijde van halfopen bebouwing [...] steeds minimum 3.00 m [bedraagt]"*. Het grafisch plan in kwestie voorziet een afstand van 3 m tot aan de perceelsgrens, deels gelegen in een 'zone voor voortuinen bij wonen'. Op het grafisch plan bij de aanvraag is de woning van de verzoekende partij nog zonder aanbouw getekend.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan als volgt:

" ...

Het gebouw wordt op een afstand van 6m tot de perceelsgrens gebouwd, conform de voorschriften van het geldende RUP. Ook qua hoogte en inplanting voldoet het gebouw aan de stedenbouwkundige voorschriften. Het gebouw heeft op 6m van de perceelsgrens een bouwhoogte van 6m en volgt dan de 45° regel, waarbij het op 10 m van de

perceelsgrens een bouwhoogte van 10m. Dit is tevens de maximaal toegelaten bouwhoogte volgens het RUP.

De beroeper haalt aan dat er volgens dit RUP een minimale afstand van 9m dient voorzien te worden tussen de woning en het nieuwe schoolgebouw. Hiervan dient 3m voorzien te worden op het eigen terrein, zijnde woongebied. Het schoolgebouw voorziet de overige 6m wel degelijk; conform het RUP.

...”

Waar de verzoekende partij meent dat rekening dient te worden gehouden met de ‘feitelijke situatie’, met name de uitbreiding van de woning van de verzoekende partij tot bij de perceelsgrens, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij die feitelijke situatie niet negeert. Dat blijkt onder meer uit de hoofding ‘5. Argumentatie beroeper’ in de bestreden beslissing waar de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partij alias beroeper akteert (“*de gebouwen worden op slechts 6m van de scheiding met het perceel van beroepers ingeplant. De woning van beroepers bevindt zich deels tot tegen de scheiding [...]*”).

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt slechts dat voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen een afstand van 6 m moet worden voorzien tot de perceelsgrens waar de ‘zone voor wonen’ (artikel 1) begint, en voor de zone voor wonen een afstand van 3m dient te worden voorzien tot de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Anders de verzoekende partij lijkt voor te houden voorziet het ruimtelijk uitvoeringsplan nergens dat de aanvrager een afstand van 9m tot de perceelsgrens dient aan te houden omdat de woning van de verzoekende partij – al dan niet vergund – zich inmiddels tot tegen de perceelsgrens zou bevinden. Wel blijkt dat ten tijde van het grafisch plan geen rekening werd gehouden met de ‘aanbouw’ die de verzoekende partij al dan niet na goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan zou hebben opgericht, wat echter niets wijzigt aan de op het grafisch plan ingetekende bouwkaders.

De verzoekende partij blijft bijzonder vaag wat het tijdstip van oprichting van de aanbouw betreft en het staat verder vast dat de Raad van State het beroep tegen het op 14 februari 2013 door de verwerende partij goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum Westkant: gedeeltelijke herziening’ heeft afgewezen. De verzoekende partij blijft in ieder geval in gebreke aan te tonen dat in voorkomend geval een afstand van 9m tussen de gebouwen die voorwerp zijn van de bestreden beslissing en de woning met aanbouw van de verzoekende partij, dient te worden aangehouden.

4.

Wat het tweede middelonderdeel betreft aangaande de toegankelijkheid en buffering van de zes meter bouwvrije zone, dient vastgesteld dat de verwerende partij enerzijds oplegt het advies van de brandweer strikt na te leven en niet in een voorwaarde voorziet wat groenbuffering betreft.

De verwerende partij stelt louter vast dat de aanvraag reeds voorziet in een haag (en is kennelijk van mening dat de aanvraag daarmee voldoet aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan), en dat de voorschriften toelaten dat de bouwvrije zone tevens kan gebruikt worden om toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

De bestreden beslissing overweegt immers:

“...

Artikel 2.2. uit het RUP bepaalt dat niet bebouwde delen worden ingericht in relatie tot de bepaalde functies. Indien de niet bebouwde delen grenzen aan woonzones dan zal er een bouwvrije zone van min. 6m in acht genomen worden en voorzien worden van een

voldoende dichte meerlagige groenbuffer. De kruinlaag van de meerlagige groenbuffer heeft na volgroeïing een minimale hoogte van 4m. deze bouwvrije zone mag eveneens gebruikt worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

Op de plannen wordt duidelijk groen voorzien en een haag op de grens van het perceel van de beroepers; Voormeld voorschrift laat toe dat de bouwvrije zone eveneens gebruikt mogen worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

...

De verzoekende partij beweert niet dat de aanvraag niet voorziet in een haag dan wel enige groenbuffer. Zij brengt evenmin een afschrift van het op 24 oktober 2011 door de Raad van State vernietigde ruimtelijk uitvoeringsplan bij. De Raad wijst er in dat verband op dat zij niet de taak heeft om aan bewijsvoering in plaats van de verzoekende partij te doen.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat het advies van de brandweer van 26 april 2010 – waarvan de Raad vaststelt dat het niets oplegt of vermeldt in verband met de beweerde vereiste over de volledige breedte toegang te geven tot de gebouwen op het perceel – in functie van het op 14 februari 2013 goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan niet toereikend is en een nieuw advies had dienen te worden ingewonnen, dient het middelonderdeel te worden verworpen.

Vermits de brandweer geen zeggenschap heeft of de aanvraag in kwestie aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan voldoet en er geen enkel belang bij lijkt te hebben om in haar advies als voorwaarde op te leggen dat een meerlagige groenbuffer moet worden voorzien, kan de verzoekende partij niet worden gevolgd waar zij van mening is dat de brandweer op grond van de ongewijzigde plannen (die slechts in een haag voorzien) opnieuw om advies diende te worden verzocht. Bovendien kan uit de aanvraag/de bestreden beslissing niet onmiddellijk blijken of de bouwvrije zone in kwestie als toegang moet worden aangewend.

Een ‘meerlagige groenbuffer’ wordt in de algemene bepalingen bij de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan gedefinieerd (artikel 1.1, ‘terminologie’) als *“bufferbeplanting die wordt aangelegd met zowel beplanting op de kruidlaag, struiklaag als op de kruinlaag”*.

Daargelaten de voorschriften van het inmiddels door de Raad van State op 24 oktober 2011 vernietigde ruimtelijk uitvoeringsplan, stelt de Raad vast dat de voorschriften van het op 14 februari 2013 goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan in ieder geval voorschrijven dat een meerlagige groenbuffer moet worden voorzien:

“...

De niet bebouwde delen worden ingericht in relatie tot de aanpalende functies. Indien de niet bebouwde delen grenzen aan woonzones dan zal er een bouwvrije zone van min. 6.00m in acht genomen worden en voorzien worden van een voldoende dichte meerlagige groenbuffer.

De kruinlaag van de meerlagige groenbuffer heeft na volgroeïing een minimale hoogte van 4.00 m.

Deze bouwvrije zone mag eveneens geb[r]uikt worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

...”

De Raad stelt vast dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet afdoende kan blijken of de verwerende partij van oordeel is dat de voorziene 'haag' als meerlagige groenbuffer in de zin van het ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgevat. Het onderliggende administratieve dossier is in wezen slechts van die aard te kunnen vaststellen dat de haag geen groenbuffer betreft zoals de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschrijven.

De Raad wijst erop dat de toelichtingsnota bij het op 14 februari 2013 goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de beoordeling van de milieueffecten (p. 37-38) de maatregel van een voldoende dichte groenbuffer als een in acht te nemen maatregel beschrijft bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen in die zone zodat geen visuele hinder wordt verwacht in vergelijking met de referentiesituatie:

“
...
Verstoring door lichthinder en visuele hinder

[...]

De mogelijkheid tot realiseren van een nieuw schoolgebouw, aansluitend bij het bestaande schoolgebouw betekent wel een verschil ten opzichte van de referentiesituatie. Alhoewel de bouw van een schoolgebouw passend is in een kern van een stedelijk gebied, dienen wel maatregelen te worden genomen om de inpasbaarheid en de visuele hinder voor de omgeving te beperken. In het RUP zijn reeds volgende maatregelen voorzien:

[...]

- *De niet bebouwde delen worden ingericht in relatie tot de aanpalende functies. Indien de niet bebouwde delen grenzen aan woonzones dan zal er een bouwvrije zone van min. 6.00m in acht genomen worden en voorzien worden van een voldoende dichte groenbuffer op elk niveau. Deze bouwvrije zone mag eveneens gebruikt worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.*

...

Door deze maatregelen in acht te nemen bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen in deze zone, wordt er geen visuele hinder verwacht in vergelijking met de referentiesituatie. In vergelijking met de referentiesituatie is geen verstoring door lichthinder te verwachten

...”

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

5.1.

Omtrent het beweerdelijk niet afdoende tegemoetkomen aan haar bezwaren inzake rechtstreeks uitzicht en inkijk op het perceel van de verzoekende partij en totale afwezigheid van bouwfysische voorwaarden om bovenmatige (geluids)hinder te voorkomen, stelt de bestreden beslissing:

“
...

Beroeper haalt ook aan dat er in de linker zijgevel van het gebouw ramen worden voorzien, wat zal leiden tot meer inkijk en vermindering van de privacy van omwonenden.

Het is eigen aan een schoolgebouw dat dit dient te beschikken over voldoende licht op iedere verdieping. Voldoende licht in een schoolgebouw verhoogt de kwaliteit van het gebouw en de belevingswaarde ervan. Daarenboven worden de ramen op het gelijkvloers in hoofdzaak voorzien in ondoorzichtig Reglit-beglazing.

Bovendien betreft het een schoolgebouw, waar leerlingen geen 24u/24u aanwezig zijn en verondersteld zijn om de lessen te volgen.

Beroeper vreest dat de te regulariseren bestemmingen in dit nieuwe schoolgebouw (onder andere een loods voor landbouwvoertuigen) niet voldoende gebufferd zullen worden tov hun woning.

De bestemming van de nieuwe lokalen is in functie van de vakschool. In het RUP wordt het volgende gesteld:

“De toegelaten gemeenschapsvoorzieningen zijn onderwijsinstellingen, en, ermee samenhangende activiteiten.”

In de memorie van toelichting, horende bij het RUP wordt onder andere volgende doorstelling weergegeven:

Uitbreiding van de school; Creëren van didactische ruimten voor het geven van praktijkopleidingen; Tevens dient er een opslagplaats voorzien waarbij de diverse machines en materialen kunnen gestockeerd worden.

De aanvraag beoogt de oprichting van een nieuw schoolgebouw voor de afdeling land- en tuinbouw, bestaande uit een gedeelte loods voor het onderbrengen van machines en toestellen waarmee leerlingen moeten kunnen omgaan, werklokalen, leslokalen en enkele polyvalente lokalen als open leercentrum en voor groepswerk.

In land- en tuinbouw hoort het tot de opleiding dat de leerlingen de werking leren kennen van een aantal machines en toestellen. De loods is hiervoor noodzakelijk. De aanvraag is aldus in overeenstemming met de bestemming van het RUP.

...”

5.2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, d) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 CRO bepaalt in de toepasselijke versie het volgende:

“ ...

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan [...] waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.
...

5.3.

Uit artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO volgt dat, indien het aangevraagde gelegen is binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan, de verwerende partij haar beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan beperken tot de vaststelling dat het aangevraagde in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, op voorwaarde evenwel dat deze voorschriften voldoende precies en gedetailleerd de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen.

Het voorgaande impliceert tevens dat, indien die voorschriften bepaalde relevante en noodzakelijke aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet behandelen en/of aan de vergunningverlenende overheid een beoordelingsruimte laten, het aan de verwerende partij toekomt deze aspecten op basis van een eigen zorgvuldig onderzoek nader te beoordelen en zij er niet zonder meer van kan uitgaan dat de overeenstemming van het aangevraagde met de verkavelingsvoorschriften kan volstaan.

De verzoekende partij stelt in wezen dat de verwerende partij de hinderaspecten kennelijk onzorgvuldig beoordeeld heeft. Voor zover de verzoekende partij argumenteert dat niet gemotiveerd werd waarom geen concrete voorwaarden inzake buffering werden opgelegd, dient reeds vastgesteld dat het motiveringsgebrek daaromtrent reeds werd vastgesteld ter hoogte van het tweede middelonderdeel. Dat de school op zich bestemmingsconform is, zoals de verwerende partij in wezen motiveert, biedt in geen enkel opzicht een antwoord op de vraag waarom geen groenbuffering conform het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt voorzien.

5.4.

De Raad stelt vast dat het ruimtelijk uitvoeringsplan verder geen concrete voorschriften bevat die hinderaspecten 'privacy', 'inkijk' en 'geluidshinder' als dusdanig regelen. De omstandigheid dat volgens artikel 2 van het ruimtelijk uitvoeringsplan dakvlakvensters zijn toegelaten, impliceert niet dat de inplanting van die dakvlakvensters niet aan een beoordeling op vlak van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient te worden onderworpen.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat aan de 'achtergevel' van het gebouw die grenst aan het perceel van de verzoekende partij diverse ramen worden voorzien, volgens plan 3 van de plannen bij de bestreden beslissing op het gelijkvloers overwegend in Reglit-beglazing (maar niet overal) en Velux-ramen op de verdieping.

Los van de vaststelling dat uit het administratief dossier in kwestie niet kan blijken dat het Reglit-glas in kwestie 'ondoorzichtig' is in de spraakgebruikelijke betekenis, namelijk glas waar niet doorheen kan worden gekeken, kunnen de overwegingen dat 'licht' de belevingswaarde van een school verhoogt en leerlingen er niet steeds aanwezig zijn, kennelijk niet worden aangemerkt als een afdoende motivering voor de onaanvaardbare inkijk en aantasting van privacy waarvan de verzoekende partij gewag maakt.

De Raad verwijst wat geluidshinder betreft ter informatie opnieuw naar de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de beoordeling van de milieueffecten (p. 37) waarin vastgesteld wordt dat het schoolgebouw deels zal dienen voor de opslag van (landbouw)machines, maar wanneer ervoor gezorgd wordt dat bij de bouw aandacht wordt geschonken aan akoestische isolatie er ten opzichte van de omliggende woningen geen geluidshinder verwacht wordt, en stelt vast dat de verwerende partij daaromtrent geen enkele vaststelling doet.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij in de aangegeven mate gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij aangeduid te worden als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij en vallen de kosten van het beroep, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij.

In zoverre de verzoekende partij niet om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding vraagt, kan de Raad geen dergelijke vergoeding toekennen aangezien de partij die ze wenst te genieten hierom uitdrukkelijk moet verzoeken.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een schoolgebouw en het regulariseren van de gewijzigde uitvoering van een schoolgebouw op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, Gravin Elisabethlaan 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 269 Z, 274 R, 274 P, 269 A2 en 270 G2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER