

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0634
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0176-A

Verzoekende partij	mevrouw Johanna BROECKAERT vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomen de partij	de vzw MIDDELBARE STEINERSCHOOL VLAANDEREN (MSV) vertegenwoordigd door advocaat Thomas BIENSTMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 11 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor afbraakwerken, verbouwings- en nieuwbouwwerken van gebouwen en terreinen op de percelen gelegen te 9000 Gent, Loesbergskaai, Kasteellaan 54 en Eendrachtstraat 40, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 181G5, 181Z4, 181H5, 3610X6, 3610B7, 3665A3 en afdeling 11, sectie L, nummer 15T12.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 januari 2019.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Adrien WATERBLEY *loco* advocaat Thomas BIENSTMAN voert het woord voor de tussenkomen de partij.

De verzoekende 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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 februari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 mei 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “afbraakwerken, verbouwings- en nieuwbouwwerken van gebouwen en terreinen voor de Middelbare Steinerschool Vlaanderen vzw” op de percelen gelegen 9000 Gent, Loesbergskaai, Kasteellaan 54 en Eendrachtstraat 40.

De aanvraag beoogt de vernieuwing en uitbreiding van de terreinen en gebouwen van de middelbare Rudolf Steinerschool, gelegen in het binnengebied van de Loesbergskaai, Kasteellaan en Eendrachtstraat in Gent. Een aantal voormalige loodsen worden gesloopt, enkele bestaande gebouwen worden verbouwd en nieuwe volumes opgericht. De bestaande verharding wordt volledig uitgebroken en de terreinaanleg volledig vernieuwd. Blok R dat samen met blok W een geheel vormt aan de noordoostelijke zijde van het binnengebied wordt volledig afgebroken. Blok W wordt deels afgebroken en voor de rest vernieuwd. Tussen blok R en de gebouwen van de kleuterschool wordt een nieuw schoolgebouw opgericht (blok M en blok P). De theaterzaal wordt gesloopt en herbouwd en blok B wordt vanbinnen opnieuw ingericht.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 126 ‘Binnenstad – Deel Heernis’ goedgekeurd op 18 juli 1989, in een zone voor B voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005. Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen voorschriften die de bestemming van de percelen wijzigen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari 2017 tot en met 8 maart 2017, dient de verzoekende partij één van de 48 bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij, samen met 29 andere beroepsindieners op 16 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2017 om dat beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

In zijn replieknota van 9 augustus 2017 geeft de aanvrager aan niet langer de vergunning voor de theaterzaal en het aanpalende blok B na te streven.

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij overweegt eensluidend met haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“
...
De watertoets

...
Appellanten merkten op dat er onvoldoende gegevens in het aanvraagdossier aanwezig waren om een beoordeling van de invloed op de bestaande bodemvervuiling mogelijk te maken.

Aanvrager voegt bij zijn beroepsnota een bijkomende studie over dit effect waarin wordt geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratievoorziening voor verspreiding van de bodemvervuiling zal zorgen of het humaan toxicologisch risico zou verhogen. Deze studie is gebaseerd op correcte gegevens en is in alle redelijkheid aan te nemen.

Er zijn door de voorliggende aanvraag geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten. Er zijn geen aquatische biotopen aanwezig, er is overeenkomstig de gewestelijke verordening een goed afwateringssysteem voor hemelwater voorzien en het afvalwater wordt op een correcte wijze afgevoerd. Er zijn geen ondergrondse constructies noch permanente bemalingen voorzien zodat er evenmin een grote impact op het grondwatersysteem kan zijn. Er is afdoende aangetoond dat het infiltratiesysteem geen onaantoonbare impact op de aanwezige historische bodemverontreiniging kan hebben

De doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject zoals bepaald in bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage

Bij de aanvraag is het typeformulier Project-mer-screening gevoegd. De aanvrager concludeert dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Eveneens bij de aanvraag zijn plannen en nota's gevoegd met gegevens inzake de milieu impact van het aangevraagd (Mobiliteitsnota, waternota's, archeologienota, beschrijvende nota, ...)

De aanvraag betreft bouwwerken in functie van een school, in het binnengebied van een bestaand bouwblok, in het centrum van Gent.

Uit zijn aard kent een school in de regel geen grote emissies. Door de ligging in bebouwd centrumgebied zijn er ook geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig. Het Agentschap Onroerend Erfgoed keurde de geplande werken goed. Enkel inzake de mobiliteitseffecten en geluidsemissies kan een impact op het milieu denkbaar zijn.

De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn verschillende bushalte is de onmiddellijke omgeving, het station Gent-Dampoort en de tramhaltes aan Gent-Zuid zijn slechts op 1km wandelafstand gelegen. Op het schoolterrein worden geen parkeerplaatsen voor auto's voorzien.

Uit diens aard kent een school geen genererende werking van zwaar verkeer. Er vinden enkel verplaatsingen van leerlingen en leerkrachten plaats (de theaterzaal wordt niet langer aangevraagd zodat hiervoor geen bijkomend mobiliteitseffect wordt gecreëerd). Die verplaatsingen die met het openbaar vervoer, te voet of met fiets gebeuren worden als niet storend voor het milieu/de omgeving aanzien.

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op de kleuter- en lagere school. Deze situatie wijzigt niet en staat dan ook niet ter discussie. De verkeerssituatie zal daar worden afgehandeld zoals die vandaag gebeurt. Met deze bestaande situatie dient wel rekening te worden bij de beoordeling of samengeteld met de nieuwe aanvraag het totaal aan mobiliteitsimpact de aanvaardbaarheid niet overschrijdt.

De potentiële capaciteit van de middelbare school wijzigt niet aanzienlijk. Uit de telling blijkt hier sowieso dat slechts het kleinste aandeel leerlingen met de auto wordt gebracht. Wel worden in de aanvraag meer stelplaatsen voor (bak)fietsen voorzien. Dit gekoppeld met het mobiliteitsplan Gent en een gebrek aan parkeer- en staanplaatsen zowel op de site zelf als in de omgeving laat verwachten dat nog meer mensen zonder auto naar school zullen komen.

Zelfs in de veronderstelling dat de voorziene capaciteit van de nieuwe gebouwen volledig wordt gebruikt, en de modal split dezelfde blijft, betekent dit slechts een verhoging van nog geen 20 verkeersbewegingen (eenmaal 's morgens en eenmaal 's avonds) met de wagen. Dit lijkt in dergelijke centrumbuurt geen opmerkelijke, laat staan ondraagbare impact met zich mee te kunnen brengen, ook niet als men de vervoersbewegingen van de lagere en kleuterschool hierbij optelt.

Wat de geluidsimpact betreft kan opnieuw worden vastgesteld dat deze uit de aard van een schoolactiviteit zelf, alleszins in de tijd beperkt is. Enkel tijdens die momenten dat leerlingen zich op de site, maar buiten de klaslokalen bevinden, kan er denkbaar geluidshinder voorvallen. De kortstondigheid en timing van de potentiële hindermomenten op zich bij deze school van relatief beperkte omvang zijn voldoende om te besluiten dat deze activiteit op dit vlak niet voor een onaantvaardbare geluidsimpact op de omgeving zal zorgen. Bovendien dient benadrukt te worden dat de geluidsnormen waar appellanten naar verwijzen vanzelfsprekend van toepassing zijn. Mocht blijken dat zelfs in de korte momenten dat leerlingen zich buiten bevinden er toch hinder is, dan kan de beperking van deze hinder in overeenstemming met deze normen afgedwongen worden.

Appellanten vrezen in hoofdzaak geluidshinder door gebruik van de school buiten de schooluren (theaterzaal) en door de houtbewerkingsactiviteit die in de nieuwe gebouwen zou plaatsvinden. De vergunning voor de theaterzaal wordt niet langer gevraagd. Hier kan aldus geen nieuwe milieu impact ontstaan.

Aanvrager beweert verder dat er geen machinale houtbewerking zal plaatsvinden in de nieuwe gebouwen enkel 'zachte ambachtvakken', welke op vandaag al zouden plaatsvinden in de school.

Nazicht van de website van de school leert dat de richting 'tso Bouw- en houtkunde' alleszins een nieuwe studierichting is. Anderzijds kan worden vastgesteld dat de school geen aanvraag/melding maakte van een ingedeelde activiteit van houtbewerking. Aangezien een houtbewerkingsactiviteit al vanaf 5kW al meldingsplichtig is, kan niet anders dan te worden geoordeeld dat er inderdaad geen machinale houtbewerking van enige betekenis plaats vindt in de school, zodat ook de aanvraag die niet voorziet in een wijziging hierin, niet voor enige milieuhinder op het vlak van geluidsemissie zal zorgen.

In elk geval geldt ook hier opnieuw dat de geluidsnormen uit VLAREM II voor woongebied van kracht zijn en geenszins nu of in de toekomst mogen worden overschreden.

Gelet op bovenstaande overwegingen kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

De juridische aspecten

De aanvraag is volledig en duidelijk.

Hoewel appellanten beweren dat er gegevens inzake de mer-screening ontbreken in het aanvraagdossier, is dit niet zo. Niet alleen is er een formeel document 'project-mer-screening' in het dossier aanwezig, alle nota's waarnaar in dit standaarddocument wordt verwezen geven voor alle relevante deelaspecten een duidelijk beeld van de te verwachten milieu impact weer.

Appellanten werpen een schending van het geldende BPA 'Binnenstad – Deel Heernis' op inzake de toegelaten bouwhoogte.

Het relevante voorschrift stelt:

3.3.3. hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern.

...

De totale hoogte mag maximum 6m bedragen, behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden:

- a. Op de binnenkern*
- b. Binnen de centrumzones, de zones voor niet-hinderlijke bedrijven en de zones voor gemeenschapsuitrustingen*
- c. Bij gemeenschapsuitrustingen gesitueerd in woonzone B of multifunctionele zone."*

Voorliggende aanvraag valt onder deze bepaling.

Appellanten menen dat om de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen te bepalen, er in hoofdde naar het gebouw B als onmiddellijk, omliggend hoofdgebouw moet worden gekeken.

Dit is niet correct.

Voorreest kan vanzelfsprekend geen gemiddelde kroonlijsthoogte genomen worden van één toevallig aanwezig gebouw in het binnengebied. Verder, zoals het college van burgemeester en schepenen al opmerkte, wordt met de hoofdgebouwen de bebouwing aan de randen van het bouwblok bedoeld. Dit blijkt zeer duidelijk uit de bewoording van de BPA-voorschriften zelf. In de artikelen 3.3.1. en 3.3.2. wordt de hoogte van de gevels van de gebouwen aan palende aan de straat bepaald. Deze worden uitdrukkelijk 'hoofdgebouw' genoemd. Het relevante artikel 3.3.3. voorziet daartegen andere hoogteregels voor –zoals de titel van het artikel zelf stelt- bijgebouwen en constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern, niet zijnde de hoofdgebouwen aan de straatkant.

Geheel terecht gaat de aanvrager uit van de hoogtes van de bebouwing aan de randen van het bouwblok.

Volgens de plannen zal het nieuwe gebouw M 13.86m hoog zijn (een schouw/verluchtingskoker wordt normaalgezien niet aanzien als maximale nokhoogte).

Het college van burgemeester en schepenen omschrijft op correcte wijze dat de bebouwing aan de rand van het bouwblok in de Kasteellaan, de Eendrachtstraat en de Forelstraat veelal bestaat uit woningen met 3 bouwlagen onder zadeldak. De gebouwen aan de Ferdinand Lousbergskaaai zijn veel hoger, maar verder van de bouwplaats gelegen en dus minder relevant. Aanvrager geeft aan dat verschillende gebouwen in de Kasteellaan een nokhoogte van meer dan 14m hebben. Uit onderzoek blijkt dat er ook enkele lagere gebouwen in rij in de Kasteellaan staan. In de Eendrachtstraat is de bouwhoogte relatief uniform (volgens het college van burgemeester en schepenen ongeveer 12m hoog) met enkele hogere en verderaf lagere gebouwen.

Het staat vast dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw M lager is dan het hoogste gebouw aan de rand van het bouwblok en hoger dan het laagste. Zodoende, en gelet op bovenstaande beschrijving, is de stelling dat de bouwhoogte van het gebouw M de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen volgt, correct.

Appellanten menen eveneens een schending van het BPA te vinden inzake het maximaal toegelaten bouwvolume. Het blijkt dat de beroepsgrief eigenlijk inhoudt dat de maximaal te verhard oppervlakte wordt overschreden, en dat de afwijking die dit toelaat een door de VCRO expliciet verboden afwijking van de vloer-terrein-index zou inhouden.

Het BPA legt een minimale onverharde oppervlakte van 25% op. Het staat vast dat de aanvraag hier niet aan voldoet.

De stelling van appellanten dat een afwijking op dit voorschrift niet toegelaten is, is echter niet correct.

Vooreerst beoogt een V/T-index het bouwvolume van een gebouw te beperken, en heeft dit kengetal niets met de verharding te maken. Men kan bijvoorbeeld de V/T-index sterk wijzigen door in de hoogte te bouwen, zonder ook maar 1m² bijkomende verharding te voorzien. Het BPA voorziet geen bepaling omtrent de V/T-index.

Terecht stelt het college van burgemeester en schepenen dat het betreffende BPA-voorschrift moet aanzien worden als een bepaling van “de wijze waarop het niet bebouwd gedeelte van een terrein ingericht/verhard wordt”, zodat dit kan aanzien worden als een afwijking van een niet-essentieel voorschrift inzake de inrichting van het terrein. Het al dan niet verhard zijn van de ondergrond heeft immers enkel te maken met het uitzicht van deze ondergrond (de invloed op het watersysteem was ten tijde van het opstellen van het BPA nog geen bekommernis), hetgeen duidelijk door de decreetgever als niet-essentieel voorschrift wordt aanzien.

Het voorschrift is in het BPA ingevoegd omwille van esthetische overwegingen van een groene invulling.

Door voorliggende aanvraag zal er, aanzienlijk minder bebouwde ruimte zijn dan voorheen, en is de bebouwde ruimte ook aanzienlijk minder dan door het BPA toegelaten. Er wordt aldus veel meer open ruimte gecreëerd dan dat er op vandaag aanwezig is. Eveneens worden bomen centraal ingeplant en worden groendaken en halfgroene verhardingen voorzien. Deze ingrepen geven de door het BPA gewenste voorkomen van de site, ook zonder de vereiste m² onverharde oppervlakte.

Ook naar het watersysteem stelt het niet behalen van de vereiste onverharde oppervlakte geen enkel probleem, zoals bij de waterparagraaf besproken is. Er is een ruim voldoende infiltratiesysteem voorzien.

De gevraagde afwijking is om bovenstaande redenen als een beperkte afwijking te aanzien – het doel van het BPA-voorschrift wordt alsnog bereikt- en wordt om diezelfde redenen dan ook als een ruimtelijk aanvaardbare afwijking aangenomen.

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende BPA-voorschriften. Inzake de onverharde oppervlakte kan de gevraagde beperkte afwijking worden toegestaan.

Als laatste juridische beroepsgrief werpen appellanten op dat de voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen inzake de infiltratievoorziening onduidelijk is, en dat de plaanpassing die ze vereist een essentiële, niet toegelaten wijziging van de aanvraag betreft.

Bij de watertoets hierboven werd reeds opgemerkt dat de appellanten terecht opmerken dat de betreffende voorwaarde van het college inzake de infiltratievoorziening onvoldoende precies is om door eigen toedoen van de vergunninghouder, zonder bijkomende beoordeling van de overheid te worden uitgevoerd.

In graad van beroep brengt de aanvrager een aangepast plan bij dat deze voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen vertaalt.

Er kan dan ook geen enkele onduidelijkheid meer bestaan over de precieze uitvoering van deze voorwaarde. Er dient niet langer een voorwaarde te worden opgelegd nu de aanvraag zelf, via dit aangepaste plan, volledig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voldoet.

Op geen enkele manier kan deze plaanpassing als iets anders begrepen worden dan een uiterst minieme, louter technische aanpassing van de aanvraag.

Immers, op deze locatie was het infiltratiesysteem al voorzien, met quasi dezelfde grootte, dezelfde aansluitpunten en dezelfde werking. Enkel over de technische berekening en technische duurzame effectiviteit van de uitvoeringswijze zoals die oorspronkelijk door de aanvrager was voorzien werden opmerkingen gemaakt die door de plaanpassing zijn verholpen.

Deze aanpassing heeft geen enkele ruimtelijke impact –ze bevindt zich ondergronds- en heeft ook geen andere technische gevolgen, anders dan dat de nieuwe uitvoeringswijze een meer duurzame werking zou moeten kennen.

Hoewel appellanten beweren dat een nieuw openbaar onderzoek diende te worden gevoerd, laten zij na om te vermelden waarom dit zo is nu niet valt te bedenken welke opmerking zij over deze uitvoering van het infiltratiesysteem zouden kunnen maken die niet ook over de vorige uitvoeringswijze kon worden gemaakt.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat ook de door de aanvrager bijgebrachte bijkomende informatie omtrent de bodemvervuiling vanzelfsprekend enkel dit is, bijkomende informatie. Op geen enkele wijze is dit als een planaanpassing te aanzien. Het bijbrengen van informatie in graad van beroep ter verduidelijking van de aanvraag is op geen enkele manier verboden.

Voor zover er bezwaren van juridische aard niet zouden beantwoord zijn door bovenstaande overwegingen, wordt het antwoord van het college van burgemeester en schepenen op deze bezwaren bijgetreden.

Er zijn geen legaliteitsbelemmeringen die de vergunning van de aanvraag in de weg staan.

De goede ruimtelijke ordening

Naast de juridische vergunbaarheid van een aanvraag dient steeds beoordeeld te worden of de aanvraag ook om ruimtelijke redenen vergund kan worden.

De functie 'onderwijs' is door het geldende BPA als gemeenschapsuitrusting zowel op buurt- als stedelijk niveau expliciet toegelaten in binnenkernen.

De functionele inpasbaarheid kan aldus niet meer in vraag gesteld worden.

Niettemin kan opgemerkt worden dat deze school zich op een ruimtelijk geschikte locatie bevindt. De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, te voet of met de fiets. Vanuit het standpunt van een duurzame ruimtelijke ordening is het ontegensprekelijk aangewezen om scholen zo centraal mogelijk in een stad te voorzien. Het onderhavige binnengebied is een historisch industrieel bebouwd gebied van een aanzienlijke omvang. Een schoolfunctie is een 'zachtere' functie dan de historisch aanwezige functie.

Aan het blok W wordt enkel een voorste aanbouw afgebroken. Naar uitzicht, gebruik en functie wijzigt voor het overige niets. Deze gedeeltelijke sloop heeft zo goed als geen ruimtelijke impact en is dan ook aanvaardbaar.

De grootorde van het volume van de schoolgebouwen wijzigt niet ten opzichte van de bestaande gebouwen. De grote gelijkvloerse volumes die worden afgebroken worden in essentie her stapeld in meer compacte, hogere volumes.

Zoals bij punt 2.5 besproken is, laat het BPA de aangevraagde bouwhoogte toe. De ruimtelijke toets hierover is dan ook gebonden door de rechten die uit het BPA-voorschrift volgen.

De gebouwen zijn oordeelkundig ingeplant: Het hoogste deel van het nieuwe gecombineerde blok M en P is dieper in het binnengebied ingeplant, palend aan een achterweg/garagestraatje. Dit volume wordt afgebouwd richting de Eendrachtstraat. Zodoende bevindt het hoogste deel van de nieuwbouw zich verder en meer afgeschermd van de woningen aan de rand van het bouwblok.

Zoals uit de eigen simulatie in het beroepsschrift van appellanten blijkt, zal dit nieuwe volume geenszins een toren in het binnengebied zijn met een overheersende impact. Deze weliswaar hogere doch meer compacte bebouwing kopieert de volumewerking van de randbebouwing op een voldoende afstand van deze rand, en past zich in bij de grote bestaande gebouwen in dit binnengebied.

Het gevolg van het hogere meer compacte volume is het verschijnen van meer open ruimte in het binnengebied. De aanvraag voorziet een weliswaar grotendeels verharde invulling van deze open ruimte, met toch voldoende en voldoende kwalitatieve groene elementen. Eens voldoende gevestigd zullen de

nieuwe bomen en groendaken ontegensprekelijk een meer groen en aangenaam zicht voor de omliggende bewoners betekenen dan de huidige oude industriële bebouwing.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op de schoolsite wordt door de aanvraag dan ook sterk verbeterd. Door de meer compacte, hogere bebouwing wordt er meer ademruimte in het binnengebied gecreëerd. Het zicht en de beleving op de site wordt niet langer bepaald door een oude industriële loods, maar een modern gebouw in esthetisch hoogwaardiger gevelmetselwerk en een open ruimte met groenelementen.

De draagkracht van de site, noch van de omgeving wordt overschreden door de nieuwe gebouwen.

Wat de hinder betreft inzake de bouwwerken zelf, blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde hindernota dat hiermee terdege rekening wordt gehouden. De bouwheer voorziet een gefaseerde aanpak en snelle bouwmethodes die deze hinder beperken. Dit is echter geen permanente hinder, noch een beroepsgrief van stedenbouwkundige aard.

Appellanten vrezen hinder door geluidsoverlast, in hoofdzaak door houtbewerkingsactiviteiten die op de schoolsite plaats zouden vinden.

Bij beoordeling van de mer-screening werd reeds aangetoond dat geluidshinder in casu niet eigen is aan de schoolactiviteit, en dat de houtbewerkingsopleiding door het gebrek aan een melding van ingedeelde activiteit noodzakelijkerwijze uiterst beperkt moet zijn. Geluidshinder is dus niet aannemelijk en alleszins te vermijden. Bovendien kan worden opgemerkt dat het nieuwe gebouw M en P en het bestaande blok W de binnenplaats -waar geluidscreatie aannemelijk is- als het ware omarmt en afschermt van de omgeving. Eventuele geluidsproducerende activiteiten in het nieuwe blok M en P zullen alleszins beter geïsoleerd zijn in dit nieuwe gebouw dan in het bestaande enkelwandige industrieel gebouw en dienen, nogmaals, zich sowieso te houden aan de bestaande milieunormen. Geluidshinder kan bovendien uit de aard van een schoolactiviteit enkel tijdens de schooluren plaatsvinden zodat de avond- en nachtrust van de buurt gegarandeerd is.

Door de specifieke inplanting van de nieuwe gebouwen zal van enige schending van de privacy van de omwonende geen sprake zijn.

Aan de noordzijde van het blok P zijn geen gevelopeningen voorzien. De trap die op deze gevel wordt voorzien bevindt zich op maximaal 4m hoogte en 19m van de perceelsgrens en kijkt uit op het bestaande blok W van 4,4m hoog. De zuidoostelijk en zuidwestelijk gericht gevels kijken uit op de schoolsite zelf. De noordwestelijk gericht gevel voorziet grote glaspartijen, voor blok M tot 10m hoog en minstens 8m van de perceelsgrens. De zichten die hierdoor gecreëerd worden zien echter uit op vooreerst een garagestraat van ongeveer 15m breed met daarachter bijgebouwen van de woningen aan de kasteelstraat van 2 bouwlagen hoog. Op geen enkele manier kan aldus door het nieuwe gebouw enig zicht genomen worden in de privé-ruimtes van de bewoners (die zich achter de voornoemde hoge bijgebouwen op een afstand van ongeveer 60m van het blok M bevinden), noch op hun tuinen.

Er valt geen schending van de privacy voor door de aanvraag.

Appellanten maken zich voorts zorgen over de mobiliteitsimpact van de aanvraag. Volgens hen zouden er onvoldoende gegevens in de aanvraag aanwezig zijn om hierover een goede beoordeling te kunnen maken.

Anders dan wat appellanten beweren zijn er weldegelijk voldoende gegevens in de aanvraag aanwezig om te kunnen bepalen of de aanvraag al dan niet een aanvaardbare mobiliteitsimpact met zich meebrengt.

In de uitgebreide mobiliteitsnota is een bereikbaarheidsprofiel van de site weergegeven, worden de fietsparkeerplaatsen aangeduid, en wordt via een telling de modal split van verkeersbewegingen getoond.

De goede bereikbaarheid van de site staat buiten kijf.

Navraag van het college van burgemeester en schepenen leert dat het totaal te verwachten leerlingaantal, ongeveer 400, niet danig verschilt met de huidige situatie. Dit is logisch, nu het volume van de nieuwbouw niet erg verschilt van de bestaande bebouwing. Volgens de plannen van de aanvraag kan in redelijkheid aangenomen worden dat de klaslokalen niet kunnen dienen voor een aanzienlijk groter leerlingenaantal.

Zodoende kan, zoals het college van burgemeester en schepenen oordeelde, in redelijkheid gesteld worden dat huidige aanvraag niet tot een aanzienlijk groter aantal verkeersbewegingen kan leiden, en dan ook geen onaanvaardbare grote mobiliteitsimpact heeft.

Dit geldt des te meer nu de school, in overeenstemming met het mobiliteitsbeleid van de stad Gent overduidelijk inzet op de bereikbaarheid van de school zonder wagen.

Er worden geen parkeerplaatsen voor wagens voorzien op de site zelf, noch onmiddellijk daaraan aansluitend. Anders dan wat appellanten hieruit concluderen zal dit tot gevolg hebben dat ouders, leerkrachten en leerlingen nog meer gedwongen worden om de school met andere vervoersmodi te bereiken dan met de wagen. Zodoende zal het autoverkeer afgeremd worden, eerder dan dat de buurt bijkomende parkeerproblematieken zal kennen. Als autogebruikers begrijpen dat het geen zin heeft op een bepaalde locatie naar parkeerplaatsen te zoeken, zullen zij dit in de toekomst niet langer doen.

Zoals bij de mer-toets is besproken, is er geen reden om aan te nemen dat door de aanvraag een aanzienlijk, laat staan een onaanvaardbaar aantal vervoersbewegingen bijkomend zou gecreëerd worden.

Uit de aanvraag blijkt dat de school verschillende toegangen heeft. Zodoende kunnen de pieken van aankomende en vertrekkende leerlingen gespreid worden in de ruimte. Doordat er geen auto's op de site zelf toegelaten worden, ontstaan er evenmin conflictzones in de onmiddellijke nabijheid van de schoolsite.

Het college van burgemeester en schepenen van Gent heeft in haar mobiliteitsplan een actief en onderbouwd beleid om autoverplaatsingen in de binnenstad af te bouwen ten voordele van andere vervoersmodi. Huidige aanvraag past zich volledig binnen dit beleid in.

Het algemeen vademecum 'duurzaam parkeerbeleid' waar appellanten naar verwijzen is, gelet op dit meer concreet beleidsplan, dan ook niet relevant.

De aanvraag voorziet in uitgebreide, gegroepeerde en meer bruikbare fietsenstallingen. Er wordt een grotere, centrale en daarmee meer leesbare en nuttige open ruimte gecreëerd. De nieuwe lokalen zijn zowel technisch als ruimtelijk meer geschikt dan de bestaande. Het gebruiksgenot van de nieuwe gebouwen verhoogt aanmerkelijk ten opzichte van de bestaande.

Voor zover er bezwaren met ruimtelijke grondslag niet zouden beantwoord zijn door bovenstaande overwegingen, wordt het antwoord van het college van burgemeester en schepenen op deze bezwaren bijgetreden.

Gelet op bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

...

stedenbouwkundige vergunning wordt gedeeltelijk verleend volgens ingediend plan, onder volgende voorwaarden:

De vergunning wordt verleend volgens de plannen, met uitsluiting van de handelingen inzake de theaterzaal met buitentrapp (zoals door het college van burgemeester en schepenen aangeduid op het plan), alsook de vergunningsplichtige handelingen in en aan het blok B.

De buitenaanleg gebeurt zoals aangeduid op de plannen, de afwatering en het infiltratiesysteem dient te worden aangelegd overeenkomstig het aangepaste rioleringsplan dd. 07.08.2017.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij omschrijft haar belang onder meer als volgt:

“ ...

Verzoekster woont in de onmiddellijke omgeving van de schoolsite en vreest dat de bouwwerken er aanleiding zullen toe geven dat hiermee de actueel reeds bestaande mobiliteitsproblemen substantieel zullen toenemen en de druk op de omgeving op onaanvaardbare manier zal verhogen.

Mobiliteitsimpact

De site van de Middelbare Rudolf Steinerschool is gelegen in een binnengebied tussen de Kasteellaan, Eendrachtstraat en Forelstraat. (afbeelding)

...

De school heeft een ingang in de Kasteellaan, de Eendrachtstraat (waar Verzoekster woont) en de Forelstraat. Leerlingen en personeel verplaatsen zich met de fiets, de auto, het openbaar vervoer of te voet. Parkeren rond de site is – zoals men terecht stelt in de mobiliteitsstudie van de school – ‘moeilijk’: weinig parkeerplaatsen, betalend parkeren.

Het personeel dat met de auto komt wordt aangeraden te parkeren op de parking in de Jan Samynstraat en te voet naar de school te stappen. Deze parking ligt op 1,2 km van de school en er is 15 min. tijd nodig om van deze parking naar de school te stappen (zie mobiliteitsstudie pg. 1/15). (afbeelding)

...

De school beschikt niet over eigen parkeerplaatsen voor voertuigen. Op de site worden de auto's geweerd (zie pg.2/15 mobiliteitsstudie). Er is enkel een kiss-and-ride-zone voor 8 bakfietsen en/of fietskarren (zie mobiliteitsstudie pg. 1/15).

Aan de ingang van de school zijn er geen zebrapaden. Er is geen voetpaduitstulping (zie pg. 3/15 mobiliteitsstudie). Flexparkeren is niet mogelijk (zie pg. 5/15 mobiliteitsstudie). Er zijn geen afzonderlijke parkeerplaatsen voorzien voor de school.

De school is enkel te bereiken in één richting met de auto en dit via de Kasteellaan. (afbeelding)

...

Volgens de gegevens van het Ministerie waren er in het schooljaar 2015-2016 585 leerlingen op de school in de Kasteellaan, exclusief onderwijspersoneel en ander personeel. Grosso modo mag derhalve worden aangenomen dat er minstens 650 personen per dag zijn die de school moeten bereiken/verlaten, onverminderd de personen die 's avonds en in het weekend gebruik maken van de faciliteiten van de school.

De leerlingencapaciteit van de school zal toenemen door de aangevraagde werken nu hiermee de school wordt uitgebreid en zulks zal automatisch als gevolg hebben dat het aantal bewegingen zal toenemen en dat ook de druk op de bestaande, reeds schaarse parkeerplaatsen zal intensifiëren.

Verzoekster vreest voor een toename van de omgevingshinder omdat de school niet alleen tijdens de dag maar ook na de kantooruren en tijdens de weekends ter beschikking gesteld wordt voor allerlei activiteiten (zie de beschrijvende nota) en de druk op de omgeving momenteel al te groot is.

Het is derhalve aannemelijk dat na de uitvoering van de vergunde bouwwerken de capaciteiten van de school zullen toenemen en gelijktijdig daarmee ook het gebruik van de school tijdens weekend- en feestdagen zal verhogen en intensiever worden wat op zijn beurt aanleiding zal geven tot een toename van de omgevingshinder.

Op de Kasteellaan en ook in de omliggende straten anderzijds is er vandaag al een nijpend tekort aan parkeerplaatsen gezien het aantal beschikbaar parkeerplaatsen substantieel veel kleiner is dan het aantal te parkeren bewonersvoertuigen en bezoekersvoertuigen. In de Forelstraat mag er slechts over een deel van de lengte van de straat aan één kant geparkeerd worden. (afbeeldingen)

...

In de buurt zijn er geen andere parkeerfaciliteiten/parkings. Gezien de school zelf geen enkele parkeerplaats heeft op eigen terrein, impliceert de uitbreiding van de school dat de druk op de omgeving nog zal toenemen. De overlast van het parkeren en de parkeerdruk wordt volledig op het openbaar domein afgewenteld.

Het staat anderzijds vast dat het aantal parkeerplaatsen op de Kasteellaan drastisch zal verlagen door de komst van tramlijn 7 waarbij alle parkeerplaatsen die zich momenteel in het midden van de laan situeren aan de ene en de andere kant van de bomen, zullen verdwijnen, met name met een vermindering van min.

84 plaatsen van de in totaal op vandaag 136 aanwezige parkeerplaatsen in de Kasteellaan (vermindering van 61% van de actueel beschikbare parkeerplaatsen !). (afbeelding)

...

Op basis van de simulatie die de stad aanreikt van de toekomstige situatie, zullen er daarnaast bijkomend nog parkeerplaatsen sneuvelen (zie foto hieronder).

Hieronder een weergave van de actuele situatie. De parkeerplaatsen in het midden zullen verdwijnen t.g.v. de aanleg van de tramsporen. (afbeelding)

...

Hieronder een simulatie van de situatie voor en na de werken met na de werken een vermindering van meer dan 84 parkeerplaatsen. Er zullen naast de 84 parkeerplaatsen in het midden van de Laan immers nog extra plaatsen sneuvelen aan de zijde van de woningen. (afbeelding)

...

De tussenkomen partij werpt op:

“ ...

De woning van verzoekster grenst niet aan het betrokken project. De tuin van het perceel is ca. 20 meter van het project gelegen.

...

In het verzoekschrift tot vernietiging worden drie aspecten van hinder aangehaald, de zogenaamde mobiliteitsimpact, de geluidshinder en de bodemvervuiling-gezondheidsschade.

Wat de beweerdde mobiliteitsimpact betreft, dient te worden opgemerkt dat de hinder en nadelen op zeer algemene wijze omschreven worden zonder dat hieruit blijkt welk persoonlijk nadeel verzoekster hierbij zou leiden.

In het verzoek tot vernietiging wordt gesproken over de beweerdde parkeerproblemen voor het personeel van de school, en voor de ouders en leerlingen (zie verzoek tot vernietiging, randnummers 6 t.e.m. 10), doordat de school niet over eigen parkeerplaatsen voor voertuigen zou beschikken, en flexparkeren niet mogelijk zou zijn. Er wordt evenwel door verzoekster niet concreet aangeduid welke hinder en nadelen zij hier dan wel persoonlijk door zou ondervinden.

In die mate dat er wordt gesproken van een toename van de omgevingshinder omdat de school ook na de kantooruren en tijdens het weekend ter beschikking zou worden gesteld voor “allerlei activiteiten” (zie verzoek tot vernietiging, randnummer 12 en 13) verwijst men hier duidelijk naar de initieel geplande theaterzaal, die tijdens de vakantie, in het weekend en 's avonds zou worden uitgeleend aan de stad of aan andere gebruikers, maar die door vergunningverlenende overheid uit de vergunning is gesloten (zie stuk 5, p. 31), waardoor deze kritiek zonder voorwerp is, en aldus geen enkele causaliteit vertoont met de uitvoering van de betrokken vergunning.

Ook de beweerdde toename van de leerlingencapaciteit die gepaard zou gaan met de aangevraagde werken (zie verzoek tot vernietiging, randnummers 11, 14 en 15), berust op een foutieve premisse, nu het project géén toename van het aantal leerlingen inhoudt, maar eigenlijk juist een aanpassing van de gebouwen aan het reeds toegenomen aantal leerlingen beoogt. De aanvraag kan vanuit dit opzicht aldus géén impact hebben op de mobiliteit, nu de toename van het leerlingenaantal reeds heeft plaatsgevonden (infra). Het leerlingenaantal zal geen substantiële verhoging meer kennen, nu de absolute maximumcapaciteit 398 leerlingen betreft. Een hogere capaciteit is noch op pedagogisch vlak, noch op vlak van draagkracht en organisatie haalbaar. De berekening van de maximumcapaciteit is o.m. gebaseerd op de subsidies die kunnen worden verkregen en de kosten die moeten worden gedragen om één klas (ASO:24 leerlingen; TSO:15 leerlingen) in te richten, met de nodige omkadering en zorg. Dat verzoekster aldus op dit vlak hinder of nadelen zou ondervinden door de bestreden beslissing is niet waarschijnlijk, minstens wordt dit niet voldoende waarschijnlijk gemaakt.

Waar verzoekster de komst van tramlijn 7 aanhaalt (zie verzoek tot vernietiging, randnummers 16 t.e.m. 19), die zou leiden tot het verdwijnen van een groot aantal parkeerplaatsen, is de causaliteit met de uitvoering van de vergunde werken wederom compleet zoek.

Er dient bijgevolg te worden vastgesteld dat verzoekster de hinder en nadelen die zij zou ondervinden ingevolge de mobiliteitsimpact van het project onvoldoende concreet en aannemelijk maakt, en dat er geen

causaal verband wordt aangetoond tussen de aangehaalde elementen en de uitvoering van de bestreden beslissing.

”
...

De verzoekende partij repliceert dat zij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, minstens dat er een risico bestaat op het moeten ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen en dat zij in de onmiddellijke nabijheid woont van de school waardoor haar betoog redelijk en geloofwaardig is.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het betoog van de verzoekende partij dat ze vreest voor toenemende parkeer- en mobiliteitshinder overtuigt.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 2, eerste lid van Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, van de artikelen 4.3.1, 4.3.2 en 4.3.3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van rubriek 10 van bijlage II bij het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, bijlage II DABM, van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“
...

Het komt toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-Mer moet worden opgesteld.

Die overheid dient bij die beoordeling de criteria te hanteren van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing.

...
...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvrager het typeformulier Project-Mer-screening voegde en concludeerde dat er voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn terwijl dit formulier grotendeels blanco werd ingediend.

De vergunningverlenende overheid verwijst naar de conclusie van deze inhoudsloze nota en naar het feit dat de aanvrager 'plannen en nota's' gevoegd heeft 'met gegevens inzake de milieu impact van het aangevraagd'. De vergunningverlenende overheid lijkt op die manier aan te nemen dat met de nota's van het dossier voldaan is aan de MER-screeningsplicht.

Vervolgens maakt de vergunningverlenende overheid een reeks overwegingen op grond waarvan zij besluit dat 'in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen (kunnen) worden'.

Deze overwegingen hebben betrekking op de door de vergunningverlenende overheid gemaakte beoordeling van de effecten van het project op vlak van mobiliteit en geluid die volgens de overheid blijkbaar volstaan om te voldoen aan de screeningsplicht. Andere effecten worden door de vergunningverlenende overheid niet in vraag gesteld, noch beoordeeld.

Inzake mobiliteit oordeelt de vergunningverlenende overheid 'dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken' o.m. stellende dat een school 'uit zijn aard' 'in de regel geen grote emissies' kent alsook dat een school 'uit diens aard' (.) geen generende werking van zwaar verkeer' heeft. Zij neemt verder aan dat er 'enkel' sprake is van 'verplaatsingen van leerlingen en personeel' en dat deze 'met het openbaar vervoer, te voet of met de fiets' gebeuren daarbij abstractie makende van de verplaatsingen die ook met de wagen gebeuren en dit o.m. door de ouders van de leerlingen en buitenschoolse bezoekers van de school.

Voorts wordt door de vergunningverlenende overheid aangenomen dat 'nog meer mensen zonder auto naar school zullen komen' ten gevolge van het mobiliteitsplan gent en 'een gebrek aan parkeer- en staanplaatsen' en wordt gesteld dat er slechts een verhoging zal zijn van 'nog geen 20 verkeersbewegingen met de wagen', aangenomen dat de vorige premisses die gemaakt worden in de bestreden beslissing kloppen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat er op vlak van mobiliteit 'geen opmerkelijke, laat staan ondraagbare impact' zal zijn.

Inzake geluidshinder ten gevolge van de TSO richting Hout – en Bouwkunde wordt in de bestreden beslissing aangenomen dat er geen 'machinale houtbewerking zal plaatsvinden in de nieuwe gebouwen' en dat 'enkel 'zachte ambachtvakken' zullen gebruikt worden. Anderzijds stelt de vergunningverlenende overheid dat de geluidsnormen van het VLAREM II van toepassing zijn en dat deze niet mogen worden overschreden.

Genoemde overweging gaat voorbij aan de eigenheid van de voorafgaande screening, die inhoudt dat in een eerste beoordeling wordt nagegaan of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De overheid laat na het project in concreto te beoordelen door het af te doen als zijnde een project dat 'uit zijn aard' aan generalistische kenmerken voldoet en derhalve geen hinderlijke milieu effecten kan hebben.

Op grond van de screeningsnota kan niet alleen niet worden afgeleid waarop de verwerende partij zich steunt om tot haar conclusie te komen, maar evenmin blijkt eruit dat er een concrete toetsing is uitgevoerd aan de criteria van bijlage II DABM. De ingediende nota is formalistisch en nietszeggend en laat derhalve geenszins toe de effecten in kaart te brengen.

...

De vergunningverlenende overheid maakt in de bestreden beslissing zelf een zgn. beoordeling van het project zonder dat daaruit blijkt in welke mate dat deze beoordeling kan gelinkt worden aan de beoordeling van het project op grond van de hierboven genoemde criteria en op grond van de screening van het project aan mogelijke effecten. Zij reduceert daarbij de evaluatie van de mogelijke effecten tot deze van mobiliteit en geluid zonder deze in concreto afdoende te onderzoeken en zonder de mogelijke andere effecten in haar beoordeling te betrekken en na te gaan of deze gescreend werden door de aanvrager. Bovendien moet vastgesteld worden dat die beoordeling in beginsel een andere finaliteit heeft dan het toetsen van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening en dat niet blijkt dat het dossier afdoende gegevens bevat om de aanvraag op een deugdelijke manier te toetsen aan voornoemde effecten.

In ieder geval blijkt uit het dossier niet dat de diverse gegevens die door de aanvrager werden aangeleverd kunnen volstaan ter screening van alle mogelijke milieueffecten. Onafgezien daarvan zijn de effecten op de mobiliteit en de verkeersafwikkeling op en rond de site kennelijk niet grondig onderzocht en is er geen

MOBER gemaakt. Parkeermogelijkheden of problemen, de verhouding tussen de parkeerbehoefte en parkeercapaciteit, verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling, verkeersleefbaarheid, de draagkracht van de verkeersinfrastructuur, ontsluitingsroutes en infrastructuur en de cumulatieve effecten van dit project met ev. andere projecten, enz... werden kennelijk niet afdoende onderzocht. Verzoekende partij verwijst dienaangaande naar het ... middel waarbij dit aspect verder uitgediept wordt.

De mogelijke impact van de realisatie van het project op de positionering en ev. uitlogging van de bodemverontreiniging werd evenmin vernoemd of beoordeeld in de mer-screening waardoor dit risico niet afdoende werd beoordeeld. De vergunningverlenende overheid miskent anderzijds de aanbevelingen die in de infiltratiestudie zijn opgenomen en waarbij wordt gewezen op het belang van het vermijden van waterdoorlatende verharding enerzijds en infiltratievoorzieningen anderzijds 'in de zone met verontreiniging' te weten de volledige oppervlakte van de school (zoals blijkt uit het kaartje van de verontreiniging die opgenomen is in de infiltratiestudie) en waarin wordt geadviseerd om de conclusies van het lopende beschrijvend bodemonderzoek af te wachten precies omwille van het verspreidingsgedrag van de verontreiniging en de mogelijke risico's. Bovendien blijkt uit de conclusies van de infiltratiestudie dat in de screeningsnota geenszins de nodige aandacht werd besteed aan mogelijke hinder/schade tgv de bodemvervuiling.

Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de stukken van het dossier en de motieven van het bestreden besluit. Naar inziens van verzoekende partij volstaan deze motieven niet. De beslissing is onzorgvuldig tot stand gekomen en schendt het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij werpt op dat de deputatie geen correcte MER-toets maakte. Het project zou niet in concreto zijn beoordeeld. Specifiek de mobiliteitsimpact en de impact op de aanwezige bodemverontreiniging zouden niet grondig onderzocht zijn.

Verzoekende partij probeert het licht van de zon te ontkennen.

Zo zou vooreerst de vaststelling dat een school 'uit zijn aard' geen grote emissies veroorzaakt, behalve geluid en deze afkomstig van mobiliteit, geen concrete beoordeling inhouden volgens verzoekende partij.

Verzoekende partij laat echter na emissies aan te wijzen die een school kenmerken welke ten onrechte niet zijn beoordeeld.

Met toepassing van enige redelijkheid en realiteitszin kan niet anders worden geoordeeld dan dat de deputatie een correcte vaststelling maakte.

Verzoekende partij betoogt verder dat de mobiliteitsimpact niet grondig werd onderzocht bij de MER-toets. Zij laat echter opnieuw na een concreet element aan te duiden waar onderzoek zou ontbreken. Een verwijzing naar een verdere uitdieping in “het ... middel” [sic] is vanzelfsprekend niet dienend voor de argumentatie van het eerste middel.

Als laatste wijst verzoekende partij er op dat gegevens omtrent de bodemverontreiniging ontbreken in de MER-screeningsnota van de aanvrager en dat de deputatie aanbevelingen uit ‘de infiltratiestudie’ miskent.

Er kan niet ontkend worden dat er zeer concrete en door een deskundige berekende gegevens omtrent de bodemverontreiniging in het aanvraagdossier zelf aanwezig zijn. Dat dit niet in de MER-screening zelf is opgenomen doet niet ter zake. De zorgvuldige vergunningverlenende overheid houdt vanzelfsprekend rekening met alle in het aanvraagdossier aanwezige, relevante gegevens. Anders oordelen zou van een overdreven formalisme getuigen dat niet wordt vereist door enige rechtsregel of enig rechtsbeginsel. (Rvvb 3 oktober 2012, nr. A/2012/0390)

Dat in een infiltratiestudie geen uitspraak wordt gedaan over bodemverontreiniging, maar wel wordt gewezen op het belang van een onderzoek omtrent bodemverontreiniging, lijkt daarnaast de logica zelve.

Uw Raad zal willen oordelen dat het in zeer algemene bewoordingen wijzen op een ondeugdelijke MER-toets, zonder enig concreet gebrek te kunnen aanwijzen, al te gemakkelijk is, en de onwettigheid van de MER-toets geenszins aantoon.

Voorliggende MER-toets gaat zeer concreet en zeer grondig in op de te verwachten milieu-impact, en komt op basis van de concrete kenmerken van de aanvraag en diens omgeving tot de redelijke beslissing dat er geen negatieve milieueffecten zullen optreden.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Tussenkomende partij heeft bij haar aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd, en heeft hiervoor gebruik gemaakt van het modelformulier van het Departement Leefmilieu, Natuur & Energie van de Vlaamse Overheid, aangevuld met een aantal specifieke nota's eigen stijl, hetgeen toegelaten is volgens de Handleiding stadsontwikkelingsprojecten van het Departement Leefmilieu, Natuur & Energie (infra).

In deze nota worden de kenmerken van het project, de kenmerken van de omgeving en de mogelijke effecten van het project op de omgeving opgesomd. Voor de nadere bespreking wordt verwezen naar de overige nota's, zoals daar zijn de beschrijvende nota, de nota Mobiliteit, de nota Hemelwater, een hindernota én een nota Monumentenzorg. Verder worden aan de nota twee bijlagen gevoegd: één bijlage met relevante kaarten en één bijlage met aktename van de meldingsplichtige inrichting klasse 3.

De ingediende project-m.e.r.-screeningsnota kan aldus geenszins worden aanzien als een “formalistisch en nietszeggende” nota, maar betreft integendeel een uitgebreide project-m.e.r.-screeningsnota in de vorm van een ingevuld project-m.e.r.-screeningsformulier, aangevuld met aanzienlijke nota's eigen stijl, en mét bijlagen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het betrokken project geen groot, complex project betreft, maar eerder een klein, eenvoudig project, m.n. een schoolproject met beperkte omvang (d.i. 338 leerlingen), en er slechts sprake is van een herbouw van enkele gebouwen. Waar beroepers spreken van 600 personen, lijkt zij het leerlingenaantal van de middelbare, lagere en kleuterschool op te tellen. Het betrokken project heeft evenwel enkel betrekking op de middelbare school.

In de bestreden beslissing werd geheel terecht geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten kunnen worden verwacht.

Verzoekende partij vertrekt in haar kritiek, zoals geformuleerd in het eerste middel, van een verkeerde inschatting van het eigenlijke voorwerp van de aanvraag. Verzoekende partij laat begrijpen dat de noodzaak tot opmaak van een project-MER voorhanden is, maar gaat voorbij aan de essentie van de zaak. Het gaat om een heropbouw van een schoolgebouw. Niets meer, niets minder. Als men kritiek uit op een beoordeling van milieueffecten die niet of onafdoende zou zijn doorgevoerd, moet in eerste instantie vertrokken worden vanuit de juiste premisse, zijnde de aanvraag zelf. Een schoolgebouw is wat het is. Het gaat hierbij niet om een grootschalige milieuhinderende of milieubelastende inrichting.

Er wordt niet betwist, zoals aangegeven, dat de aanvraag een project betreft zoals bedoeld in rubriek 10b van bijlage III.

...

Bij de beoordeling van de effecten is vertrokken vanuit de enige juiste premisse, het gaat om een schoolgebouw en de activiteiten die een dergelijke inrichting meebrengen zijn wat ze zijn. De dynamiek en effecten die hieraan gekoppeld zijn, moeten dan ook vanuit de aard van een dergelijk project worden bekeken. Dat wil niet zeggen dat het om een generalistische benadering gaat, zoals verzoekende partij meent aan te geven. Dat wil wel zeggen, wat verzoekende partij vergeet, dat de verwerende partij vanuit een concrete inschatting van het project dat wordt aangevraagd, haar beoordeling inzake de milieueffecten heeft doorgevoerd.

...

In casu is het evident dat er van het project geen aanzienlijke milieueffecten zullen uitgaan, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota en de bijlagen hierbij blijkt.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij meent te kunnen aannemen, gaan geen “aanzienlijke milieueffecten” uit van de aanvraag, laat staan effecten die dermate ernstig zijn dat een milieueffectenrapport noodzakelijk zou zijn.

Zeer terecht wordt in de project-m.e.r.-screeningsnota aangestreept dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen zijn op het vlak van emissies.

...

Als bijlage bij de project-m.e.r.-screeningsnota is een nota Mobiliteit gevoegd. Daaruit kan men afleiden dat er op een gemiddelde dag zo'n 69 personen (64 leerlingen + 5 personeelsleden) met de wagen komen. Heen en terug geeft dit dus 138 voertuigbewegingen. Dit is op zich reeds zéér ver onder de drempel van 250 bijkomende voertuigbewegingen. Met andere woorden, het is werkelijk manifest onredelijk dat verzoekende partij geheel in strijd met het dossier blijft suggereren dat er aanzienlijke mobiliteitseffecten zouden kunnen uitgaan van de aanvraag.

Het absurde karakter van de beweringen van verzoekende partij verklaart wellicht ook waarom zij geen daadwerkelijke bezwaren uit met betrekking tot vermeende milieu-effecten, maar zich verliezen in een juridisch-formalistisch betoog dat, zoals hierboven mocht blijken, kant noch wal raakt.

In de bestreden beslissing werd dan ook geheel terecht geoordeeld, in tegenstelling tot wat verzoekende partij aanneemt, dat de verkeerssituatie niet anders zal worden afgewikkeld dan vandaag en dat de potentiële capaciteit niet aanzienlijk wijzigt. In de bestreden beslissing wordt er, op heel concrete wijze, op gewezen dat er sowieso slechts een heel klein aandeel van de leerlingen met de wagen wordt gebracht en dat de meeste leerlingen met de fiets of bakfiets naar de school komen, wat inpasbaar is in het Mobiliteitsplan Gent. In de bestreden beslissing wordt dan ook, rekening houdende met de gedane verkeersstellingen, geheel terecht geoordeeld dat er kan verwacht worden dat nog meer mensen zonder auto zullen komen.

Hoe verzoekende partij meent dat in alle ernst zou kunnen geponeerd worden dat er sprake zou zijn van bijkomende effecten inzake mobiliteit is dan ook een raadsel. Uit de stukken van het dossier blijkt het tegenovergestelde. Het autoverkeer zal afnemen.

En zelfs zo er nog rekening zou moeten worden gehouden met een mogelijke stijging van autobewegingen, wordt in de bestreden beslissing aangegeven dat dit maximaal 20 verkeersbewegingen per dag zouden zijn met de wagen. Dat zijn er 10 's morgens en 10 's avonds. Noch de Kasteellaan, noch de F. Lousbergkaai zijn straten in het centrum van Gent die een dermate saturatiepunt hebben bereikt dat een dergelijke minimale toevoeging van verkeersbewegingen problematisch zou maken. Er is geen enkel tastbaar element of stuk in het dossier dat hierop zou wijzen. Verzoekende partij toont dit ook niet in het minst aan. Andermaal gaat verzoekende partij voorbij aan de realiteit der dingen, de aanvraag genereert geen bijkomende verkeershinder en geenszins een hinder die de opmaak van een MER zou noodzaken.

De bestreden beslissing bevat aldus een afdoende en voldoende concrete beoordeling van de effecten inzake luchtemissies en verkeer.

...

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt dan ook verwezen naar de nota Mobiliteit die als bijlage bij de stedenbouwkundige vergunning is gevoegd, en waaruit blijkt dat er sprake is van een positieve mobiliteitsimpact van het project.

Waarom verzoekende partij poneert dat de noodzaak tot de opmaak van een MOBER zou voorliggen, kan worden verwezen naar de uiteenzetting met betrekking tot de beweerdde mobiliteitsimpact ter weerlegging van het derde middel, waaruit o.m. blijkt dat de opmaak van een MOBER niet verplicht is in het kader van de betrokken aanvraag (infra).

*Het bespreken van de disciplines **bodem en grondwater** kan volgens de Handleiding Stadsontwikkelingsprojecten noodzakelijk zijn wanneer de site zelf of in de nabijheid ervan reeds een bestaande verontreiniging aanwezig is en het voorgenomen project mogelijks de bestaande toestand zou kunnen beïnvloeden door grondverzet of bemaling.*

Nu er bij het voorgenomen project geen sprake is van grondverzet, noch bronbemaling (infra) dient de impact hiervan op de aanwezige verontreiniging niet te worden besproken.

Bijkomend kan worden verwezen naar het “rapport impactanalyse infiltratie” dat door ANTEA in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd, waarin de disciplines bodem en grondwater in functie van de aanwezige verontreiniging worden besproken, en waaruit blijkt dat de voorziene positionering van de infiltratie geen impact heeft op het humaan toxicologisch risico van de aanwezige bodemverontreiniging (infra) (zie **stuk 10**).

In de bestreden beslissing kon hier zonder problemen rekening mee worden gehouden, nu de neerlegging van dit rapport een loutere toevoeging van materiaal ter staving van de aanvraag en ter weerlegging van de geformuleerde bezwaren, en geenszins een wijziging van de aanvraag of van een essentieel punt van het dossier, betreft, hetgeen door verzoekster ook niet wordt betwist.

Tussenkomen de partij verwijst hier tevens naar onderstaande uiteenzetting betreffende de bodemverontreiniging ter weerlegging van het derde middel, die hierbij als hernomen moet worden beschouwd.

Wat **geluidsemissies en trillingen** betreft, is een uitgebreid onderzoek volgens de Handleiding Stadsontwikkelingsprojecten niet vereist, nu er geen belangrijk verkeersgenererend aspect verbonden is aan het project en er geen enkele reden is om te vermoeden dat de VLAREM-normen niet zullen worden gerespecteerd.

Bovendien blijkt uit de hindernota die bij de stedenbouwkundige aanvraag is gevoegd dat er verschillende maatregelen zullen worden genomen opdat de werken voor de herbouw zo weinig mogelijk hinder zullen genereren naar de omwonenden. Zo zal de hinder worden beperkt door:

- Heldere fasering van de uitvoerende werken, waarbij elke fase beperkt blijft tot één schooljaar;
- Uitzetting van de werfzone zodat deze de omwonenden niet hindert en de werking van de school rondom niet in het gedrang brengt;
- Inrit van de weg wordt duidelijk omschreven en sluit aan op de werfzone zodat deze mobiliteit en werking van de school niet hindert.

Conform de Handleiding Stadsontwikkelingsprojecten bestaat aldus geen noodzaak tot het uitvoeren van een uitgebreid onderzoek om aan te tonen dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Verzoekende partij hekelt verder nog het feit dat in de bestreden beslissing niet afdoende zou nagegaan zijn of het project nadelige effecten inzake waterafvoer zou veroorzaken.

Verzoekende partij gaan andermaal voorbij aan de stukken uit het dossier en in het bijzonder het eigenlijke voorwerp van de aanvraag.

Nu het project niet in **overstromingsgevoelig gebied** ligt (zie kaart van overstromingsgevoelige gebieden als bijlage bij project-m.e.r.-screeningsnota) moet dit onderdeel vanzelfsprekend niet worden besproken.

Wat de aanleg van verharde oppervlakten of overdekte constructies met **afvoer van hemelwater** betreft, moet volgens de Handleiding Stadsontwikkelingsprojecten aangetoond worden dat er rekening gehouden werd met de Hemelwaterverordening.

In casu blijkt de conformiteit met de Hemelwaterverordening uit de nota Hemelwater en het ingevulde controleformulier die bij de stedenbouwkundige aanvraag zijn gevoegd.

Aan de bemerkingen/vingerwijzigingen vanwege het CBS op dit vlak is door de aanvrager tegemoetgekomen mits een aangepast rioleringsplan (zie **stuk 11**).

Verwerende partij kon, en heeft ook, kennis hiervan genomen, nu het hier een kleine planwijziging betreft, waarbij de essentie van de aanvraag geenszins wordt aangetast (zie **stuk 5, p. 27**).

Uit de analyse opgenomen in de bestreden beslissing (zie **stuk 5, p. 22 e.v.**) inzake de watertoets, blijkt dat de verwerende partij het aangepast plan in overweging heeft genomen en rekening heeft gehouden met het slangvormig infiltratiesysteem met voorfilters. Bijkomend werd ook rekening gehouden met de beroepsnota van tussenkomende partij waarin een berekening van de dimensionering werd gevoegd. Hieruit is gebleken, zoals ook expliciet erkend in de bestreden beslissing, dat tussenkomende partij zelfs verdergaande maatregelen treft inzake infiltratie dan wettelijk verplicht, wat terecht als positief wordt

onthaald. Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat uit de aanvraag kan worden afgeleid dat wordt aangesloten het gescheiden stelsel, wat eveneens gunstig is voor het watersysteem en de verwerking van het afvalwater.

In de bestreden beslissing wordt tenslotte verwezen naar het “rapport impactanalyse infiltratie” dat door ANTEA in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd, waaruit is gebleken dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratievoorziening voor verspreiding van bodemverontreiniging zal zorgen of het humaan toxicologisch risico zou verhogen (zie **stuk 10**).

Besluitend wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten zijn en dat aan de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid is voldaan (zie **stuk 5, p.22-23**).

Hoe verzoekende partij, in alle redelijkheid, meent nog te kunnen voorhouden dat in de bestreden beslissing geen rekening zou zijn gehouden met de effecten op de waterhuishouding, is onbegrijpelijk. Er is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het CBS, er zijn verduidelijkende plannen toegevoegd, toelichtingen gegeven inzake het systeem en de mogelijke effecten en op grond van deze gegevens en stukken heeft de verwerende partij haar oordeel geveld. Nu poneren dat geen concrete beoordeling zou hebben plaatsgevonden druist in wezen in tegen het dossier.

De kritiek van verzoekende partij is dan ook onterecht en in elk geval ongegrond.

Nu uit de overige onderdelen van de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de bijdrage van het project ten opzichte van de bestaande situatie (o.a. inzake verkeer, lucht, enz.) miniem of te verwaarlozen is, is een uitgebreide motivering van de cumulatieve effecten niet nodig.

Er zijn voor het overige geen elementen aanwezig die aanleiding zouden moeten geven tot een meer uitgebreide screening.

...

De verzoekende partij dupliceert nog aanvullend:

“ ...

Replik op het betoog van de Deputatie

De Deputatie betoogt dat de Verzoekende partij nalaat emissies aan te wijzen die een school kenmerken welke ten onrechte niet zijn beoordeeld.

Mobiliteit en verkeer

Verzoekende partij heeft er op gewezen dat de Deputatie meent te kunnen aannemen dat een school 'uit zijn aard' 'in de regel geen grote emissies' genereert hetgeen impliceert dat ze zich op dit punt beperkt tot een formalistische beoordeling die geen in concreto beoordeling inhoudt.

Verzoekende partij heeft ook gesteld dat de Deputatie uitgaat van een aantal presumpties die niet bewezen zijn en op grond waarvan zij zonder meer aanneemt dat er op vlak van mobiliteit geen hinder zal zijn. Zij heeft de emissies inzake mobiliteit naar inziens van Verzoekende partij niet ernstig, minstens niet afdoende onderzocht en zij heeft bovendien nagelaten de cumulatieve effecten te onderzoeken o.v.v. mobiliteit en verkeersafwikkeling. Zij heeft genoeg genomen met een 'studie' die door de school zelf is uitgevoerd en die niet bewezen geloofwaardig en objectief is.

Geluidshinder

Verzoekende partij heeft er op gewezen dat er in de bestreden beslissing zomaar aangenomen wordt dat er geen machinale houtbewerking zal plaatsvinden in de gebouwen terwijl zulks niet blijkt uit de stukken va het dossier en terwijl het niet aannemelijk is dat een technische richting houtbewerking geen gebruik zal maken van dergelijke machines aangezien. In de hedendaagse houtbewerking is de afwezigheid van machines ondenkbaar gegeven de huidige stand van de technieken.

Bodemvervuiling

Verzoekende partij heeft er op gewezen dat de mogelijke impact van de realisatie van het project op de positionering en ev. uitlogging van de bodemverontreiniging niet ernstig onderzocht werd in de mer-screening en dat dit risico niet afdoende werd beoordeeld.

De Deputatie stelt dat er niet ontkend kan worden dat er 'zeer concrete' en door een deskundige berekende gegevens omtrent de bodemverontreiniging in het aanvraagdossier aanwezig zijn maar wijst er tegelijkertijd op dat er in de stukken van het dossier geen uitspraak wordt gedaan over bodemverontreiniging. Impliciet erkent de Deputatie derhalve dat de gezondheidsrisico's en risico's inzake bodemvervuiling onafdoende onderzocht werden.

Repliek op het betoog van de Tussenkomenende partij

Volgens de Tussenkomenende partij zouden de kenmerken van het project, de kenmerken van de omgeving en de mogelijke effecten van het project op de omgeving opgesomd en besproken zijn.

Ten onrechte houdt de Tussenkomenende partij echter voor dat er enkel rekening moet gehouden worden met de impact van de school wat betreft de herbouw van enkele gebouwen en zou er geen rekening moeten gehouden worden met de effecten van de totaliteit van het project/school (zie vierde paragraaf, randnr. 24, pg. 16/59 uiteenzetting de Tussenkomenende partij).

Vervolgens bespreekt de Tussenkomenende partij de effecten die onderzocht werden. Verzoekende partij gaat enkel in op de uiteenzetting van de Tussenkomenende partij m.b.t. de effecten waarvan de Verzoekende partij meent dat ze onafdoende onderzocht zijn.

Ten onrechte houdt de Tussenkomenende partij voor dat verzoekende partij 'geen daadwerkelijke bezwaren uit met betrekking tot vermeende milieueffecten'. Zulks is pertinent onjuist.

Inzake de mogelijke impact van de realisatie van het project op de positionering en ev. uitlogging van de bodemverontreiniging verwijst Verzoekende partij naar randnr. 87 van haar verzoekschrift. Verzoekende partij gaat daar ook uitgebreid op in onder de uiteenzetting van het derde middel (zie randnrs. 179 -191).

De Tussenkomenende partij houdt anderzijds voor dat er bij het voorgenomen project 'geen sprake is van grondverzet, noch bronbemaling' en dat de impact hiervan op de aanwezige verontreiniging derhalve niet moet worden besproken.

Vooreerst is zulks geenszins aannemelijk nu elk bouwproject van de omvang van het vergunde gepaard gaat met het weggraven van grond in functie van de afbraak van de bestaande gebouwen en de aanleg van de funderingen. Bovendien gaan deze werken ook veelal gepaard met bemaling. Minstens geldt dat dit op heden geenszins kan worden uitgesloten.

Overigens blijkt genoegzaam uit het betoog van Verzoekende partij dat cfr. de studies van het dossier het opbreken van de verharding en de voorziene infiltratievoorziening een invloed kunnen hebben op het uitloggen van de bestaande bodemvervuiling en dat hiermee geen rekening gehouden werd door de vergunningverlenende overheid en de mogelijke effecten hiervan niet onderzocht werd.

Uit de gegevens van de infiltratiestudie die onderdeel is van het dossier blijkt anderzijds dat er sprake is van verontreiniging met VOCL in het grondwater en dat nog niet duidelijk is hoe dit zal worden aangepakt. Het bodemsaneringsproject dient nog te worden opgemaakt. Uit dezelfde studie blijkt dat opbraak van verharding en de aanleg van infiltratievoorzieningen een invloed kan hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige bodemverontreiniging stellende :

*"Opbraak van verharding kan een invloed hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreiniging. Het is aangewezen om t.h.v. de zone met verontreiniging **geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen** aan te leggen. Het is aangeraden om het besluit van de lopende bodemonderzoeken **af te wachten** en hiermee rekening te houden bij het ontwerp van geplande infiltratievoorzieningen. Het dossier met de hogervermelde verontreiniging is bij OVAM gekend onder het dossier nr. 6634. Gelieve bij concrete plannen contact op te nemen met de betreffende dossierhouder bij de OVAM (www.ovam.be)."* (eigen aanduiding in vet)

Wat betreft de door de Verzoekende partij aangeleverde studie anderzijds waar de Tussenkomenende partij naar verwijst, moet worden opgemerkt dat deze studie eerder de stellingname van Verzoekende partij bevestigt dan ze ontkracht nu erin gesteld wordt dat men zich de vraag moet stellen of er sprake is van een significant effect.

In de bestreden beslissing wordt onafdoende rekening gehouden met voornoemde gegevens en met de geformuleerde bezwaren. De aanvraag is niet van die aard dat kan worden aangenomen dat er geen hinder kan worden berokkend aan Verzoekster ten gevolge van de (verplaatsing van) de bodemverontreiniging. In de bestreden beslissing wordt voorts niet verduidelijkt waarom geen rekening wordt gehouden met de volledige conclusies van de infiltratiestudie. De bestreden beslissing is voorts onzorgvuldig gemotiveerd in zoverre wordt gesteld dat er afdoende aangetoond is 'dat het infiltratiesysteem geen onaanvaardbare impact op de aanwezige historische bodemverontreiniging kan hebben.' Uit de infiltratiestudie blijkt immers niet alleen dat het aanbeveling geniet om te wachten met de infiltratievoorziening, doch ook dat opbraak van verharding een invloed kan hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreiniging en dat het aangewezen is om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen te voorzien.

Uit de aanvraag blijkt wel degelijk dat de verharding zal worden opgebroken; dat er waterdoorlatende verharding wordt voorzien en dat er infiltratievoorzieningen worden aangelegd zonder de resultaten van het lopende BBO af te wachten. Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom aan deze adviezen voorbij gegaan wordt.

Dat geconcludeerd wordt dat het project mogelijk geen grondverzet of bemaling zou kennen — hetgeen ten eerste te betwijfelen valt — is dan ook niet relevant.

*Inzake de mogelijke **geluidshinder** verwijst Verzoekende partij naar randnr. 80 en 81 van het verzoekschrift.*

*Inzake de mogelijke impact van **de mobiliteit** verwijst Verzoekende partij naar randnr. 78 e.v. van het verzoekschrift. Verzoekende partij gaat daar ook uitgebreid op in onder de uiteenzetting van het derde middel (zie randnrs. 159 -173).*

*In zoverre de Tussenkomende partij verwijst naar de 'nota Mobiliteit' herhaalt Verzoekende partij dat deze nota door de school zelf is opgesteld en niet getuigt van deskundigheid, nog los van het gegeven dat men zich de vraag moet stellen of de conclusies van deze nota van de vereiste objectiviteit getuigt.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in essentie dat de verwerende partij op basis van een gebrekkige project-m.e.r.-screeningsnota en een ondeugdelijke beoordeling van het aanvraagdossier tot het besluit is gekomen dat een project-MER niet vereist is.

De partijen betwisten niet dat het aangevraagd project, zoals in de bestreden beslissing wordt vermeld, valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: MER-besluit). Met name rubriek 10, b) 'stadsontwikkelingsproject'.

2.

Artikel 4.3.2 DABM maakt een onderscheid tussen categorieën van projecten waarvoor een project-MER moet worden opgesteld, categorieën van projecten waarvoor een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld en categorieën van projecten waarvoor een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld. Het luidt, zoals van toepassing op het ogenblik van de aanvraag, onder meer als volgt:

*"§ 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.
...*

§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

...

§ 4. De Vlaamse Regering kan de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, nader definiëren. Op grond van die criteria moet het mogelijk zijn uit te maken of aan een bepaald project, dan wel aan een verandering daarvan, al dan niet aanzienlijke milieueffecten verbonden kunnen zijn.

...

Artikel 2 van het MER-besluit luidt onder meer als volgt:

“§ 1. De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.

...

§ 6. Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§ 7. De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”

Artikel 4.7.14/1, §§ 1 en 2, VCRO zoals van toepassing op de aanvraag luiden als volgt:

“§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.”

Voor de projecten van bijlage III geldt dus dat de initiatiefnemer een project-MER-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Het betreft volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van het project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. (*Parl.St.*, VI.Parl., 2011-2012, 1463, nr. 1, 4-7)

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dat is een beslissing of er al dan niet een project-MER vereist is. Die overheid moet bij die beoordeling de criteria hanteren van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing. De vergunningverlenende overheid kan beslissen dat er geen milieueffectrapport over het aangevraagd project vereist is als een toetsing aan de criteria van bijlage II DABM uitwijst dat het project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

3.

3.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij een formulier “Project-m.e.r.-screening” heeft toegevoegd aan de aanvraag. In het formulier wordt niet enkel de vragenlijst ingevuld, maar ook verwezen naar diverse documenten die tevens bij de aanvraag worden gevoegd. Dat wordt overigens ook vastgesteld in de MER-toets in de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt dat er naast het formulier ook plannen en nota’s bij de aanvraag zijn gevoegd met gegevens over de impact op het milieu door het aangevraagde, waarbij wordt verwezen naar de mobiliteitsnota, waternota’s, archeologienota en de beschrijvende nota. Niets belet dat de aanvrager in de screeningsnota verwijst naar studies die bij de aanvraag zijn gevoegd of naast het typeformulier afzonderlijke documenten voegt bij de aanvraag ter verduidelijking van de impact van het aangevraagde op het milieu.

In de mate dat de verzoekende partij in haar middel bedoelt aan te voeren dat de MER-toets gebrekkig is omdat ze steunt op een screeningsnota die “formalistisch en nietszeggend is en (...) geenszins toe(laat) de effecten in kaart te brengen”, gaat ze voorbij aan de hiervoor vermelde vaststelling, waaruit blijkt dat de MER-toets niet enkel steunt op een formulier “Project-m.e.r.-screening”.

De verzoekende partij voert verder ook nog aan dat “uit het dossier” niet blijkt dat de diverse gegevens die bij de aanvraag zijn gevoegd volstaan om de aanvraag te screenen op vlak van alle mogelijke milieueffecten. Het is niet duidelijk wat de verzoekende partij hiermee precies bedoelt om aan te voeren. Indien ze bedoelt aan te voeren dat er geen voldoende gegevens zijn bezorgd door de aanvrager en/of de verwerende partij een beslissing heeft genomen op grond van een onvolledig dossier, dient ze haar middel op dit punt te ontwikkelen, hetgeen niet het geval is. Indien ze bedoelt aan te voeren dat de bij de aanvraag gevoegde nota’s niet voldoende gegevens bevatten, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij deze nota’s inhoudelijk niet bekritiseert. De enkele opmerking van de verzoekende partij dat de mobiliteitsstudie van de aanvrager “*niet bewezen geloofwaardig en objectief is*” wordt voor het eerst geformuleerd in de wederantwoordnota. Vooreerst blijkt niet waarop de verzoekende partij deze bewering steunt en bovendien is aanvullende kritiek in de wederantwoordnota een nieuw en derhalve onontvankelijk middel.

3.2

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag bouwwerken betreft in functie van een school, in het binnengebied van een bestaand bouwblok, in het centrum van Gent, dat een school uit zijn aard in de regel geen grote emissies kent, dat er door de ligging in bebouwd centrumgebied geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig zijn, dat het agentschap Onroerend Erfgoed de geplande werken heeft goedgekeurd en dat er enkel inzake mobiliteitseffecten en geluidsemissies een impact op het milieu denkbaar kan zijn.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de kenmerken en de locatie van het aangevraagde project en aan de soort en kenmerken van het potentiële effect,

zoals bepaald in bijlage II DABM . De aspecten mobiliteit en geluid – zijnde de enige impact op het milieu die de verwerende partij denkbaar acht – worden vervolgens in de MER-toets verder uitvoerig besproken.

Uit de verdere bespreking van de aspecten mobiliteit en geluid in de bestreden beslissing - aangehaald in de feiten uiteenzetting – blijkt dat de verwerende partij, anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, deze aspecten op een concrete en uitvoerige wijze beoordeelt in het licht van de aard en de gegevens van de aanvraag.

Het is niet duidelijk waarop de verzoekende partij steunt om te stellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat er een concrete toetsing is gebeurd aan de criteria van bijlage II DABM en dat de verwerende partij heeft nagelaten om het project *in concreto* te beoordelen. Het komt aan een verzoekende partij toe om haar middel in die mate te ontwikkelen dat een verweer door de andere partijen en een beoordeling door de Raad mogelijk is. De verzoekende partij laat in elk geval na om aan te tonen dat de verwerende partij één of meer criteria ten onrechte buiten beschouwing heeft gelaten. De verzoekende partij bekritiseert evenmin de conclusie van de verwerende partij dat enkel mobiliteit en geluid mogelijke potentiële effecten zijn, laat staan dat aangetoond wordt dat deze conclusie ondeugdelijk is.

In de mate dat de verzoekende partij nog aanvoert dat de verwerende partij niet ingaat op de mogelijke bodemverontreiniging gaat de verzoekende partij voorbij aan de overwegingen in de bestreden beslissing onder de titel 'Watertoets'. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat een bijkomende studie van de aanvrager aantoont dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratievoorziening voor verspreiding van bodemvervuiling zal zorgen of het humaan toxicologisch risico zal verhogen. De verzoekende partij bekritiseert dat niet.

4.

De kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling in de bestreden beslissing over de mobiliteitsafwikkeling, wordt besproken bij de beoordeling bij het derde middel.

5.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° a) en artikel 4.4.1 VCRO, artikel 16, 1°, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van de artikelen 1.1, 2.1, 2.2.1, 2.2.2 en 3.3.3 “*van het BPA inzake de B2-zone, klasse 2*”, samen met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

HET EERSTE DEEL VAN HET TWEDE MIDDEL

... ”

De totale oppervlakte van de percelen

Volgens de beschrijvende nota bedraagt de totale oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern) : 10.026 m². Dat betekent dat daarvan conform de bepalingen van het BPA max. 50 % bebouwd mag zijn en min. 25 % onverhard moet zijn.

Concreet betekent dit :

- dat er max. 5.013 m² bebouwd mag zijn
- dat er min. 2.506,50 m² onverhard moet zijn
- dat er max. 2.506,50 m² verhard mag zijn.

De totaal bebouwde oppervlakte

De totaal bebouwde oppervlakte van de Kleuterschool bedraagt volgens de beschrijvende nota 664 m². De totale bebouwde oppervlakte van de Lagere school bedraagt volgens de beschrijvende nota 796 m². De totaal bebouwde oppervlakte van de Middelbare school bedraagt volgens de beschrijvende nota 2.313 m². De totaal bebouwde oppervlakte van alle gebouwen samen bedragen dus **3.773 m²**, aldus de beschrijvende nota.

De totale onverharde buitenoppervlakte

De totaal onverharde buitenoppervlakte van kleuterschool, lagere school en middelbare school is volgens de beschrijvende nota **1.239 m²**.

Er wordt geen melding gemaakt van verharde buitenoppervlakte van de kleuterschool en lagere school.

De totale verharde buitenoppervlakte

Er is enkel verharde buitenoppervlakte voor de middelbare school. Deze is volgens de beschrijvende nota (3.929 m² buitenruimte – 797 m² onverharde buitenruimte) **3.132 m²**.

De onbestemde/niet gepreciseerde oppervlakte

10.026 m ²	totale oppervlakte
– 3.773 m ²	bebouwde oppervlakte
– 1.239 m ²	onverharde oppervlakte
– 3.132 m ²	verharde buitenoppervlakte
= 1.882 m ²	onbestemde oppervlakte

Omtrent 1.882 m² is derhalve niet geweten of deze oppervlakte bebouwd is, verhard is of onverhard is.

Op grond van het bouwdoossier kan derhalve niet achterhaald worden wat de juiste verhoudingen zijn tussen de bebouwde oppervlakte en de niet bebouwde verharde en onverharde oppervlakte. Hierdoor is het voor de vergunningverlenende overheid niet mogelijk om na te gaan of de aanvraag voldoet aan art. 4.3.1.§1,1° a VCRO, meer bepaald aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en meer bepaald of de voorschriften inzake de max. bebouwbare oppervlakte, de min. te respecteren onverharde buitenruimte en max. te respecteren verharde buitenruimte nageleefd worden middels de aanvraag.

Noch de beschrijvende nota, noch het statistisch formulier volstaan om te achterhalen wat de bestemming is van de totale oppervlakte. Er is derhalve sprake van leemtes in de aanvraag die de vergunningverlenende overheid niet toelieten om deze met volledige kennis van zaken te beoordelen en meer bepaald om na te gaan of de aanvraag volledig voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

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 bestuursleden 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 opgegeven redenen de beslissing in rechte en in feite moeten kunnen dragen. Motieven die materieel niet deugen, kunnen niet voldoen aan de vereiste van een draagkrachtige, afdoende motivering.

Uit de motivering van de bestreden vergunningsbeslissing blijkt niet dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het BPA. Niettemin wordt in de bestreden beslissing gesteld : “De aanvraag is volledig

en duidelijk” (zie punt 2.5 van de beslissing) alsook :” De aanvraag is in overeenstemming met de geldende BPA-voorschriften.”

De vergunningverlenende overheid heeft verzuimd om na te gaan of de aanvraag voldoet aan de oppervlakte normen van klasse B. Zij heeft nagelaten vast te stellen dat de oppervlaktes die in de aanvraag vermeld worden niet volstaan om na te gaan of de totale bebouwde oppervlakte max. 50 % is van de totale perceel oppervlaktes en de minimum onverharde oppervlakte 25 %.

...

HET TWEEDE DEEL VAN HET TWEEDE MIDDEL

In de bestreden beslissing wordt een afwijking toegestaan op de max. toegelaten verharde oppervlakte stellende :

...

Art. 4.4.1. VCRO bepaalt niet wat dient te worden begrepen onder ‘vloerterreinindex’.

De V/T verhouding geeft de verhouding weer tussen de vloeroppervlakte van de bebouwing en de terreinoppervlakte. Uit het BPA blijkt heel duidelijk dat in de V/T verhouding ook de vloeroppervlakte van de verharding begrepen is. Deze verharding mag max. 25 % zijn aangezien de onverharde oppervlakte min. 25 % moet zijn en de max. bebouwde oppervlakte 50 %.

Gelet op het feit dat het BPA de V/T zelf definieert, is de beslissing strijdig met art. 4.4.1. VCRO en de bepalingen van het BPA.

Een afwijking van de V/T kan niet als een beperkte afwijking worden gekwalificeerd nu ze conform de VCRO verboden is. De motivering van de bestreden beslissing is op dit punt dan ook gebrekkig. De beslissing schendt het BPA en de genoemde bepaling van de VCRO en is onzorgvuldig en onredelijk tot stand gekomen. In de mate dat de vergunningverlenende overheid in meer stelt dat het voorschrift is in het BPA ingevoegd is omwille van esthetische overwegingen van een groene invulling en dat het al dan niet verhard zijn van de ondergrond enkel te maken heeft met het uitzicht van deze ondergrond en zulks ‘duidelijk door de decreetgever als niet essentieel voorschrift wordt aanzien’ teneinde de afwijking die verboden is te verantwoorden, schendt zij de materiële motiveringsplicht. Noch uit het BPA, noch uit het decreet blijken bovenstaande beweringen te kloppen.

Het begrip beperkte afwijkingen” wordt in artikel 4.4.1 VCRO niet verder omschreven. Volgens de parlementaire voorbereiding houdt dit in dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, Parl. St., 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven. Het moet bijgevolg gaan om afwijkingen die geen grote invloed hebben op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en slechts een beperkte impact hebben op het aanpalend perceel. De toepassing van artikel 4.4.1 VCRO mag er niet toe leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg omzeild of uitgehold worden. Gelet op het feit dat de gevraagde afwijking niet als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO beschouwd wordt vermits er sprake is van een absoluut verbod tot wijziging van de vloerterreinindex bestaat een legaliteitsbelemmering waardoor de aanvraag niet kan vergund worden. Onafgezien van het feit dat de argumentatie van de aanvrager niet overtuigt, staat vast dat het verhogen van de bebouwde oppervlakte met miskening van de verplicht te behouden bouwvrije strook van 25%, impliceert dat de vloerterreinindex wordt overschreden hetgeen absoluut verboden is.

...

HET DERDE DEEL VAN HET TWEEDE MIDDEL

De bestemmingen van de strook voor hoofd- en bijgebouwen worden krachtens het BPA Heernis bepaald door de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn. De bestemmingen en bezetting van de tuinstrook en binnenkern worden bepaald door de voorschriften van de klasse waarin ze gelegen zijn, en zijn tevens afhankelijk van de aldaar toegekende zone.

Art. 1.1.1° van het BPA bepaalt dat de strook voor hoofd- en bijgebouwen gesitueerd is langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook wordt, gemeten vanaf de rooilijn, bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte. Deze bouwstrook is min. 16 meter vanaf de rooilijn en max. 18 meter vanaf de rooilijn.

Meer concreet geldt het volgende (zie art. 1.1.1° stedenbouwkundige voorschriften BPA) :

De bouwstrook bedraagt **16 meter** te rekenen vanaf de rooilijn indien de perceelsdiepte 24 meter of minder bedraagt.

De bouwstrook bedraagt **12 meter + perceelsdiepte/6** te rekenen vanaf de rooilijn indien de perceelsdiepte tussen de 24 en de 36 meter bedraagt.

De bouwstrook bedraagt tenslotte **18 meter** te rekenen vanaf de rooilijn indien het perceel 36 meter of dieper is.

De percelen waarop de werken zich situeren zijn de volgende :

Perceel 181/z4 (afbeelding)

...

Dit perceel zet aan op 69,18 meter van de rooilijn. Immers, de percelen die aan de straatkant liggen voor het perceel, zijn 69,18 meter diep. Zie een voorbeeld van één van de belendende percelen hieronder. Lengte : 69,18 meter. (afbeelding)

...

De percelen aan de kant van de Kasteellaan zijn nog dieper.

Op grond van deze gegevens blijkt dat perceel 181/z4 op meer dan 36 meter van de rooilijn ligt en derhalve volledig buiten de bouwstrook van max. 18 meter ligt en dat hierop dan ook geen constructies kunnen vergund worden.

Perceel 181h5 (afbeelding)

...

Dit perceel ligt nog verder verwijderd van de rooilijn en op meer dan 36 meter daarvan. Ook dit perceel bevindt zich derhalve volledig buiten de bouwstrook.

Perceel 151t (afbeelding)

...

De bebouwing die men op dit perceel wenst te realiseren bevindt zich ook op meer dan 100 meter van de rooilijn en derhalve buiten de bouwstrook.

De bestreden beslissing schendt voornoemde bepalingen aangezien wordt aangenomen dat de bouwwerken in overeenstemming zijn met de bepalingen van het BPA terwijl ze zich buiten de bouwstrook bevinden in de binnenkern.

Weliswaar zouden constructies zijn toegestaan op de binnenkern conform art. 2.2.2. (zonder dat duidelijk is in welke mate men hierbij zou kunnen afwijken van de bouwstrookvoorschriften) doch zulks is enkel mogelijk voor woningen en voor diensten is dit enkel mogelijk voor zover de constructies 'functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw'. Wat deze diensten betreft

...

HET VIERDE ONDERDEEL VAN HET TWEEDE MIDDEL

Art. 3.3.3. BPA bepaalt :

"De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

(.)

De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen. Behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden

a. op de binnenkern

(.)

c. bij gemeenschapssuïtrustingen gesitueerd in een woonzone B of multifunctionele zone."

Hoofdgebouwen bevinden zich in de strook voor 'hoofd- en bijgebouwen' welke maximaal 18 meter is te rekenen vanaf de rooilijn.

Bij studie van de plannen blijkt dat alle gebouwen die verbouwd of gebouwd worden gelegen zijn in de binnenkern doch dat geen van deze gebouwen in de nabijheid van een hoofdgebouw liggen. De hoofdgebouwen bevinden zich op meer dan 60 meter van alle resp. te bouwen/verbouwen panden.

BLOK M is een nieuw gebouw met 3 bouwlagen. BLOK P is tevens een nieuw gebouw met drie bouwlagen. Blok M en blok P worden met elkaar verbonden door één groot zadeldak (huis). In de bestreden beslissing wordt enkel de bouwhoogte van het nieuwe gebouw M vermeld, te weten 13,86 m hoog.

In de bestreden beslissing houdt men inzake de bouwhoogte voor dat de aanvraag conform art. 3.3.3. BPA is stellende:

"Het college van burgemeester en schepenen omschrijft op correcte wijze dat de bebouwing aan de rand van het bouwblok in de Kasteellaan, de Eendrachtstraat en de Forelstraat veelal bestaat uit woningen met 3 bouwlagen onder zadeldak. De gebouwen aan de Ferdinand Lousbergskaaai zijn veel hoger, maar verder van de bouwplaats gelegen en dus minder relevant. Aanvrager geeft aan dat verschillende gebouwen in de Kasteellaan een nokhoogte van meer dan 14m hebben. Uit onderzoek blijkt dat er ook enkele lagere gebouwen in rij in de Kasteellaan staan. In de Eendrachtstraat is de bouwhoogte relatief uniform (volgens het college van burgemeester en schepenen ongeveer 12m hoog) met enkele hogere en verderaf lagere gebouwen. Het staat vast dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw M lager is dan het hoogste gebouw aan de rand van het bouwblok en hoger dan het laagste. Zodoende, en gelet op bovenstaande beschrijving, is de stelling dat de bouwhoogte van het gebouw M de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen volgt, correct."

Naar inziens van verzoekster is deze motivering niet draagkrachtig. De max. hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld en mag in principe niet hoger zijn dan 6 meter. Op deze regel kan een uitzondering gemaakt worden en daarbij geldt als voorwaarde dat de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden. (afbeeldingen)

...

De overheid moet iedere individuele aanvraag in een bij BPA geordend gebied aan de goede ruimtelijke ordening toetsen. De toepassing van de in die plannen opgenomen principes op de specifieke omstandigheden van het aangevraagde, kan immers een interpretatie vereisen die in feite neerkomt op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De in de omgeving bestaande toestand is de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor een aanvraag onderzocht moeten worden. Omwille van de aard van de aanvraag moet het vergunningverlenend bestuursorgaan derhalve rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, te weten o.m. de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

De regel waarbij kan worden afgeweken van de max. bouwhoogte van 6 meter doet derhalve niets af aan het principe dat bij de beoordeling van de hoogte van de gebouwen nog steeds een beoordeling dient te worden gemaakt van de goede ruimtelijke ordening waarbij de draagkracht van de omgeving tevens in rekening moet worden gebracht. De goede ruimtelijke ordening is in dit geval enkel afgetoetst is aan de hoogtes van hoofdgebouwen die in de bouwstrook liggen en ver verwijderd zijn van de binnenkern. Naar inziens van verzoekende partij volstaat deze afweging niet aangezien er geen rekening is gehouden met de bouwvolumes van de gebouwen en hun concrete ligging in het binnengebied.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

Als eerste middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat uit het aanvraagdossier niet kan nagegaan worden wat de precieze onverharde oppervlakte op de ganse schoolsite is, zodat niet kan worden nagegaan of de aanvraag voldoet aan het voorschrift dat minimaal 25% onverharde oppervlakte vereist.

...

Zoals verzoekende partij zelf expliciet aangeeft in haar betoog bij het eerste middelonderdeel, vermeldt de beschrijvende nota bij de aanvraag expliciet dat er 1239m² onverharde buitenruimte zal aanwezig zijn, dat dit onvoldoende is volgens de BPA-voorschriften, en dat hiervoor een afwijking wordt gevraagd.

De deputatie stelt dit ook expliciet vast:

"Het BPA legt een minimale onverharde oppervlakte van 25% op. Het staat vast dat de aanvraag hier niet aan voldoet."

Waar het gebrek aan gegevens zou moeten voorvallen is de deputatie absoluut niet duidelijk.

Op geen enkele manier kan er voor een normaal, redelijk persoon enige onduidelijkheid bestaan over de onverharde oppervlakte op de site. Ze kan niet meer concreet en expliciet omschreven worden.

Door expliciet aan te geven wat de onverharde oppervlakte op de site is, is vanzelfsprekend ook meteen aangegeven dat alle andere oppervlaktes verhard zijn.

...

Als tweede middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de afwijking op de onverharde buitenruimte een niet door de VCRO toegelaten afwijking op een V/T-index is.

Verzoekende partij komt tot deze conclusie door te beweren dat het BPA zelf een definitie van een V/T verhouding geeft. Verzoekende partij laat echter na deze definitie te citeren of aan te wijzen.

Uw Raad zal willen vaststellen dat het begrip vloer-terrein index in geen enkele vorm of omschrijving ergens in de BPA-voorschriften wordt vermeld.

Ook de bewering van verzoekende partij dat “ook de vloeroppervlakte van de verharding” bij de V/T verhouding is inbegrepen, is grotesk. Dit wringt niet alleen taalkundig, maar gaat vanzelfsprekend ook in tegen de bewoording van het begrip zelf dat de ‘vloeren’ (van de bebouwing) tegenover het ‘terrein’ (i.e. het perceel, zonder onderscheid naar verharding, ingroening, beplanting) stelt.

De deputatie maakte een correct en redelijk oordeel en voorzag een duidelijk motivering omtrent dit twistpunt:

...

De loutere negatie van deze pertinente motivering door verzoekende partij, gebaseerd op vergezochte fabricaties, maakt natuurlijk niet dat het oordeel van de deputatie onwettig is. Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

Als derde middelonderdeel betoogt verzoekende partij dat de aanvraag niet binnen de ‘bouwstrook’ zoals die wordt gedefinieerd door het BPA.

Artikel 1.1., 1e Van het BPA definieert een “strook voor hoofd- en bijgebouwen”.

Dit artikel bepaalt echter evengoed als derde punt de ‘binnenkern’ als “het inwendige gebied (voor zover aanwezig) dat begrensd wordt door de tuinstroken van een bouwblok”.

De aanvraag is gelegen binnen de binnenkern van het bouwblok dat hier volgens het bestemmingsplan is aangeduid als zone B2 voor wonen waar in de binnenkern gemeenschapsvoorzieningen op buurt- of stedelijk niveau expliciet zijn toegelaten (artikel 2.2.2. BPA).

De bepalingen voor de strook voor hoofd- en bijgebouwen zijn niet van toepassing.

...

Als vierde en laatste middelonderdeel meent verzoekende partij dat de motivering omtrent de bouwhoogte van blok M en P niet draagkrachtig is, en dat de afweging daaromtrent niet volstaat omdat “er geen rekening is gehouden met de bouwvolumes van de gebouwen [sic] en hun concrete ligging in het binnengebied”.

Het is de deputatie uit de argumentatie bij het middelonderdeel niet duidelijk waarom de motivering niet draagkrachtig zou zijn. Verzoekende partij preciseert dit niet. Ook waarom de afweging omtrent de hoogtes van de nieuwe gebouwen niet zou volstaan is de deputatie niet duidelijk nu verzoekende partij zich beperkt tot de uiterst algemene stelling dat dit niet zou zijn afgetoetst aan “de bouwvolumes van de gebouwen” zonder aan te duiden welke gebouwen, en waarom hieraan dwingend moest worden afgetoetst.

Het middelonderdeel is onontvankelijk wegens onduidelijkheid.

Voor zover het middelonderdeel tracht aan te tonen dat de deputatie ten onrechte de bouwhoogte niet aan ‘de goede ruimtelijke ordening’ toetste, kan enkel worden vastgesteld dat verzoekende partij nalaat concreet aan te duiden dat de deputatie dit niet doet, en waarom zij dit dan wel zou moeten doen, gelet op het zeer precieze BPA-voorschrift omtrent de toegelaten bouwhoogte.

De aanwezigheid van een precies BPA-voorschrift houdt in dat de bepalingen van dit voorschrift de goede ruimtelijke ordening op dat vlak veruitwendigen, zodat een afzonderlijke algemene toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening van dit aspect, overbodig is.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Betreffende het gebrek aan belang bij het tweede middel

...

In zoverre verzoekster in het eerste en tweede middelenonderdeel de schending aanvoert van 2.2.2. van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis', en meer bepaald van de vereiste dat de onverharde oppervlakte minimum 25% dient te bedragen, is onduidelijk welk voordeel zij hiermee tracht te bekomen.

De totale oppervlakte van de Steinerschool in de binnenkern en tuinstrook bedraagt 10.026m² (zie **stuk 5, p. 11**), waarvan in huidige toestand 4.335m² (**43,24%**) is **bebouwd**, en aldus 5.691m² is onbebouwd. Van de bebouwde oppervlakte is 889 m² (**8,87%**) **onverhard** en 4.802m² verhard, waarvan 379m² halfverharde waterdoorlaatbare oppervlakte (grind/dolomiet/grasdallen) betreft (zie **stuk 13, p. 6**).

In de nieuwe toestand is 3.773m² (**37,6%**) **bebouwd**, en is van de onbebouwde oppervlakte 1.239 m² (**12,4%**) **onverhard**, en 5.014m³ verhard, waarvan 1.133m² halfverharde waterdoorlaatbare oppervlakte (grind/dolomiet/grasdallen) betreft (zie **stuk 13, p. 6**).

Dit wil dus zeggen dat de nieuwe toestand een verbetering vormt ten aanzien van de bestaande toestand.

Waar verzoekster zich zou beklagen over het feit dat het percentage onverharde oppervlakte te weinig zou zijn, dient immers te worden vastgesteld dat dit percentage in de bestaande toestand 8,87 %, en in de nieuwe toestand 12,4% bedraagt!

Hetzelfde geldt ten aanzien van de bebouwde oppervlakte: het percentage is in de nieuwe toestand lager dan in de bestaande toestand (supra).

Er wordt aldus compacter bebouwd, én er wordt juist in méér onverharde buitenruimte voorzien, hetgeen destijds ook is vastgesteld door het CBS: "rekening houdend met de bestaande bebouwde en onverharde toestand wordt met het ontwerpvoorstel een significante verbetering doorgevoerd op het vlak van de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte en is de voorgestelde afwijking ruimtelijk aanvaardbaar" (zie **stuk 13, p. 15/32**).

Zo ook in de bestreden beslissing: "het gevolg van het hogere meer compacte volume is het verschijnen van meer open ruimte in het binnengebied. De aanvraag voorziet een weliswaar grotendeels verharde invulling van deze open ruimte, met toch voldoende en voldoende kwalitatieve groene elementen. Eens voldoende gevestigd zullen de nieuwe bomen en groendaken ontegensprekelijk een meer groen en aangenaam zicht voor de omliggende bewoners betekenen dan de huidige industriële bebouwing." (zie **stuk 5, p. 28**).

Het is dan ook geheel onduidelijk waaruit verzoekster haar belang put om de beweerdelijke schending van art. 2.2.2. van het BPA aan te vechten. Hetzelfde geldt voor alle hiermee verband houdende grieven, o.m. betreffende de zogenaamde leemtes in het aanvraagdossier en de schending van art. 4.4.1 VCRO, die in het eerste en tweede middelenonderdeel worden opgeworpen.

In zoverre verzoekster in het derde middelenonderdeel de schending aanvoert van de toegelaten bouwstrook/bouwdiepte, is het eveneens een raadsel welk belang zij hierbij kan doen gelden.

In zoverre de toegelaten bouwstrook/bouwdiepte al zou geschonden zijn (quod certe non) (infra), dient immers te worden vastgesteld dat zulks reeds het geval is in de bestaande toestand.

De bouwdiepte wordt in de nieuwe toestand overigens slechts minimaal gewijzigd, waardoor in elk geval compleet onduidelijk is welke hinder of welk nadeel verzoekster hierdoor zal ondervinden.

Des te meer nu de minimale wijzigingen ook hier een verbetering inhouden van de bestaande toestand, zoals ook bevestigd in de bestreden beslissing:

...

Dat de voorliggende aanvraag een verbetering inhoudt van de bestaande toestand geldt ook voor de bouwhoogte.

De hogere, meer compacte bebouwing waarin de aanvraag voorziet, leidt immers tot het verschijnen van meer open ruimte in het binnengebied, en tot een meer groen en aangenaam zicht voor de omliggende bewoners dan de huidige oude industriële bebouwing (zie ook **stuk 5, p. 28-29**).

Ook hier wordt verzoekster aldus door de ingeroepen onwettigheid geenszins benadeeld.

Elk van de vier middelenonderdelen dient bijgevolg in elk geval onontvankelijk te worden verklaard, wegens gebrek aan belang.

Betreffende de ongegrondheid van het eerste onderdeel

...

Artikel 2.2.2. van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis' ("Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern") schrijft voor dat de bebouwde oppervlakte maximaal 50% mag bedragen. De onverharde oppervlakte moet volgens het BPA minimum 25% bedragen.

Volgens noot 4 bij art. 2.2.2. van het BPA wordt bij het bepalen van de bouwoppervlakte geen rekening gehouden met ondergrondse constructies, toegangswegen, parkeerplaatsen in open lucht, terrassen e.d. Het procent wordt berekend t.o.v. de oppervlakte van de tuinstrook en ev. binnenkern van het betrokken perceel (zie p. 7 van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis' ("Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern")).

In de beschrijvende nota wordt vermeld dat de totale oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern) 10.026m² bedraagt (zie **stuk 6, p. 11**). Dit wil zeggen dat de bebouwde oppervlakte maximaal 5.013 m² mag bedragen, en de onverharde oppervlakte minimum 2.506,50 m² mag bedragen.

...

Dat in de beschrijvende nota geen expliciete vermelding is opgenomen van de verharde buitenoppervlakte van de kleuterschool en lagere school is logisch, nu de aangevraagde werken enkel betrekking hebben op de middelbare school, en niet op de kleuterschool en lagere school. De onverharde (en verharde) buitenoppervlaktes van de kleuterschool en lagere school blijven aldus ingevolge de aanvraag **ongewijzigd**, zoals overigens wél expliciet wordt vermeld in de beschrijvende nota:

...

Hieruit volgt ook dat de verharde buitenoppervlakte van de kleuterschool en lagere school gemakkelijk kunnen worden berekend als volgt:

10.026 m² totale oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern)
- 3.773 m² totale bebouwde oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern)
- 1.239 m² totale onverharde (onbebouwde) oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern)
= 5.014 m² totale verharde (onbebouwde) oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern)

- 3.132 m² verharde oppervlakte van de middelbare school (d.i. 3.929 m² buitenruimte middelbare school – 797 m² onverharde buitenoppervlakte middelbare school)

= 1.882 m² verharde oppervlakte van de kleuterschool en lagere school

De zogenaamde "onbestemde oppervlakte" waarnaar verzoekster verwijst is derhalve niet meer dan de **verharde** oppervlakte van de kleuterschool en lagere school, zoals duidelijk blijkt uit de inhoud van de beschrijvende nota.

Voor de goede orde dient te worden opgemerkt dat de vermelding van de verharde oppervlakte niet uitdrukkelijk is vereist nu het BPA enkel spreekt van bebouwde en onverharde oppervlakte, en niet van een vereiste/toegelaten "verharde oppervlakte", in tegenstelling tot hetgeen verzoekster aldus insinueert (zie verzoek tot vernietiging, p. 41, randnummer 96). Van enige voorschriften inzake de "max. te respecteren verharde buitenruimte" is dan ook geen sprake (zie verzoek tot vernietiging, p. 42, randnummer 102).

Het volstaat aldus dat uit de aanvraag blijkt welk percentage van de oppervlakte bebouwd, resp. onverhard is.

De beschrijvende nota vermeldt uitdrukkelijk dat van de totale oppervlakte van 10.026 m² in de nieuwe toestand **37,6%**, zijnde 3.773m², is **bebouwd**, en **12,4%**, zijnde 1.239m² is **onverhard** (zie **stuk 6, p. 11**).

Deze gegevens betreffen de **volledige binnenkern en tuinstrook**, en aldus zowel de middelbare school (d.i. het voorwerp van de aanvraag) als de lagere school en de kleuterschool, nu de in het BPA opgegeven percentages dienen te worden berekend t.o.v. de oppervlakte van de binnenkern en tuinstrook van het betrokken perceel (supra).

Op basis hiervan kon de vergunningverlenende overheid **zonder enig probleem vaststellen dat niet aan het vereiste percentage van de onverharde oppervlakte (d.i. 25%) is voldaan**, hetgeen meteen de reden is waarom hiervoor een beperkte afwijking is aangevraagd.

Van een leemte in de aanvraag is bijgevolg geenszins sprake. De vergunningverlenende overheid beschikte over alle noodzakelijke gegevens om te oordelen of aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA is voldaan. Verweerster heeft terecht vastgesteld dat de 'aanvraag volledig en duidelijk is' (zie **stuk 5, p. 25**), en dat de aanvraag 'in overeenstemming is met de geldende BPA-voorschriften' (zie **stuk 5, p. 27**).

...

Betreffende de ongegrondheid van het tweede onderdeel

Artikel 4.4.1. §1 laat toe om, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen te vergunnen op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

Zoals hierboven reeds aangehaald, is in de aanvraag een beperkte afwijking aangevraagd van art. 2.2.2. van het geldende BPA 'Binnenstad-Deel Heernis', en meer bepaald van het voorschrift dat de onverharde oppervlakte minimum 25% moet bedragen.

De aangevraagde afwijking is in de beschrijvende nota als volgt gemotiveerd:

"De site van de middelbare school bedraagt in totaal 6.242 m², waarvan 2.313 m² bebouwd en 3.929 m² buitenruimte. Indien we de voorschriften van het BPA hier moeten volgen, zou het percentage van de onverharde buitenruimte moeten worden opgetrokken naar 25%. Dit betekent dat 2.507 m² van de totale site onverhard zou moeten zijn en dat dus meer bepaald 2.065 m² van de buitenoppervlakte van de site van de middelbare school onverhard zou moeten zijn (**de onverharde buitenoppervlakte van de lagere school blijft ongewijzigd, nl. 287 m²; de onverharde buitenoppervlakte van het binnengebied van de kleuters blijft ongewijzigd, nl. 155 m²** en nieuw aan te leggen onverharde buitenoppervlakte middelbare school: 2.065 m²). Dit zou neerkomen op ongeveer de helft van de buitenoppervlakte van de site van de middelbare school. Gezien het programma van de site, nl. een school, is deze verhouding niet haalbaar.

Door het intensief gebruik en de grote belasting op de buitenruimtes is het niet mogelijk grote, onverharde zones aan te leggen. Intensief betreedbare groenzones veranderen immers snel in modderpoelen waardoor ze onbruikbaar worden. Niet toegankelijk groen beperkt de bruikbare m² dusdanig waardoor er onvoldoende ruimte rest om tijdens de pauze op een veilige manier voldoende actieve buitenprogramma's te organiseren (balsporten, ...). Daarnaast dienen alle gebouwen en toegangen, rekening houdend met de integrale toegankelijkheid en het veelvuldig verplaatsen van materiaal tussen de verschillende gebouwen/lokalen op een vlotte en vrije manier bereikbaar te zijn. De buitenruimte dient tevens plaats te bieden aan een groot aantal fietsenstallingen en een brandweg. Gezien de vele noden en de beperkte vrije oppervlakte is het niet mogelijk de in het BPA opgegeven percentages aan te houden. In het ontwerp van de buitenruimte is wel gezocht naar een maximalisatie van de waterdoorlaatbare verharding (betonnen grasdallen) die wel bestand zijn tegen intensieve betreding. In het nieuwe ontwerp wordt zoveel als mogelijk kwalitatief en educatief groen ingeplant." (zie **stuk 6, p. 11**)

De aangevraagde afwijking is door het CBS als volgt beoordeeld:

...

In de bestreden beslissing wordt ter zake geoordeeld als volgt:

...

Verweerster heeft aldus omstandig en afdoende gemotiveerd waarom in casu geen sprake is van een (niet-toegelaten) afwijking van de V/T-index, maar wel van een afwijking van een niet-essentieel voorschrift van het BPA, en waarom de gevraagde beperkte afwijking kan worden toegestaan.

Verzoekster toont het tegendeel niet aan.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan moet het beperkt karakter van de gevraagde afwijking beoordelen.

De VCRO omschrijft het begrip “beperkte afwijkingen” niet verder, maar volgens de parlementaire voorbereiding houdt dit in dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

De afwijkingen mogen geen grote invloed hebben op het aanpalend perceel en mogen er niet toe leiden dat stedenbouwkundige voorschriften van het plan omzeild of uitgehold worden.

De afwijkingen moeten dan ook in overeenstemming met de algemene strekking van het plan blijven.

De afwijkingen mogen verder niet onbestaanbaar zijn met de door dat het plan beoogde ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige inrichting van het betrokken gebied.

Zoals ook in de bestreden beslissing wordt aangegeven, heeft het CBS terecht vastgesteld dat het al dan niet verhard karakter van een terrein niet gelijk te stellen is met, en zelfs helemaal niet aanleunt bij het begrip V/T-index, aangezien hier de verhouding tussen de bebouwde vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte wordt aangegeven en dat het betrokken voorschrift enkel de wijze van inrichting van het onbebouwde deel van het terrein beoogt – meer bepaald de regeling van de verhardingspercentages en wijze van verharding. Dergelijk voorschrift is te aanzien als een niet -essentieel voorschrift inzake de inrichting van het terrein.

Verzoekster toont niet aan waarom het betrokken voorschrift, in strijd met de vaststellingen van verweerster, dan wél onder het begrip V/T-index zou vallen.

Zij beperkt zich tot de stelling dat “de V/T verhouding de verhouding weergeeft tussen de vloeroppervlakte van de bebouwing en de terreinoppervlakte”. Volgens haar zou uit het BPA heel duidelijk blijken dat in de V/T verhouding ook de vloeroppervlakte van de verharding begrepen is. Deze verharding zou maximaal 25% mogen zijn aangezien de onverharde oppervlakte minimum 25% moet zijn en de maximale bebouwde oppervlakte 50% (zie verzoekschrift tot vernietiging, p. 43, randnummer 110).

Zoals terecht aangehaald door verweerster heeft de V/T verhouding evenwel als doelstelling het bouwvolume van een gebouw te beperken, en heeft dit kengetal niets met de verharding te maken.

In elk geval blijkt uit het betrokken voorschrift geenszins dat hiermee de V/T verhouding wordt weergegeven, laat staat dat hierin de V/T zelf wordt gedefinieerd (zie verzoekschrift tot vernietiging, p. 43, randnummer 110).

Verzoekster slaagt er verder niet in te onderbouwen waarom de betrokken afwijking niet als een beperkte afwijking kan worden aanzien, en met name in welke mate de afwijking afbreuk zou doen aan de essentiële gegevens van het BPA, dan wel een grote impact zou hebben op de aanpalende percelen. Ook hier beperkt zij zich tot het louter poneren, zonder te staven (zie verzoekschrift tot vernietiging, p. 44, randnummer 113).

Dit alles nog los van het feit dat het aangevraagde project een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand zal inhouden (supra), zoals ook verweerster terecht mocht opmerken, en dat aldus onduidelijk is welk belang verzoekster bij de aangehaalde onwettigheid heeft.

Ook indien de invloed op het watersysteem een bekommernis zou zijn, dient te worden vastgesteld dat de betrokken afwijking geen enkel probleem stelt en het aangevraagde zelfs een verbetering inhoudt van de bestaande toestand.

*De som van de onverharde én de halfverharde oppervlakte is in de bestaande toestand immers 1.268 m², d.i. **12,64%**.*

*In de nieuwe toestand komt dit neer op 2.372 m², d.i. **23,65%**.*

*In de bestreden beslissing is dan ook terecht gesteld dat het niet behalen van de vereiste onverharde oppervlakte ook naar het watersysteem geen enkel probleem stelt (zie **stuk 5, p. 27**).*

Het staat aldus vast dat verweerster terecht heeft geoordeeld dat er in ieder geval een beperkte afwijking voorligt, die ruimtelijk aanvaardbaar is en aldus de beperkte afwijking op het BPA Heernis terecht heeft toegestaan.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is dan ook manifest ongegrond.

Betreffende de onontvankelijkheid en ongegrondheid van het derde onderdeel

In het derde onderdeel van het tweede middel voert verzoekster aan dat de bouwwerken zich buiten de bouwstrook in de binnenkern zouden bevinden, waardoor ten onrechte zou zijn aangenomen dat de bouwwerken in overeenstemming zouden zijn met de bepalingen van het BPA.

Verzoekster verwijst hiervoor naar artikel 1.1.1. van het BPA Heernis, dat bepaalt als volgt: “de strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook wordt, gemeten vanaf de rooilijn, bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte (...)”. Deze bouwstrook zou tussen 16 en 18 m van de rooilijn zijn gelegen.

Vervolgens put verzoekster zich uit door aan de hand van foto's, afkomstig van geopunt.be, aan te tonen dat de bouwwerken zich buiten de bouwstrook zouden vinden “in de binnenkern” (zie verzoek tot vernietiging, p. 44 t.e.m. 46, randnummers 116 t.e.m. 122).

Het is geheel onduidelijk in welke mate verzoekster de bepalingen van het BPA hierdoor geschonden acht, waardoor tussenkomende partij aangewezen is hieromtrent veronderstellingen te maken, en het derde middelenonderdeel in elk geval om die reden onontvankelijk is.

Hieronder zal tussenkomende partij evenwel zo goed als mogelijk trachten aan te tonen dat er in deze alleszins geen schending van het BPA voorligt.

In die mate dat verzoekster in artikel 1.1.1° van het BPA Heernis het verbod leest om buiten een bepaalde bouwstrook te bouwen, leest zij dit artikel verkeerd.

Artikel 1.1.1° van het BPA Heernis bevat immers louter een definitie van “de strook voor hoofd- en bijgebouwen”, net zoals artikel 1.1.2° een definitie bevat van de “tuinstrook” en artikel 1.1.3° een definitie van de “binnenkern” en legt geenszins beperkingen op inzake de toegelaten bouwstrook/bouwdiepte.

*De schoolterreinen van MSV, die het voorwerp uitmaken van de voorliggende aanvraag, zijn gelegen in het binnengebied dat wordt gevormd door de Kasteellaan, Ferdinand Lousbergkaai, Forelstraat en de Eendrachtstraat. De schoolgebouwen van de middelbare school bevinden zich aan de oostelijke zijde van dit binnengebied. Aan de zijde van de Kasteellaan paalt het terrein aan een strook garageboxen. Aan de zijde van de Eendrachtstraat paalt de schoolsite hoofdzakelijk aan de tuinen van de woningen van de Eendrachtstraat, en aan de zijde van de Forelstraat paalt de schoolsite aan de tuinen van enkele woningen en een tot woningen verbouwd magazijn (zie **stuk 5, p. 3-4**).*

Zowel de bestaande gebouwen die verbouwd zullen worden, als de nieuw op te richten gebouwen, zijn gesitueerd in de binnenkern, d.i. “het inwendige gebied dat begrensd wordt door de tuinstroken van een bouwblok” (zie art. 1.1.3° van het BPA Heernis) (zie op de schetsen hieronder). (afbeeldingen)

...

Volgens het BPA Heernis worden de bestemmingen van de strook voor hoofd- en bijgebouwen bepaald door de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn. De bestemmingen en bezetting van de tuinstrook en binnenkern worden bepaald door de voorschriften van de klasse waarin ze gelegen zijn, en zijn tevens afhankelijk van de aldaar toegekende zone.

*Het bouwperceel is volgens het BPA Heernis bestemd als Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone B voor woningen (zie **stuk 5, p. 2**) (zie **stuk 14**).*

*De voorschriften van het BPA Heernis laten voor klasse 2 in de binnenkern gemeenschapsfuncties zoals een middelbare school toe (zie artikel 2.2.2. juncto artikel 1.2. van het BPA Heernis) (zie ook **stuk 5, p. 28** (bovenaan)).*

Verzoekster haalt aan dat constructies in de binnenkern enkel zouden zijn toegestaan wanneer het gaat om woningen. Voor diensten zou dit enkel mogelijk zijn voor zover de constructies 'functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw' (zie verzoek tot vernietiging, p. 46, randnummer 122).

Opnieuw is onduidelijk welke schending van het BPA verzoekster hiermee wil aantonen (des te meer nu haar betoog op p. 46 onderaan abrupt in het midden van een zin stopt).

In zoverre zij hiermee verwijst naar art. 2.2.2. (3) van het BPA Heernis, waarin wordt bepaald dat “winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca (...) slechts [kunnen] toegestaan worden op de binnenkern voor zover de daar gesitueerde constructies functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw”, dient te worden opgemerkt dat deze bepaling geen betrekking heeft op gemeenschapsuitrustingen (op stedelijk niveau) waaronder de middelbare school valt (zie ook **stuk 5, p. 14**), zoals ook blijkt uit de definiëring van de verschillende bestemmingscategorieën (zoals winkels, kantoren en diensten, en horeca) in art. 1.2. van het BPA Heernis. Deze bepaling wordt dan ook door verzoekster verkeerdelijk geciteerd.

In zoverre verzoekster in het derde middelenonderdeel zou aanvoeren dat de toegelaten bouwdiepte zou zijn overschreden, dient voor de goede orde te worden gewezen op art. 3.4.3. van het BPA Heernis, met betrekking tot de diepte van de constructies opgericht binnen de tuinstrook en op de binnenkern. In dit artikel wordt bepaald dat er binnen deze stroken “geen specifieke beperkingen op de bouwdiepte zijn, voor zover er voldaan is aan de voorwaarden vermeld in art. 2.2.2.”.

Er is aldus **geen sprake van een maximale bouwdiepte**, zodat de voorschriften van het BPA ook op dit vlak niet geschonden zijn.

In casu is aan de voorwaarden van art. 2.2.2. voldaan (met dien verstande dat er voor de minimaal vereiste onverharde oppervlakte een beperkte afwijking is aangevraagd, die evenwel terecht is toegestaan (zie hiervoor de uiteenzetting betreffende de ongegrondheid van het tweede middelenonderdeel)).

...

Betreffende de onontvankelijkheid en ongegrondheid van het vierde onderdeel

In het vierde onderdeel van het tweede middel voert verzoekster aan dat de regel uit artikel 3.3.3. van het BPA Heernis, volgens dewelke kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte, niets afdoet aan het principe dat bij de beoordeling van de hoogte van de gebouwen nog steeds een beoordeling dient te worden gemaakt van de goede ruimtelijke ordening waarbij de draagkracht van de omgeving tevens in rekening moet worden gebracht.

De goede ruimtelijke ordening zou in dit geval enkel afgetoetst zijn aan de hoogtes van hoofdgebouwen die in de bouwstrook liggen en ver verwijderd zijn van de binnenkern.

Naar inziens van verzoekster volstaat deze afweging niet aangezien er geen rekening is gehouden met de bouwvolumes van de gebouwen en hun concrete ligging in het binnengebied (zie verzoek tot vernietiging, p. 48-49, randnummer 130).

Daar waar verzoekster in onderhavig onderdeel van het tweede middel het gebrek aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en de draagkracht van de omgeving, aankaart, voert zij in het derde middel aan dat deze beoordeling – die er dus plots wél is – gebrekkig zou zijn. Het spreekt voor zich dat deze grieven onderling tegenstrijdig en bijgevolg onontvankelijk zijn.

Artikel 3.3.3. van het BPA Heernis bepaalt met betrekking tot de hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern, als volgt:

...

Voorliggende aanvraag valt onder deze bepaling (zie **stuk 5, p. 25**).

In de bestreden beslissing wordt ter zake geoordeeld als volgt (waarvan in het verzoek tot vernietiging slechts een deel wordt geciteerd):

...

Een vergunning moet geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (cfr. art. 4.3.1., §1, 1° b) VCRO).

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

Zijn – in het geval van art. 4.3.1., §2, eerste lid, 3° VCRO - de voorschriften dermate gedetailleerd dat zij de overheid geen eigen beoordelingsruimte laten, dan kan de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met de goedgekeurde voorschriften, volstaan om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden en de vergunning om die reden in beginsel te verlenen. In alle andere gevallen moet de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in concreto en uitgaande van de in de omgeving bestaande toestand gebeuren.

In casu is het project gelegen in een gebied dat wordt geordend door het gedetailleerde BPA Heernis.

Het betrokken voorschrift van art. 3.3.3. van het BPA Heernis dat de bouwhoogte regelt, is duidelijk en nauwkeurig geformuleerd.

Verweerster kon aldus zonder problemen volstaan met de vaststelling dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is, om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op dit vlak te verantwoorden, nu dit voorschrift wordt geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Verweerster heeft aldus terecht gekeken naar de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen, zoals voorgeschreven door art. 3.3.3. van het BPA Heernis, waarbij met hoofdgebouwen duidelijk de bebouwing aan de randen van het bouwblok wordt bedoeld, ongeacht op welke afstand deze van de binnenkern zijn gelegen. Het zijn immers slechts deze gebouwen die zich in de “strook voor hoofd- en bijgebouwen” bevinden (cfr. artikel 2.2.1. van het BPA Heernis). Het is ook slechts deze aansluiting met die hoofdgebouwen die enige ruimtelijke relevantie vertoont.

Vergeefs poogt verzoekster te betogen dat men de gebouwen van de school zelf in rekening moet brengen, waarbij men de aanzienlijke herenhuizen die palen aan de bouwplaats zou moeten negeren.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekster voorhoudt, is het in de gegeven omstandigheden evenwel geenszins vereist dat verweerster nog een bijkomende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zou moeten uitvoeren, waarbij rekening zou moeten worden gehouden met de “bouvvolumes van de gebouwen en hun concrete ligging in het binnengebied”, nu het betrokken voorschrift de criteria van de goede ruimtelijke ordening hier aangeeft.

De nieuwe gebouwen (blok M en blok P) worden met elkaar verbonden door één groot zadeldak (huis) waardoor de twee gebouwen als één volume dienen te worden gelezen. Blok M telt drie bouwlagen en blok P telt twee bouwlagen.

Bij het ontwerpen van deze nieuwe gebouwen werd gezocht naar een vormgeving die zo goed mogelijk inpast in de bestaande omgeving, rekening houdend met de voorschriften van het BPA en met de omliggende bebouwing (zie **stuk 6, p. 5**).

De nokhoogte van deze hellende dakconstructie bedraagt maximaal 13m86, en helt af naar 13,45m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 11m80 en loopt verder schuin naar beneden (over blok P) (zie **stuk 7**).

Met de hoogte van de theaterzaal dient geen rekening meer te worden gehouden, nu deze uit de vergunning is gesloten, waar tussenkommende partij zich bij heeft neergelegd.

De bebouwing rond het binnengebied wordt gekenmerkt door veelal eind 19^{de}, begin 20^{ste} eeuwse burgerwoningen in neoclassistische stijl bestaande uit drie bouwlagen.

De gebouwen aan de Ferdinand Lousbergkaai en op de hoeken van het bouwblok zijn veelal hoger.

Zo heeft het appartementsgebouw op de hoek van de Kasteellaan met de Eendrachtstraat (d.i. Kasteellaan nr. 88-156) een kroonlijsthoogte van 19,84m (zie **stuk 7**).

De hoogte van de nieuwe gebouwen sluit aldus perfect aan op de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen, waarnaar in het BPA wordt verwezen.

Verweerster heeft op gefundeerde wijze geoordeeld dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw M de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen volgt (supra), waardoor voldaan is aan art. 3.3.3. van het BPA Heernis. Verzoekster ontkent dit ook niet. Wel stelt zij dat bij de beoordeling van de hoogte van de gebouwen nog steeds een beoordeling dient te worden gemaakt van de goede ruimtelijke ordening waarbij de draagkracht van de omgeving tevens in rekening moet worden gebracht.

In casu blijkt evenwel dat de aanvraag wel degelijk eveneens aan de goede ruimtelijke ordening in concreto getoetst, waarbij rekening is gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

“De in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit art. 4.3.1., §2, eerste lid, 1° VCRO.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing het volgende vastgesteld:

...

Verweerster heeft de betrokken aanvraag aldus wel degelijk aan de goede ruimtelijke ordening getoetst, waarbij de draagkracht van de omgeving tevens in rekening is gebracht, dit in tegenstelling tot hetgeen verzoekster beweert.

Hierbij is eveneens gekeken naar de bouwvolumes van de gebouwen en hun concrete ligging in het binnengebied, zodat de kritiek van verzoekster aldus zonder voorwerp is.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening mag de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole zijn beoordeling niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan dat terzake beschikt over een discretionaire bevoegdheid. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen op grond van een eigen en zorgvuldig uitgevoerd onderzoek in feite en in recht. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

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.

Verweerster toont in elk geval niet aan dat verweerster kennelijk onredelijk heeft gehandeld door vast te stellen dat de aanvraag op dit vlak in overeenstemming is met de betrokken voorschriften van het BPA, evenals met de goede ruimtelijke ordening.

...

De verzoekende partij duplicceert:

“ ...

Repliek op het betoog van de Deputatie

Eerste deel van het tweede middel

De Deputatie merkt op dat de door Verzoekende partij bestreden beslissing wel degelijk duidelijk is nu daaruit blijkt dat er sprake zou zijn van 1.239m² onverharde buitenruimte.

De Deputatie gaat kennelijk voorbij aan het feit dat Verzoekende partij opmerkt dat er op grond van het bouwdoossier niet kan worden achterhaald wat de juiste verhoudingen zijn tussen de bebouwde oppervlakte en de niet bebouwde verharde en onverharde oppervlakte nu er sprake is van 1.882 m² waarvan middels de aanvraag niet geweten is waartoe ze bestemd zal worden en dat er derhalve sprake is van leemtes in de aanvraag die de vergunningverlenende overheid niet toelieten om deze met volledige kennis van zaken te beoordelen en meer bepaald om na te gaan of de schoolsite middels de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Niettemin wordt in de bestreden beslissing gesteld : "De aanvraag is volledig en duidelijk" (zie punt 2.5 van de beslissing) alsook : "De aanvraag is in overeenstemming met de geldende BPA-voorschriften." De vergunningverlenende overheid heeft middels de gegevens van de aanvraag evenwel niet kunnen nagaan of de aanvraag — gegeven de totale oppervlakte van de schoolsite voldoet aan de oppervlakte normen van klasse B. Zij heeft nagelaten vast te stellen dat de oppervlaktes die in de aanvraag vermeld worden niet de volledige terreinoppervlakte beslaan en dat deze gegevens derhalve niet volstaan om na te gaan of de totale bebouwde oppervlakte max. 50 % is van de totale perceel oppervlaktes en de minimum onverharde oppervlakte 25 %. Zij heeft de mate waarin er afgeweken wordt van de minimum onverharde oppervlakte evenmin kunnen nagaan. Dat is de essentie van het eerste deel van het tweede middel.

Tweede deel van het tweede middel

Verzoekende partij doet afstand van het tweede deel van het tweede middel wat betreft het betoog mbt V/T index.

Zij volhardt in het deel van het middel wat betreft het gegeven dat er sprake is van een afwijking op het BPA welke niet als beperkt kan worden beoordeeld en derhalve strijdig is met art. 4.4.1. VCRO. Gelet op de gegevens die de Tussenkommende partij middels haar schriftelijke uiteenzetting naar voor brengt, blijkt heden in concreto dat er een afwijking is van 50 % op de min. vereiste onverharde oppervlakte. De Tussenkommende partij stelt onder randnr. 39 van haar schriftelijke uiteenzetting immers dat de onverharde oppervlakte 12,40% zal bedragen i.p.v. 25%. Dit gegeven bevestigt de stelling van Verzoekende partij dat de verleende afwijking niet als bijkomstig kan afgedaan worden.

Derde deel van het tweede middel

De Deputatie houdt voor dat de aanvraag gelegen is in de binnenkern van het bouwblok, met name in zone B2 voor wonen en dat de bepalingen voor de strook voor hoofd- en bijgebouwen niet van toepassing is. Zij miskent echter de stellingname van Verzoekende partij waarin gewezen wordt op de bepalingen van art. 2.2.2. (3) meer bepaald waarbij aangegeven wordt dat constructies op de binnenkern maar mogelijk zijn in zoverre ze dienstig zijn voor winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca en dit voor zover ze functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw. De Deputatie heeft niet nagegaan of aan deze voorwaarde voldaan wordt. Alleszins heeft zij nagelaten vast te stellen dat een school een gemeenschapsvoorziening is en niet onder de hierboven genoemde uitzonderingen ressorteert.

Vierde deel van het tweede middel

Volgens de Deputatie is dit middelonderdeel onduidelijk en derhalve onontvankelijk. Verzoekende partij stelt o.m. dat de aangevraagde bouwhoogtes enkel afgetoetst zijn aan de bouwhoogtes van de hoofdgebouwen die in de bouwstrook gelegen zijn en niet aan de bouwhoogte van de gebouwen die in het binnengebied gelegen zijn. Het middelonderdeel is derhalve niet onduidelijk.

Replik op het betoog van de Tussenkommende partij

De Tussenkommende partij houdt voor dat de Verzoekende partij geen belang heeft bij het middel in zoverre zij de schending inroept van art. 2.2.2. van het BPA, meer bepaald inzake de onverharde oppervlakte. De Tussenkommende partij gaat voorbij aan het gegeven dat deze verhouding beeldbepalend is voor de omgeving, betrekking heeft op de draagkracht van het gebied en een impact heeft op de waterdoorlaatbaarheid van het gebied en dat de Verzoekende partij dan ook belang heeft bij dit middel als omwonende en aanpalende buur.

Eerste deel van het tweede middel

Uit de toelichting die de Tussenkommende partij geeft blijkt dat de onverharde oppervlakte —gegeven de totale terreinoppervlakte en de zonering — 2.506,50 m² zou dienen te bedragen terwijl deze in werkelijkheid maar 1.239 m² zal bedragen en daardoor slechts 12,4% zal bedragen in plaats van de vereiste 25 %. Zoals reeds vermeld kan in alle redelijkheid niet voorgehouden worden dat deze afwijking 'bijkomstig' is of niet essentieel nu ze impliceert dat maar 50% van het door het BPA opgelegde min. aan oppervlakte niet verharde oppervlakte zal gerealiseerd worden.

In zoverre de Tussenkommende partij stelt dat de aanvraag duidelijk was en geen leemtes bevatte, kan dit betoog niet gevolgd worden nu voor het eerst in de schriftelijke uiteenzetting wordt verduidelijkt dat de

oppervlakte die bebouwd wordt en de oppervlakte die onverhard is, samen de oppervlaktes betreffen inzake de volledige binnenkern en tuinstrook. Zulks kon niet worden afgeleid uit de stukken van het administratief dossier. Alleszins is niet gebleken dat de afwijking op de onverharde oppervlakte 50% zou bedragen van het in het BPA voorziene min en werd dit gegeven door de Deputatie niet betrokken bij de beoordeling van de gevraagde afwijking.

Tweede deel van het tweede middel

Verzoekende partij verwijst naar hetgeen hierboven onder de repliek op het betoog van de Deputatie werd uiteengezet.

Derde deel van het tweede middel

Er is geen algemeen bouwverbod in de binnenkern en tuinstrook doch er zijn enkel bouwmogelijkheden voor winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca en dit voor zover ze functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw en een school is een gemeenschapsvoorziening welke derhalve enkel bouwmogelijkheden heeft in de bouwstrook en niet daarbuiten.

De Tussenkomenende partij stelt evenwel dat de voorschriften van het BPA Heernis gemeenschapsfuncties zoals een middelbare school toelaten en verwijst daarvoor naar art. 2.2.2. juncto art. 1.2. BPA Heernis.

De Tussenkomenende partij miskent naar inziens van de Verzoekende partij echter het verschil tussen de toegelaten bestemmingen enerzijds en de toegelaten constructies op de binnenkern.

Een bestemming gemeenschapsvoorzieningen kan ingevuld worden met constructies, tuinen, verhardingen en is toegelaten in klasse 2 'mits vermelde beperkingen' (T.)

Voor zover deze bestemming ook betrekking heeft op de binnenkern zijn constructies daarbij niet toegelaten. Dit blijkt letterlijk uit 2.2.2. (3) waarin één van de beperkingen wordt vermeld zijnde :

'Constructies op de binnenkern :

- Winkels kunnen slechts toegestaan worden (.)*
- Winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca kunnen slechts toegestaan worden (.)'*

Gemeenschapsvoorzieningen worden niet vermeld en voor deze bestemming zijn derhalve geen constructies toegelaten op de binnenkern.

In zoverre de Tussenkomenende partij betoogt dat art. 2.2.2.(3) geen betrekking heeft op gemeenschapsuitrustingen (op stedelijk niveau) en dat de beperkingen derhalve niet van toepassing zijn kan haar betoog niet gevolgd worden.

De school beantwoordt in feite zowel aan de definitie '5° Gemeenschapsuitrustingen op buurniveau', te weten 'Onderwijs : lager onderwijs, kleuter- en peuterskolen, kinderdagverblijven' als aan de definitie '6° Gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau' te weten 'Onderwijs : middelbare onderwijs, hoger en technisch onderwijs, ...'

De school biedt immers het volgende aan : peuter- en kleuterschool, lagere school (1ste — 6de klas), middelbare school (1ste graad: 7de en 8ste klas), middelbare school (2de en 3de graad: 9de — 12de klas), kinderopvang

Gelet op het feit dat de school onder beide categorieën ressorteert, zou in feite per schooltype binnen het complex moeten worden nagegaan welke specifieke bepalingen er van toepassing zijn.

Evenwel is dit volgens Verzoekende partij niet relevant in zoverre Tussenkomenende partij voorhoudt dat 2.2.2.(3) niet van toepassing zou zijn zgn. omdat 'deze bepaling geen betrekking heeft op gemeenschapsuitrustingen (op stedelijk niveau)'. Dit is naar inziens van Verzoekende partij onjuist.

Uit 'T.B.' in de legende bij 2.2.2. blijkt immers gemeenschapsvoorzieningen op stedelijk niveau slechts toegelaten zijn mits de vermelde beperkingen in bepaalde zones en dit o.m. in woonzone B.

Uit 'T' in de legende bij 2.2.2. blijkt dat gemeenschapsvoorzieningen op buurniveau slechts toegelaten zijn mits de vermelde beperkingen.

De beperking vernoemd onder 2.2.2.(3) anderzijds geven duidelijk aan dat constructies op de binnenkern niet mogelijk zijn voor gemeenschapsvoorzieningen nu expliciet de functies vermeld worden die wel toegelaten worden en gemeenschapsvoorzieningen niet vernoemd worden. Genoemde beperkingen gelden gelet op de legende bij 2.2.2. dan ook zowel voor gemeenschapsvoorzieningen op buurniveau als voor gemeenschapsvoorzieningen op stedelijk niveau. Het betreft hier derhalve beperkingen die gelden voor alle gemeenschapsvoorzieningen en een verbod tot bouwen in de binnenkern voor wat betreft gemeenschapsvoorzieningen. De argumentatie van de Tussenkomenende partij, met name dat er geen sprake is van maximale bouwdiepte in deze zone, is dan ook niet dienend.

Vierde deel van het tweede middel

De Tussenkomenende partij stelt dat Verweerster correct gekeken heeft naar de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen en stelt dat Verzoekende partij vergeef poogt te betogen dat men de gebouwen van de school zelf in rekening moet brengen. Ten onrecht houdt Tussenkomenende partij voor dat Verzoekende partij zou betogen 'dat men de aanzienlijke herenhuizen die palen aan de bouwplaats zou moeten negeren.'

*Verzoekende partij heeft stelde daarentegen : 'De goede ruimtelijke ordening is in dit geval enkel afgetoetst is aan de hoogtes van hoofdgebouwen die in de bouwstrook liggen **en ver verwijderd zijn van de binnenkern.**'*

Uit de plannen blijkt dat het nieuwe gebouw M 13,86 meter hoog zal zijn terwijl uit de bestreden beslissing geenszins blijkt dat het gebouw de gemiddelde kroonlijsthoogte heeft van de 'omliggende hoofdgebouwen'.

*In de bestreden beslissing staat daaromtrent : 'Aanvrager geeft aan dat verschillende gebouwen in de Kasteellaan een nokhoogte van meer dan 14m hebben. Uit onderzoek blijkt dat er ook enkele lagere gebouwen in rij in de Kasteellaan staan. In de Eendrachtstraat is de bouwhoogte relatief uniform (volgens het college van burgemeester en schepenen ongeveer 12M hoog) met enkele hogere en verderaf lagere gebouwen. Het staat vast dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw M lager is dan **het hoogste gebouw aan de rand van het bouwblok** en hoger dan het laagste. Zodoende, en gelet op bovenstaande beschrijving, is de stelling dat de bouwhoogte van het gebouw M de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen volgt, correct.' (eigen aanduiding in vet)*

Uit de bestreden beslissing blijkt dus in tegenstelling tot wat de Tussenkomenende partij voorhoudt dat de Deputatie geen rekening gehouden heeft met de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen maar o.m. met de gemiddelde bouwhoogte van 'het hoogte gebouw aan de rand van het bouwblok' (en dus het verst gelegen is van de schoolsite).

De berekening van de bouwhoogte rekening houdende met 'het hoogte gebouw aan de rand van het bouwblok' en zonder rekening te houden met de hoofdgebouwen die onmiddellijk palen aan de bouwplek beantwoordt niet aan de 'gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen', te weten de aangrenzende hoofdgebouwen. De door de Deputatie weerhouden berekening is daardoor kennelijk onredelijk, mist precisie en is strijdig met art. 3.3.3. van het BPA.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van de tussenkomenende partij wordt verworpen. De verzoekende partij is een onmiddellijk omwonende van het bouwproject. De verzoekende partij heeft belang bij het middel waarin ze aanklaart dat een bouwproject op het binnengebied achter haar woning niet de voorschriften van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis' volgt. De vraag of het project al dan niet een verbetering inhoudt van de bestaande toestand is daarbij niet relevant.

Wel moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij in het middel de schending aanvoert van artikel 16, 1° en 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, maar de uiteenzetting bevat daarover niet de minste uitleg. In de mate dat de verzoekende partij de schending inroep van die bepaling is het middel onontvankelijk.

2.

2.1

In het eerste en tweede onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij op basis van onduidelijke gegevens een aanvraag vergunt die niet overeenstemt met de maximaal toegelaten verharding en afwijkt van de V/T index die het BPA voorschrijft, wat niet kan in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

2.2

De partijen betwisten niet dat de aanvraag ligt in een 'zone B voor woningen – klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern' van het BPA 'Binnenstad – Heernis'.

Volgens artikel 1.2, 6° van het BPA is een middelbare school te beschouwen als een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau.

Artikel 2.1 van het BPA bepaalt dat de bestemmingen van de strook voor hoofd- en bijgebouwen worden bepaald door de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn. De bestemmingen en bezetting van de tuinstrook en binnenkern worden bepaald door de voorschriften van de klasse waarin ze gelegen zijn, en zijn ook afhankelijk van de toegekende zone.

Artikel 2.2.1 BPA bepaalt dat een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau is toegelaten in de zone B voor woningen. Dezelfde bepaling bevat voor sommige voorzieningen een beperking die oplegt dat minimaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw een woonbestemming moet hebben met maximaal 500 m² nevenbestemmingen. Die beperking geldt niet voor een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau.

Artikel 2.2.2 BPA bepaalt dat een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau enkel toegelaten is in een klasse 2 voor tuinen en binnenkern, mits de beperking vermeld in woonzone B. Dezelfde bepaling beperkt de maximum bebouwbare oppervlakte in klasse 2 tot 50% en stelt de minimum onverharde oppervlakte vast op 25%. Bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse constructies, toegangswegen, parkeerplaatsen in open lucht, terrassen e.a.. Het procent wordt volgens het BPA berekend ten opzichte van de tuinstrook en eventuele binnenkern van het betrokken perceel.

2.3

Art. 4.4.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen zijn niet mogelijk.

Deze bepaling houdt enkel in dat "beperkte" afwijkingen kunnen toegestaan worden op bepaalde stedenbouwkundige voorschriften (van een bijzonder plan van aanleg), wat betekent dat geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg, dit wil zeggen, die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking ervan.

2.4

Het staat buiten betwisting dat de aanvraag afwijkt van de maximaal toegelaten bebouwing en de minimale terreinverharding van artikel 2.2.2 van het BPA. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt uitdrukkelijk een afwijking gevraagd van de bebouwde en onverharde oppervlakte die het BPA voorschrijft. Daarbij wordt onder meer aangegeven:

“ ...
De totale oppervlakte van de volledige scholencampus (tuinstrook + binnenkern) bedraagt: 10.026m²
waarvan 37,6% bebouwd, nl. 3.773m²
1/ kleuterschool: 664m²
2/ lagere school: 796m²
...
3/ middelbare school: 2.313m²
...
En waarvan 12,4% onverhard, nl. 1.239m²
• onverharde buitenoppervlakte lagere school: 287m²
• onverharde buitenoppervlakte binnengebied kleuters: 155m²
• onverharde buitenoppervlakte middelbare school: 797m²

De site van de middelbare school bedraagt in totaal 6.242m², waarvan 2.313m² bebouwd en 3.929m² buitenruimte.
Indien we de voorschriften van het BPA hier moeten volgen, zou het percentage van de onverharde buitenruimte moeten worden opgetrokken naar 25%. Dit betekent dat 2.507m² van de totale site onverhard zou moeten zijn en dat dus meerbepaald 2.065m² van de buitenoppervlakte van de site van de middelbare school onverhard zou moeten zijn (de onverharde buitenoppervlakte van de lagere school blijft ongewijzigd, nl. 287m²; de onverharde buitenoppervlakte van het binnengebied van de kleuters blijft ongewijzigd, nl. 155m² en nieuw aan te leggen onverharde buitenoppervlakte middelbare school: 2.065m²). Dit zou neerkomen op ongeveer de helft van de buitenoppervlakte van de site van de middelbare school. Gezien het programma van de site, nl. een school, is deze verhouding niet haalbaar.
...”

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden dat het aanvraagdossier niet voldoende duidelijk is over de maximale terreinbezetting en minimale onverharde ruimte. In de beschrijvende nota wordt uitdrukkelijk vermeld dat de totale oppervlakte van de scholencampus 10.026 m² bedraagt, waarvan 37,6% (3.773 m²) bebouwd is en 12,4% (1.239 m²) onverhard. Het gegeven dat de verharde oppervlakte van de lagere- en de kleuterschool niet uitdrukkelijk is aangegeven in de aanvraag, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat uit de aanvraag duidelijk blijkt in welke mate de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het BPA dat de verzoekende partij viseert.

2.5

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij afstand van het tweede middelonderdeel “wat betreft het betoog mbt V/T index”. Ze stelt wel te volharden in “het deel van het middel wat betreft het gegeven dat er sprake is van een afwijking op het BPA welke niet als beperkt kan worden beoordeeld”. Ze houdt voor dat een onverharde oppervlakte van 12,40% i.p.v. 25% niet als bijkomstig kan afgedaan worden.

In het verzoekschrift is het tweede onderdeel echter beperkt tot de stelling dat “een afwijking van de V/T (...) niet als een beperkte afwijking (kan) worden gekwalificeerd nu ze conform de VCRO verboden is”. De verzoekende partij kan niet volharden in een middel dat niet is uiteengezet in het verzoekschrift en om die reden als onontvankelijk dient beschouwd te worden.

De afstand van het tweede middelonderdeel wordt vastgesteld en de bijkomende argumentatie in de wederantwoordnota wordt verworpen.

Het eerste en tweede onderdeel worden verworpen.

3.

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de gebouwen van de middelbare school worden opgericht buiten de bouwstrook, zoals gedefinieerd door artikel 1.1, 1° van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis'. De verzoekende partij stelt dat constructies in die zone enkel toegelaten zijn voor woningen en diensten wanneer ze functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw. De aangevoerde schending is voldoende duidelijk. De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

Artikel 1.1 van het BPA bepaalt:

“ ...

1.1 Definities stroken

- 1° *De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte, als volgt:*

<i>Perceelsdiepte</i>	<i>diepte strook</i>
<i>24 m of minder</i>	<i>16 m</i>
<i>Tussen 24 en 36 m</i>	<i>$12\text{ m} + \frac{\text{perceelsdiepte}}{6}$</i>
<i>36 m of meer</i>	<i>18 m</i>

- 2° *Tuinstrook :*

Het gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen, tot een diepte van 30 m te meten vanaf de rooilijn wordt verder bepaald als tuinstrook

- 3° *Binnenkern :*

Het inwendige gebied (voor zover aanwezig) dat begrensd wordt door de tuinstroken van een bouwblok, wordt de binnenkern genoemd.

...”

Zoals al aangehaald onder randnummer 2.2 van dit middel bepaalt artikel 2.1 van het BPA dat de bestemmingen van de strook voor hoofd- en bijgebouwen worden bepaald door de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn. De bestemmingen en bezetting van de tuinstrook en binnenkern worden bepaald door de voorschriften van de klasse waarin ze gelegen zijn, en zijn ook afhankelijk van de toegekende zone.

De verzoekende partij betwist niet dat het voorwerp van de aanvraag ligt in de binnenkern van het bouwblok (art. 1.1, 3°) en buiten de strook voor hoofd- en bijgebouwen. De aanvraag situeert zich in zone B – klasse 2. Artikel 2.2.2 (3) bepaalt dat winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca op de binnenkern slechts toegelaten kunnen worden voor zover de daar gesitueerde constructies functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de vergunde schoolgebouwen enkel toegelaten zijn voor zover ze ‘functioneel in relatie staan’ met het hoofdgebouw, gaat uit van een verkeerde rechtsopvatting. Zoals de tussenkomende partij benadrukt, vergunt de bestreden beslissing de afbraak en oprichting van schoolgebouwen van een middelbare school. Volgens artikel 1.2, 6° van het BPA is een middelbare school een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau en dus op grond van artikel 2.1; 2.2.1 en 2.2.2 van het BPA toegelaten in de betrokken bestemmingszone, mits de beperking vermeld in woonzone B. De beperking in woonzone B bepaalt dat minimaal 50% van de

bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw een woonbestemming moet hebben met maximaal 500 m² nevenbestemmingen, waaromtrent de verzoekende partij geen betwisting voert.

Aangezien het voorwerp van de aanvraag volgens het BPA een gemeenschapsuitrusting is op stedelijk niveau geldt de beperking van artikel 2.2.2 (3) dus niet. Anders dan wat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog aanvoert, kan in alle redelijkheid van een vergunningverlenende overheid niet worden verwacht dat ze in de vergunningsbeslissing kenbaar maakt waarom ze een bepaling die niet van toepassing is, niet toepast.

4.1

In het vierde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing gebouwen vergunt die hoger zijn dan de toegestane bouwhoogte van artikel 3.3.3 van het BPA. Het middelonderdeel is voldoende duidelijk. De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt ook verworpen. In het vierde onderdeel van het tweede middel bekritiseert de verzoekende partij de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het BPA. In het derde middel bekritiseert ze vervolgens de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Die argumentatie is niet tegenstrijdig.

Artikel 3.3.3 van het BPA bepaalt:

“ ...
Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern.

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.
De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.
...
De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen, behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden:

a. *op de binnenkern*
b. *binnen de centrumzones, de zones voor niet-hinderlijke bedrijven en de zones voor gemeenschapsuitrustingen*
c. *bij gemeenschapsvoorzieningen gesitueerd in een woonzone B of multifunctionele zone.*
...”

Zoals al meermaals vastgesteld heeft het vergunde project volgens het BPA betrekking op een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau in een zone B – klasse 2. Volgens artikel 3.3.3 mag de totale hoogte van de bijgebouwen hoger zijn dan 6 m, maar nooit hoger dan de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen.

4.2

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

- (1) dat met de hoofdgebouwen de bebouwing aan de randen van het bouwblok bedoeld worden, wat duidelijk blijkt uit de bewoording van de BPA-voorschriften zelf. In de artikelen 3.3.1. en 3.3.2. wordt de hoogte van de gevels van de gebouwen aanpalende aan de straat bepaald. Deze worden uitdrukkelijk ‘hoofdgebouw’ genoemd. Het relevante artikel 3.3.3. voorziet daartegen andere hoogteregels voor bijgebouwen en constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern, niet zijnde de hoofdgebouwen aan de straatkant;
- (2) dat de aanvrager terecht uitgaat van de hoogtes van de bebouwing aan de randen van het bouwblok;

- (3) dat de bebouwing aan de rand van het bouwblok in de Kasteellaan, de Eendrachtstraat en de Forelstraat veelal bestaat uit woningen met 3 bouwlagen onder zadeldak;
- (4) dat de gebouwen aan de Ferdinand Lousbergskaaï veel hoger zijn, maar verder van de bouwplaats gelegen en dus minder relevant;
- (5) dat de aanvrager aangeeft dat verschillende gebouwen in de Kasteellaan een nokhoogte van meer dan 14 m hebben en uit onderzoek blijkt dat er ook enkele lagere gebouwen in rij in de Kasteellaan staan. In de Eendrachtstraat is de bouwhoogte relatief uniform (volgens het college van burgemeester en schepenen ongeveer 12 m hoog) met enkele hogere en verderaf lagere gebouwen;
- (6) dat het vaststaat dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw M lager is dan het hoogste gebouw aan de rand van het bouwblok en hoger dan het laagste. Zodat de stelling dat de bouwhoogte van het gebouw M de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen volgt, correct is.

Tegen die overwegingen staat de enkele opmerking van de verzoekende partij dat die overwegingen “naar (haar) inziens” niet volstaan en de verwerende partij rekening had moeten houden met de bebouwing in het binnengebied. Ze toont evenwel niet concreet aan waarom de verwerende partij daartoe gehouden zou zijn.

Het vierde onderdeel is ongegrond.

5.

Uit de voorgaande overwegingen volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag enerzijds overeenstemt met de voorschriften van het BPA (bouwhoogte) en anderzijds een beperkte afwijking (verharding) mogelijk is. De verzoekende partij slaagt er in haar uiteenzetting niet in om de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid daarvan aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO “ten gevolge van een gebrekkige beoordeling van de mobiliteitsimpact en het niet, minstens niet afdoende uitvoeren van een mobiliteitstoets”, en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Verzoekster merkt op dat wat betreft de schaal van de gebouwen, volgende motivering wordt weerhouden in de bestreden beslissing :

“De grootte van het volume van de schoolgebouwen wijzigt niet ten opzichte van de bestaande gebouwen. De grote gelijkvloerse volumes die worden afgebroken worden in essentie her stapeld in meer compacte, hogere volumes.”

Hiermee geeft de vergunningverlenende overheid zelf aan dat de volumes verhoogd worden zonder na te gaan of dit gegeven de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van de omgeving doorstaat. Deze motivering is naar inziens van Verzoekster dan ook gebrekkig.

In de bestreden beslissing wordt voorts het volgende gesteld :

"Zoals bij punt 2.5 besproken is, laat het BPA de aangevraagde bouwhoogte toe. De ruimtelijke toets hierover is dan ook gebonden door de rechten die uit het BPA-voorschrift volgen."

Naar inziens van Verzoekster is deze motivering gebrekkig aangezien het feit dat het BPA toelaat om hoger te bouwen dan 6 meter niet impliceert dat er geen ruimtelijke afweging meer moet gebeuren in functie van de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

In de bestreden beslissing oordeelt men vervolgens :

"De gebouwen zijn oordeelkundig ingeplant: Het hoogste deel van het nieuwe gecombineerde blok M en P is dieper in het binnengebied ingeplant, palend aan een achterweg/garagestraatje. Dit volume wordt afgebouwd richting de Eendrachtstraat. Zodoende bevindt het hoogste deel van de nieuwbouw zich verder en meer afgeschermd van de woningen aan de rand van het bouwblok."

Deze motivering is naar inziens van Verzoekster nietszeggend. Met de gemaakte overwegingen kan niet achterhaald worden in welke mate de gebouwen de draagkracht van de omgeving doorstaan. Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat de gebouwen in een binnengebied worden ingeplant waar in principe maximaal 6 meter hoog mag gebouwd worden en geen hoofdgebouwen worden opgericht. Er wordt evenmin rekening gehouden met het feit dat de gebouwen in de nabijheid van de tuinen worden opgericht en een tweede bouwlijn wordt gecreëerd van hoofdgebouwen (in binnengebied).

In de bestreden beslissing is voorts het volgende gesteld :

"Zoals uit de eigen simulatie in het beroepschrift van appellanten blijkt, zal dit nieuwe volume geenszins een toren in het binnengebied zijn met een overheersende impact. Deze weliswaar hogere doch meer compacte bebouwing kopieert de volumewerking van de randbebouwing op een voldoende afstand van deze rand, en past zich in bij de grote bestaande gebouwen in dit binnengebied."

Deze motivering is evenzeer inconsistent en strijdig met art. 3.3.3 BPA. Er wordt met genoemde motivering erkend dat er sprake is van een hogere bebouwing in het binnengebied waarvan gesteld wordt dat deze zich op 'voldoende afstand' situeert van de randbebouwing die ze kopieert. M.a.w. : de hoofdgebouwen bevinden zich niet in de onmiddellijke omgeving maar de hoogte ervan wordt toch als referentie gebruikt teneinde de hoogte van de nieuwe gebouwen in de binnenkern te verantwoorden die veel hoger zijn dan de max. standaardhoogte van 6 m.

In de bestreden beslissing wordt inzake de goede ruimtelijke ordening voorts volgende overwegingen gemaakt :

"Het gevolg van het hogere meer compacte volume is het verschijnen van meer open ruimte in het binnengebied. De aanvraag voorziet een weliswaar grotendeels verharde invulling van deze open ruimte, met toch voldoende en voldoende kwalitatieve groene elementen. Eens voldoende gevestigd zullen de nieuwe bomen en groendaken ontegensprekelijk een meer groen en aangenaam zicht voor de omliggende bewoners betekenen dan de huidige oude industriële bebouwing."

Deze motivering overtuigt niet. De eventuele 'verbetering' van de situatie volstaat niet om tot de conclusie te komen dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Het feit dat de vergunningverlenende overheid bovendien wijst op het belang van de 'nieuwe bomen en groendaken' toont bovendien aan dat het aanzicht van de site zonder dit visueel scherm mogelijk niet aanvaardbaar is.

Tenslotte wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld inzake de mate waarin de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat :

"Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op de schoolsite wordt door de aanvraag dan ook sterk verbeterd. Door de meer compacte, hogere bebouwing wordt er meer ademruimte in het binnengebied gecreëerd. Het zicht en de beleving op de site wordt niet langer bepaald door een oude industriële loods, maar een modern gebouw in esthetisch hoogwaardiger gevelmetselwerk en een open ruimte met groenelementen."

In genoemde overweging wordt geen rekening gehouden met de beleving van de site voor de omwonenden. De stelling : "De draagkracht van de site, noch van de omgeving wordt overschreden door de nieuwe gebouwen" is volgens Verzoekster dan ook niet deugdelijk en draagkrachtig onderbouwd.

GELUID

In de bestreden beslissing stelt men :

"Appellanten vrezen hinder door geluidsoverlast, in hoofdzaak door houtbewerkingsactiviteiten die op de schoolsite plaats zouden vinden. Bij beoordeling van de mer-screening werd reeds aangetoond dat geluidshinder in casu niet eigen is aan de schoolactiviteit, en dat de houtbewerkingsopleiding door het gebrek aan een melding van ingedeelde activiteit noodzakelijkerwijze uiterst beperkt

moet zijn. Geluidshinder is dus niet aangemelijk en alleszins te vermijden. Bovendien kan worden opgemerkt dat het nieuwe gebouw M en P en het bestaande blok W de binnenplaats –waar geluidscreeatie aangemelijk is- als het ware omarmt en afschermt van de omgeving. Eventuele geluidsproducerende activiteiten in het nieuwe blok M en P zullen alleszins beter geïsoleerd zijn in dit nieuwe gebouw dan in het bestaande enkelwandige industrieel gebouw en dienen, nogmaals, zich sowieso te houden aan de bestaande milieunormen. Geluidshinder kan bovendien uit de aard van een schoolactiviteit enkel tijdens de schooluren plaatsvinden zodat de avond- en nachtrust van de buurt gegarandeerd is."

Deze motivering is onjuist en onafdoende.

Het is onjuist voor te houden dat een gebouw geluidsproducerende activiteiten 'omarmt en afschermt'. De muren van een gebouw zorgen voor enige reductie van geluidshinder maar deze reductie betekent niet per definitie dat ze volstaat om geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau te herleiden.

Het loutere feit dat er nog geen melding is of zou zijn gedaan cfr. het VLAREM voor de houtbewerkingsopleiding en bouwkunde impliceert niet dat deze activiteiten niet gepaard zullen gaan met geluidsproductie. Het is niet aangemelijk dat een houtbewerkingsopleiding in de 21^{ste} eeuw kan worden georganiseerd zonder het gebruik van mechanisch aangedreven houtbewerkingstoestellen. Aangezien de opleiding wel degelijk voorziet in 'techniek' en 'exploratie' komt het aangemelijk voor dat daarbij ook de huidige technieken zullen worden gehanteerd. (afbeelding)

...

Anderzijds is het onjuist dat geluidshinder 'enkel tijdens de schooluren (kan) plaatsvinden'. Onafgezien van het feit dat de impact van geluidshinder tijdens de dag hiermee gerelativeerd wordt zonder dit kan verantwoord worden, is het onjuist voor te houden dat de activiteiten enkel tijdens de dag plaatsvinden. Conform de website en hetgeen hieromtrent reeds in de beroepsprocedure werd naar voor gebracht, gaan de lessen ook door voor leerlingen van buiten de school en zulks zal dan ook impliceren dat de lessen doorgaan buiten de schooluren.

Uit de aanvraag blijkt niet dat de geluidsimpact die gepaard gaat met de bouw van lokalen die dienstig zullen zijn voor de bouw- en houtbewerking en de geluidsimpact ten gevolge van het gebruik van de school buiten de schooltijd, qua aard, omvang en intensiteit van gebruik, gekend/onderzocht is. Het komt de beroepsindieners dan ook voor dat de aanvrager dit als niet belangrijk beoordeelt.

Ontegensprekelijk zullen de werken gepaard gaan met de afname van het beschermingsniveau op het vlak van geluidshinder waarvan niet blijkt dat er door de aanvrager daartoe hinderbeperkende maatregelen voorzien zijn. Er is bovendien geen enkele toelichting van de aanvrager, noch vraagstelling van de vergunningverlenende overheid voor wat betreft de bouw- en houtkunde afdeling. Houtbewerking en bouwactiviteiten zijn van die aard dat ze gepaard kunnen gaan met hinder die de draagkracht van een woongebied overstijgt. Dit is niet in vraag gesteld en de aanvraag laat niet toe de juiste toedracht omtrent deze werken/activiteiten te achterhalen.

De uitbreiding van de school situeert zich bovendien in binnengebied. Dit betekent dat de geluiden afkaatsen op de omliggende woningen/tuinen. Het is op heden onmogelijk om aan te nemen dat deze geluidshinder niet storend zal zijn voor het woongenot en de nachtrust van de omwonenden. Op geen enkele wijze worden er op dat vlak milderende of compenserende of beperkende maatregelen opgelegd, niettegenstaande dat de bezwaren duidelijk waren op dit punt : de geluidsoverlast zit momenteel al op een kritiek punt en de bezwaarindieners hebben daar in het kader van het openbaar onderzoek opmerkingen over gemaakt. Dit bezwaar is echter onafdoende ten gronde onderzocht, te meer daar de mer screening op dit vlak geen gegevens bevat. Er zijn geen motieven voorhanden in de mer screening die toelaten te concluderen dat de geluidshinder niet aanzienlijk zal zijn.

Als stemgeluiden zich manifesteren in open lucht, dan is er van buffering geen of nagenoeg geen sprake. Gegeven de hierboven voornoemde normen en specifieke kenmerken, is het onmogelijk dat de geluidsmilieukwaliteitsnormen gerespecteerd kunnen worden bij activiteiten met (gedeeltelijk) gebruik van de ruimte in openlucht. In dat geval zal er automatisch sprake zijn van abnormale geluidshinder met verstoring van het woongenot en de nachtrust tot gevolg.

Ook het geluid van af- en aankomende wagens in een binnengebied en gebruik van houtbewerkingsmachines in het atelier genereert geluidsoverlast welke het huidige geluidsklimaat zal benadelen. Deze hinder overstijgt in elk geval de draagkracht van een dets woongebied alwaar de tuinen gericht zijn naar het binnengebied. Aangezien uit artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit volgt dat de aanvraag slechts kan worden toegelaten onder de voorwaarde dat deze verenigbaar is met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, moet ze in casu geweigerd worden. De specifieke kenmerken van de buurt, te

weten wonen en de kenmerken van het binnengebied waar tuinen aanwezig zijn en waarnaar slaapkamerramen gericht zijn, zijn niet verzoenbaar met een dynamische hindergenererende functie die de woonfunctie schaadt, minstens blijkt niet uit de aanvraag dat de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt. Er is terzake geen enkele studie gedaan naar de huidige en toekomstige effecten.

MOBILITEIT

Omtrent de mobiliteit wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen :

“Appellanten maken zich voorts zorgen over de mobiliteitsimpact van de aanvraag. Volgens hen zouden er onvoldoende gegevens in de aanvraag aanwezig zijn om hierover een goede beoordeling te kunnen maken. Anders dan wat appellanten beweren zijn er weldegelijk voldoende gegevens in de aanvraag aanwezig om te kunnen bepalen of de aanvraag al dan niet een aanvaardbare mobiliteitsimpact met zich meebrengt.”

Te dezen heeft de vergunde inrichting onmiskenbaar een belangrijk mobiliteit genererend effect. De school heeft geen eigen parking voor wagens en beschikt niet over een Kiss & Ride zone voor wagens. Op de Kasteellaan zijn er onafdoende parkeerplaatsen die – zoals hierboven vernoemd – die met meer dan 60% zullen afnemen ten gevolge van de geplande tramlijn. Het zal in de toekomst daardoor onmogelijk zijn om de kinderen op een vlotte manier voor de school af te zetten en op te halen. Zulks is vandaag al problematisch en de verhoging van de mogelijke capaciteit van de school, zal dit probleem vergroten. Voor het personeel van de school is er geen eigen parking. Hun wagens dienen derhalve op openbaar domein te worden geparkeerd terwijl er heden reeds voor de bewoners een nijpend tekort is aan plaatsen.

Opmerkelijk is dat de vergunningverlenende overheid er op basis van ‘navraag bij de schooldirectie’ zonder meer gratuit aanneemt ‘dat de capaciteit van de school inzake leerlingenaantal niet substantieel verhoogt’. Dit is totaal ongeloofwaardig. De schoolcapaciteit is door de jaren toegenomen en er kan niet worden aangenomen dat deze trend in de toekomst zou wijzigen. Bovendien wordt er een nieuwe opleiding bij gecreëerd zijn (bouw- en hout) en is de bouw van de nieuwe gebouwen evenzeer van die aard is dat de capaciteit in de toekomst zal toenemen. Dat de school in haar aanvraag overigens in alle talen zwijgt over haar toekomstplannen en de op vandaag benodigde schoolcapaciteit (waarbij zijn enkel melding maakt van de leerlingen van het middelbaar) is tekenend : het is niet mogelijk om zonder gegevens omtrent de volledige, benodigde en op heden gebruikte capaciteit van de school een correcte analyse te maken van de impact. Daar waar de school aanvankelijk een kleine capaciteit had en derhalve inpasbaar was in een dense woonomgeving, is er op vandaag sprake van een school met meer dan 600 lln, excl. personeel. Geenszins kan worden aangenomen dat zo’n school ‘zonder meer’ kan blijven groeien in een dense woonbuurt en dat deze geen nefaste effecten zou hebben op de mobiliteit. Volgens de rechtspraak dient de impact overigens niet alleen beoordeeld worden bij de eerste vergunningsaanvraag, doch ook bij de daarop volgende.

De 600 leerlingen meer personeel dienen zich dagelijks te verplaatsen van en naar de school. Ook na de schooluren zijn er lessen en activiteiten, zowel tijdens de week als tijdens de weekends, die impliceren dat er mobiliteit is. Buiten de schooluren is het de bedoeling om de lokalen ter beschikking te stellen van derden, zo blijkt uit de beschrijvende nota. Ook dit zal een effect hebben op de omgeving. Niettegenstaande de gegevens omtrent de huidige en toekomstige capaciteit school van groot belang zijn bij de beoordeling van de mobiliteit, en niettegenstaande het feit dat noch het ene, noch het andere gegeven kenbaar is gemaakt door de aanvrager, gaat de overheid uit van een veronderstelling die geenszins steun vindt in het dossier. Zij gaat er van uit dat er geen hinder zal zijn, minstens dat die aanvaardbaar is. Zij gaat er bovendien van uit dat leerlingen niet per auto naar school komen.

De Vlaamse regering bepaalde dat betreffende projecten en plannen die onderworpen zijn aan de procedure van milieueffectrapportage, binnen deze procedure de effecten op het vlak van mobiliteit volwaardig in kaart worden gebracht, en voor advies worden voorgelegd aan het departement Mobiliteit en Openbare Werken. Mobiliteitseffecten van aanzienlijke projecten, die niet onderworpen zijn aan de milieueffectenrapportage maar wel aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht, moeten voorafgaand in kaart moeten worden gebracht. Indien de activiteit zich onder de ondergrens situeert, dan is een mobiliteitstoets aan te bevelen wanneer een school wordt uitgebreid zoals in casu het geval is (zie het Richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBBER).

De aanvraag is echter niet vergezeld van een mobiliteit studie doch enkel van een studie die de school zelf zou gemaakt hebben. Dit is niet ernstig en niet geloofwaardig. Men kan bezwaarlijk aannemen dat de school voldoende expertise bezit om een deugdelijke en goed onderbouwde mobiliteitsstudie te maken. De studie is alleszins onvolledig aangezien gegevens inzake het bereikbaarheidsprofiel, het mobiliteitsprofiel, de mobiliteitseffecten, milderende maatregelen en sensitiviteitstoets ontbreken. Zelf indien er van uit gegaan wordt dat een dergelijke studie niet verplicht is, dan nog blijft de verplichting bestaan in

hoofde van de aanvrager om voldoende gegevens aan te dragen zodat de hinder van de aanvraag in zijn volledigheid kan beoordeeld worden door de vergunningverlenende overheid. Zulks is niet het geval.

Zo geldt inzake het bereikbaarheidsprofiel dat de huidige en toekomstige verkeerintensiteiten op het omliggende wegennet niet gekend zijn cfr. de studie. De bestaande en verwachte knelpunten evenmin. De huidige bereikbaarheid van de school voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer wordt onafdoende in kaart gebracht.

De toekomstige bereikbaarheid van de school, gegeven de aangekondigde wijziging van de verkeerssituatie in de Kasteellaan is totaal onbesproken. Verkeersprognoses zijn niet gemaakt. Gevaren en aandachtspunten, rekening houdende met het feit dat het complex dienstig is als school en heel wat jeugdige scholieren kent, zijn geenszins beoordeeld. Het meso en micro niveau worden niet onderscheiden. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid komen op geen enkele manier aan bod.

Het mobiliteitsprofiel is niet beoordeeld inzake de te verwachten verkeersgeneratie ovv hoeveelheid verkeer in en uit per vervoersmode. Het aantal gebruikers per type, de modal split en spreiding over de dag zijn ongekend. Parkeermogelijkheden en parkeerbehoeftes zijn geenszins onderzocht.

Finaal neemt de vergunningverlenende overheid genoeg met het onderzoek dat naar de school gedaan is inzake mobiliteit en wordt er geenszins stilgestaan bij de te verwachten knelpunten, laat staan dat wordt onderzocht of deze te remediëren zijn en of het derhalve redelijk is de vergunning voor een verandering maar ook uitbreiding van de school, toe te staan. De school heeft naar inziens van Verzoekster actueel al de grenzen bereikt van hetgeen de buurt kan dragen en de uitbreiding zal de tolerantiegrens dan ook overschrijden.

Uit het onderzoek van de school inzake mobiliteit blijkt dat héél wat belangrijke elementen (zoals hierboven voornoemd) niet onderzocht werden. De overheid besluit dat het onderzoek geen abnormale gegevens aan het licht brengt doch dit is uiteraard niet de vraag. Uit het onderzoek blijkt echter niet dat onderzocht werd of compenserende of milderende maatregelen moeten genomen worden noch dat de aanvraag kan worden vergund zonder dergelijke maatregelen op te leggen.

niet met volledige en afdoende kennis van zaken oordelen over de impact van de aanvraag en de mogelijke hinder die zij genereert op vlak van mobiliteit. Evenmin kon en kan de vergunningverlenende overheid oordelen over de mate waarin de gevraagde werken in overeenstemming zijn met de draagkracht van de omgeving nu de impact op de plaatselijke mobiliteit niet voldoende gekend zijn.

Terzake kan verwezen worden naar het vademecum 'Duurzaam parkeerbeleid' van het Vlaamse Gewest waarin terzake het volgende gesteld wordt :

"Parkeren in zones rond scholen

Het parkeren in schoolzones verdient **speciale aandacht. Hoge pieken van autoverkeer, kortparkeerders, gecombineerd met veel voetgangers en fietsers stellen problemen inzake veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.** Hieronder volgen een aantal mogelijke maatregelen die kunnen genomen worden:

Parkeerverbod in de directe schoolomgeving

Kinderen kunnen door hun kleinere gestalte moeilijk of niet over geparkeerde en stilstaande auto's kijken. Daarom is een parkeer- en zelfs stopverbod aan de schoolpoort ongeveer 25 meter links en rechts van de schooltoegang geen overbodige luxe. Parkeren op het voetpad kan fysiek onmogelijk gemaakt worden, bijvoorbeeld via paaltjes of verhoogde stoepranden. De schaarse plaatsen vlak aan de schoolpoort zijn bovendien zeer aantrekkelijke plaatsen, waar elke ouderautomobilist een oogje op heeft. Daarom gaan de meeste ouders telkens een kijkje nemen in de hoop dat er nog zo'n plaatsje vrij is. Dit 'zoekverkeer' brengt veel autodruk te weeg bij de schoolpoort. Dergelijke parkeerplaatsen kunnen beter niet ter beschikking worden gesteld. De autodruk gaat ermee omlaag.

Voldoende autoparkeermogelijkheden in de ruimere schoolomgeving

De autodruk/parkeerdruk in de schoolbuurt kan ook verminderd worden door meer gebruik te maken van nabijgelegen parkeerplaatsen die zich niet vlak bij de schoolpoort bevinden, bijvoorbeeld van een nabijgelegen winkel of bedrijf. Leer de kinderen waar die parkeerplaatsen zijn. Maak de ouders attent op die parkeerplaatsen. Zij rijden die voorbij op weg naar school en gaan dan foutparkeren bij de schoolpoort. Organiseer een begeleidde rij (begeleiding door ouders/gemachtigde opzichters/leerkrachten) naar deze plaatsen. De kinderen worden er in alle veiligheid naartoe gebracht, de ouders hebben ruimte om te parkeren en te wachten. De parkeerdruk in de schoolomgeving vermindert.

Parkeerafspraken met ouders en omwonenden

Communiceer aan ouders waar ze wel en niet mogen/kunnen parkeren ("Respecteer het zebrapad voor de school", "Parkeer niet op de stoep", "Parkeer op de nabijgelegen parking en kom een stukje te voet", ...). Leg ook uit waarom ze op bepaalde plaatsen wel of niet mogen/kunnen parkeren. Wijs ook op andere vervoermogelijkheden (openbaar vervoer, fiets...).

Opmaak van een schoolvervoersplan via mobiliteitsconvenants (module 10)

Een schoolvervoersplan is verplicht voor scholen, waarvoor de lokale overheid een module 10 van het mobiliteitsconvenant wil afsluiten.

Langparkeren van de leerkrachten reorganiseren

Leerkrachten komen wat vroeger aan op school dan de leerlingen. De aantrekkelijkste parkeerplaatsen zijn dan nog vrij. Het is normaal dat zij die plaatsen innemen. Ouders kunnen er dan geen gebruik meer van maken. Met de leerkrachten kan men afspreken dat zij bijvoorbeeld plaatsen innemen achteraan op de parking.

Ouders maken er geen gebruik van, omdat ze gehaast zijn en gaan fout parkeren.

Afzetzones voor de kinderen realiseren

Kiss & Ride-zones zijn een mogelijkheid om het brengen en ophalen van de kinderen te organiseren. Dit lost echter slechts ten dele de problemen op. Enkele bedenkingen:

- De autodruk aan de schoolpoort vermindert er niet door, maar wordt enkel wat beter georganiseerd.

- Het brengen gebeurt min of meer gespreid, meestal is er wel een plaatsje vrij in de Kiss & Ridezone. Bij het ophalen staan alle ouders evenwel tegelijk aan de schoolpoort. Slechts enkelen kunnen wachten in de Kiss & Ride-zone.

- Om een Kiss & Ride-zone optimaal te laten functioneren moeten een aantal afspraken worden gemaakt met ouders en kinderen. In de zone geldt eenrichtingsverkeer. Het moet vooruit gaan, dus boekentassen moeten mee op de achterbank, niet in de koffer van de auto. Ouders stappen niet mee uit en gaan zeker niet mee tot aan de schoolpoort. Kinderen stappen uit aan de veilige kant. (.)"

De hierboven geciteerde tekst maakt het des te meer duidelijk dat de aspecten inzake mobiliteit van groot belang zijn bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag m.b.t. een school stellende : "Het parkeren in schoolzones verdient speciale aandacht. Hoge pieken van autoverkeer, kortparkeerders, gecombineerd met veel voetgangers en fietsers stellen problemen inzake veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid." Tevens blijkt uit de analyse van het Vlaamse Gewest dat er wel degelijk voldoende parkeergelegenheden moeten zijn in de omgeving van de school en dat de mobiliteit moet worden georganiseerd.

Uit het aanvraagdossier blijkt alleszins duidelijk dat de organisatie van de mobiliteit niet afdoende bestudeerd is en dat er geen afdoende maatregelen worden voorgesteld om ze in rechte banen te leiden. De vergunningverlenende overheid heeft al te gemakkelijk aangenomen dat de goede ruimtelijke ordening op dit vlak niet verstoord wordt en houdt onafdoende rekening met de hinder die de mobiliteitsimpact met zich meebrengt. Volgens Verzoekster blijkt geenszins uit de beoordeling van het dossier dat de bijkomende uitbreiding van de school, met inbegrip van de bestreden vergunde werken, de draagkracht van de omgeving niet zal overschrijden en dat de bijkomende druk op de omgeving als redelijk en aanvaardbaar kan worden beoordeeld.

DRAAGKRACHT

Naast voornoemde bezwaren dient te worden opgemerkt dat de gebouwen die men wenst op te richten, te hoog zijn. Zulks blijkt ook uit de simulatie die hierboven werd afgebeeld. De nieuwe gebouwen zijn te hoog voor de omgeving en overstijgen de draagkracht. De schaal van deze gebouwen steekt schril af tegen de onmiddellijke en ruimere omgeving die gekenmerkt wordt door woningen en minder hoge, kolossale gebouwen. Het argument van de vergunningverlenende overheid met name dat het binnen de stedelijke context wenselijk is het schoolfuncties in de stad te behouden en kansen te geven om de infrastructuur af te stemmen op de noden, impliceert niet dat er geen afweging dient te gebeuren inzake goede ruimtelijke ordening en dat niet moet worden onderzocht of de draagkracht van de buurt niet overschreden wordt door de geplande werken.

De overheid moet bij de beoordeling van de aanvraag de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling betrekken en overgaan tot een gemotiveerde belangenafweging, waarbij de verschillende (relevante) elementen die zijn opgesomd in artikel 1.1.4 VCRO tegen elkaar moeten worden afgewogen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de vergunningverlenende overheid in haar beslissing de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

In casu is de belangenafweging onafdoende gebeurd en zijn niet alle noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening betrokken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag nu de vergunningverlenende overheid er zonder enige afweging van uitgaat dat het algemeen belang in ieder geval primeert op de andere belangen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden bovendien enkele bezwaarschriften ingediend, waarin grieven werden geformuleerd met betrekking tot de aanvraag. In deze bezwaarschriften werd de verenigbaarheid en de bestaanbaarheid van de school in vraag gesteld rekening houdende met de onmiddellijke omgeving en de draagkracht van de buurt. Uit de beslissing van de vergunningverlenende overheid blijkt onafdoende waarom zij de bezwaren van de bezwaarindieners niet weerhouden heeft.

In de woongebieden zijn scholen met beperkte omvang in principe toegelaten. Voor deze inrichtingen geldt niettemin de algemene voorwaarde dat zij verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0. Inrichtingsbesluit). De school breidt uit en kan niet langer als een school van beperkte

omvang beoordeeld worden. De vergunningverlenende overheid dient derhalve in concreto na te gaan of de werken die het voorwerp uitmaken van de aanvraag (blijvend) kunnen worden toegelaten in het woongebied en derhalve niet dienen te worden afgezonderd in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, die specifiek voor dergelijke inrichtingen, voorzieningen en activiteiten zijn bestemd. Hiertoe dient zij de impact en de omvang van de aangevraagde werken in concreto na te gaan. Op grond van de gemaakte beoordeling in de bestreden beslissing, blijkt dat de bestreden aan concrete motieven mist wat betreft de beoordeling van de mate waarin de aanvraag – gegeven de geplande uitbreiding - bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

BODEMVERVUILING – GEZONDHEIDSRISICO'S

In het kader van het openbaar onderzoek en in de beroepsprocedure heeft Verzoekster gewezen op de mogelijke risico's van de uitlogging van de bodemvervuiling en op het feit dat er onvoldoende gegevens zijn om de uitlogging van de bodemverontreiniging te beoordelen. Er is gewezen op het feit dat in de plannen geen rekening wordt gehouden met de vastgestelde historische VOCL verontreiniging en dat dit een potentieel gevaar is voor de gezondheid van de bewoners. Er is gewezen op het feit dat de bodemverontreiniging en het risico op uitloggen verband houdt met de mate waarin het al dan niet beïnvloed wordt door de waterhuishouding, de aanvraag naar oordeel van de bezwaarindieners niet kon worden behandeld bij gebreke aan gegevens over de wijze waarop de verplichtingen van de hemelwaterverordening op een veilige manier kunnen worden toegepast rekening houdende met de volksgezondheid en meer specifiek met de gezondheid van de bezwaarindieners die allen in de buurt wonen.

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de beoordeling van de bezwaren door het CBS waarin o.m. het volgende gesteld wordt :

"Uit eerder advies van de Ovam in soortgelijke situaties blijkt dat in de meeste gevallen de milieuvoordelen van regenwaterinfiltratie groter zullen zijn dan de risico's op een belangrijke uitlogging van een mogelijke bodemverontreiniging. Dit zeker in de gevallen waar geen ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen op het terrein of men uit bodemonderzoek of na sanering tot de conclusie komt dat geen verdere maatregelen nodig zijn voor de bodemverontreiniging, er kan dan zonder al te veel problemen worden gesteld dat regenwaterinfiltratie mogelijk is. Op deze specifieke site werden reeds verschillende bodemonderzoeken alsook een sanering uitgevoerd. In het kader van de bezwaarschriften werd de vraag aan Ovam gesteld of er voor deze site een bezwaar is voor infiltratie, maar daar is tot op heden nog geen antwoord op ontvangen. Daarom zal via de bijzondere voorwaarden het volgende worden opgenomen: 'Op het terrein werden reeds verschillende bodemonderzoeken, alsook een bodemsanering uitgevoerd. De bouwheer dient contact op te nemen met de OVAM om na te gaan of infiltratie van hemelwater mogelijk is. Eventuele maatregelen opgenomen in de conclusies van de bodemonderzoeken en bodemsanering voor de site dienen strikt opgevolgd te worden."

In de motivering van de bestreden beslissing zelf, stelt men het volgende :

"Appellanten merkten op dat er onvoldoende gegevens in het aanvraagdossier aanwezig waren om een beoordeling van de invloed op de bestaande bodemvervuiling mogelijk te maken. Aanvrager voegt bij zijn beroepsnota een bijkomende studie over dit effect waarin wordt geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratievoorziening voor verspreiding van de bodemvervuiling zal zorgen of het huumaantoxicologisch risico zou verhogen. Deze studie is gebaseerd op correcte gegevens en is in alle redelijkheid aan te nemen.

Er zijn door de voorliggende aanvraag geen schadelijk effecten voor het watersysteem te verwachten. Er zijn geen aquatische biotopen aanwezig, er is overeenkomstig de gewestelijke verordening een goed afwateringssysteem voor het hemelwater voorzien en het afvalwater wordt op een correcte wijze afgevoerd. Er zijn geen grote ondergrondse constructies noch permanente bemalingen voorzien zodat er evenmin een grote impact op het grondwatersysteem kan zijn. Er is afdoende aangetoond dat het infiltratiesysteem geen onaanvaardbare impact op de aanwezige historische bodemverontreiniging kan hebben. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad."

Verzoekster wijst er op dat er door de aanvrager een infiltratiestudie gevoegd is bij het dossier waaruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een VOCL verontreiniging waarvan de pluim zeer breed verspreid is en tevens doorloopt onder de terreinen van de school en de tuin en woning van Verzoekster. Uit deze studie blijkt dat het beschrijvend bodemonderzoek lopende is en in verschillende fasen verloopt. Een beschrijvend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd indien historische verontreiniging wordt aangetroffen waarvoor er een duidelijke aanwijzing is van een ernstige bodemverontreiniging. In een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) wordt een verontreiniging afgeperkt. Dit gebeurt door het uitvoeren van diepteboringen of door het plaatsen van peilbuizen rond de verontreiniging. Deze afperking heeft als doel een driedimensionaal beeld te vormen van de vervuiling die onder de grond zit. Indien in één van de omringende boringen nog verontreiniging wordt aangetroffen dan wordt verder afgeperkt tot alle boringen rondom en in de diepte proper zijn. Eens de omvang van de verontreiniging in kaart is gebracht, berekent de deskundige de risico's van deze verontreiniging op verspreiding, menselijke gezondheid en op vlak van ecotoxicologie. Daarbij is het bepalen van de juiste geologische samenstelling van de bodem essentieel. Het geeft immers een zicht op de wijze waarop de verontreiniging zich verspreidt. De mogelijke effecten op de menselijke gezondheid worden berekend met de hulp van risico-evaluatiemodellen of door rechtstreekse meting van de blootstelling van mens of milieu aan de verontreiniging.

Uit de gegevens van de infiltratiestudie blijkt dat er sprake is van verontreiniging met VOCL in het grondwater en dat nog niet duidelijk is hoe dit zal worden aangepakt. Uit dezelfde studie blijkt dat opbraak van verharding een invloed kan hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige bodemverontreiniging. In de studie stelt men :

*"Opbraak van verharding kan een invloed hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreiniging. Het is aangewezen om t.h.v. de zone met verontreiniging **geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen** aan te leggen. Het is aangeraden om het besluit van de lopende bodemonderzoeken **af te wachten** en hiermee rekening te houden bij het ontwerp van geplande infiltratievoorzieningen. Het dossier met de hogervermelde verontreiniging is bij OVAM gekend onder het dossier nr. 6634. Gelieve bij concrete plannen contact op te nemen met de betreffende dossierhouder bij de OVAM (www.ovam.be)."* (eigen aanduiding in vet)

Hierbij merkt Verzoekster het volgende op :

- *gans de site van de school bevindt zich boven de pluim van de verontreiniging (zie pg. 34 en 35 van de infiltratiestudie)*
- *er is wel degelijk sprake van waterdoorlatende verharding en infiltratievoorzieningen in de zone met verontreiniging*
- *er wordt in tegenstelling tot wat geadviseerd wordt in de studie niet gewacht met het besluit van de lopende bodemonderzoeken*
- *er wordt in tegenstelling tot wat geadviseerd wordt in de studie dus ook geen rekening gehouden met de nog te maken besluiten van de lopende bodemonderzoeken voor wat betreft het ontwerp van infiltratievoorzieningen*
- *er is geen afspraak gemaakt met de dossierhouder bij OVAM*

Ten gevolge van de bezwaren en de argumenten in beroep inzake de risico's mbt de bodemverontreiniging geeft de beroeper een nieuwe studie aangeleverd waarin de vaststellingen van de Bodemkundige dienst van België niet worden tegengesproken. Immers, er wordt letterlijk het volgende gesteld :

"Opbraak van verharding zou een invloed kunnen hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreinigingspluim. Het lijkt aangewezen om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen aan te leggen, aldus eerdere adviezen." (zie pg. 3/15)

In de conclusie anderzijds stelt men :

*"Gebaseerd op de bevindingen van het infiltratie- en grondwatermodel kan ter conclusie gesteld worden dat er beperkt een afbuiging is van de stroombanenpatronen t.o.v. de 'huidige toestand' omwille van extra grondwatervoeding. Een belangrijke bemerking hierbij is dat er enkele worst-caseaannames gebeurd zijn bij modelopbouw, waardoor dit vermoedelijk een maximaal effect is. Wanneer de invloedzone van de infiltratiebuffer in beschouwing wordt genomen, lijkt deze zone beperkt tot 50 m rondom de infiltratievoorziening. **De vraag stelt zich of dit een significant effect is.**"* (zie pg. 14/15) (eigen aanduiding in vet)

M.a.w. : men stelt zich de vraag of er een significant effect is zonder het te kunnen uitsluiten. De conclusies en aanbevelingen van de Bodemdeskundigen worden anderzijds niet tegengesproken.

In zoverre men stelt dat er tot op heden geen enkele betrokken partij melding gemaakt heeft over een voorzorgsmaatregel of gebruiksbeperking die door OVAM zou zijn ingesteld, dient te worden opgemerkt dat zulks normaliter wordt opgelegd NA het BBO. Indien er volgens de bodemsaneringsdeskundige tijdens het BBO duidelijke aanwijzingen zijn dat de vastgestelde verontreiniging maatregelen vereist om mens of milieu tijdelijk te beschermen tegen de gevaren van de verontreiniging in afwachting van de bodemsanering (afgeleid uit terreinwaarnemingen, analyseresultaten, risico-evaluatie,...), dan moet de bodemsaneringsdeskundige deze bevindingen onverwijld en op gemotiveerde wijze aan de OVAM overmaken. Deze regeling is van toepassing van zodra de bodemsaneringsdeskundige van oordeel is dat dit noodzakelijk is. Indien het BBO gefaseerd uitgevoerd wordt dan moet telkens een uitspraak gedaan worden of voorzorgsmaatregelen, gebruiksbeperkingen, gebruiksadviezen, bestemmings-beperkingen of veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn. Voorzorgsmaatregelen worden door de OVAM opgelegd met het oog op het beschermen van mens of milieu tegen de risico's van bodemverontreiniging in afwachting van de uitvoering van bodemsaneringswerken. Een bodemsaneringsdeskundige die van oordeel is dat voorzorgsmaatregelen noodzakelijk zijn maakt hiervan overeenkomstig artikel 70 van het bodemdecreet op gemotiveerde wijze onverwijld melding aan de OVAM. Voorzorgsmaatregelen kunnen eveneens aan de OVAM voorgesteld worden door exploitanten, gebruikers of eigenaars van verontreinigde gronden en onder leiding van een bodemsaneringsdeskundige.

Gegeven het feit dat het BBO nog lopende is, kunnen er geen conclusies getrokken worden uit het gegeven dat er op heden geen voorzorgsmaatregelen of gebruiksbeperkingen zouden zijn opgelegd.

In de bestreden beslissing wordt onafdoende rekening gehouden met voornoemde gegevens en met de geformuleerde bezwaren. De aanvraag is niet van die aard dat kan worden aangenomen dat er geen hinder kan worden berokkend aan Verzoekster ten gevolge van de (verplaatsing van) de bodemverontreiniging. In de bestreden beslissing wordt voorts niet verduidelijkt waarom geen rekening wordt gehouden met de conclusies van de infiltratiestudie. De bestreden beslissing is voorts onzorgvuldig gemotiveerd in zoverre wordt gesteld dat er afdoende aangetoond is 'dat het infiltratiesysteem geen onaantoonbare impact op de aanwezige historische bodemverontreiniging kan hebben.' Uit de infiltratiestudie blijkt immers niet alleen dat het aanbeveling geniet om te wachten met de infiltratievoorziening, doch ook dat opbraak van verharding een invloed kan hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreiniging en dat het aangewezen is om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen te voorzien.

Uit de aanvraag blijkt wel degelijk dat de verharding zal worden opgebroken; dat er waterdoorlatende verharding wordt voorzien en dat er infiltratievoorzieningen worden aangelegd zonder de resultaten van het lopende BBO af te wachten. Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom aan deze adviezen voorbij gegaan wordt.

De motivering van het bestreden besluit is op dit punt derhalve gebrekkig en ontoereikend. Het besluit is onzorgvuldig tot stand gekomen zonder rekening te houden met de stukken van het dossier en de geformuleerde adviezen en schendt het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

...

De verwerende partij repliceert:

...

Verzoekende partij werpt een schending van de goede ruimtelijke ordening op, en de motivering daaromtrent.

Uw Raad wordt met aandrang verzocht dergelijk veelgebruikt 'catch-all'- middel af te wijzen als louter inhoudelijke kritiek.

Uw Raad zal in deze immers willen vaststellen dat op elk van de door verzoekende partij in dit middel aangevallen punten (goede ruimtelijke ordening, geluid, mobiliteit, draagkracht en bodemvervuiling) de deputatie een uiterst concrete en pertinente motivering heeft voorzien. Uw Raad zal daarbij eveneens willen vaststellen dat de beoordeling gemaakt in deze motivering kennelijk redelijk is. Dit blijkt temeer uit het gegeven dat deze beoordeling wordt gedeeld door de gemeentelijk en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaren, en het college van burgemeester en schepenen. Volgens de vaste definitie van het redelijkheidsbeginsel van uw Raad houdt dit in dat er geen sprake kan zijn van een kennelijke onredelijkheid, zodat de inhoudelijke beoordeling op dit punt dan ook buiten de marginale toetsingsbevoegdheid van uw Raad valt.

Het lijkt uit het geheel van het verzoekschrift duidelijk dat verzoekende partij zich eenvoudigweg niet kan vinden in het inhoudelijk oordeel van de vergunningsbeslissing, en dit voornamelijk omwille van een (naar mening van de deputatie ten onrechte) gevreesde parkeerproblematiek.

Deze ontevredenheid is echter geen wettigheidskritiek, en kan dan ook niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing doen beslissen.

Het middel is onontvankelijk.

Enkel voor de goede orde, en teneinde de rechtsgang niet onnodig te vertragen mocht uw Raad het middel alsnog ontvankelijk beschouwen –quod non- wordt hieronder puntsgewijs op de kritiek van verzoekende partij geantwoord.

- de goede ruimtelijke ordening

Verzoekende partij kan zich niet vinden in de (motivering van) de gemaakte beoordeling.

In haar kritiek miskent verzoekende partij de bindende kracht van het BPA en de rechten die daaruit voortvloeien. Verzoekende partij betwist immers niet dat de aanvraag qua bouwhoogte voldoet aan de BPA-voorschriften. Zij vereist dan ook ten onrechte dat hierover nogmaals een uitgebreide toets gebeurt.

Daarnaast verwijt verzoekende partij de deputatie dat zij de bouwhoogte vergelijkt met de omliggende hoofdgebouwen (waarmee ze onmiddellijk al aangeeft dat er een concrete toetsing gebeurde) eerder dan met de onmiddellijk aanpalende bebouwing. Ook hier miskent verzoekende partij de letterlijke tekst van het BPA dat een hogere bouwhoogte in de binnenkern expliciet toelaat, voor zover “de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden wordt”.

Uit een passage waarin de deputatie de aanvaardbaarheid van de afwijking van onverharde ruimte overweegt, meent verzoekende partij te kunnen afleiden dat de aanvraag niet aanvaardbaar zou zijn zonder visueel groen scherm.

Het ene heeft met het andere niets te maken. Nergens doet de deputatie uitschijnen dat een groenscherm gevraagd of vereist is.

De argumentatie faalt.

Tenslotte merkt verzoekende partij op dat geen rekening werd gehouden met de beleving van de site voor de omwonenden. Zij doet dit na net daarvoor een passage geciteerd te hebben waarin letterlijk het tegendeel kan worden vastgesteld:

“Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op de schoolsite wordt door de aanvraag dan ook sterk verbeterd. Door de meer compacte, hogere bebouwing wordt er meer ademruimte in het binnengebied gecreëerd. Het zicht en de beleving op de site wordt niet langer bepaald door een oude industriële loods, maar een modern gebouw in esthetisch hoogwaardiger gevelmetselwerk en een open ruimte met groenelementen.” (eigen onderlijning)

Het onderdeel is weinig ernstig.

- geluid

Op basis van concrete gegevens, namelijk de afwezigheid van een melding voor een activiteit, de historiek van het dossier, en de steeds geldende VLAREM- normering oordeelt de deputatie dat een storende geluidsproductie die de normale graad van te aanvaarden burenhinder overschrijdt, niet aanwezig zal zijn.

Tegen deze concrete afweging stelt verzoekende partij enkel veronderstellingen en hypothesen: De gebouwen zouden een onvoldoende geluidsbuffer zijn, er zou nog een melding kunnen gebeuren, er zouden houtbewerkingslessen buiten de schooluren plaatsvinden, er zou geluidsproductie zijn van af en aanrijdende wagens op het binnenplein (terwijl deze hier volgens de aanvraag niet zijn toegelaten). De eigenlijke bouwwerken zouden storend zijn.

Geen van deze zaken is bewezen.

Bovendien zijn geen van deze zaken het potentieel gevolg van huidige bestreden beslissing. (met uitzondering van de hinder ten gevolge van de bouwwerken voor de vergunde gebouwen. Dit is echter een tijdelijke hinder van burgerrechtelijke aard, geen stedenbouwkundige hinder. RvVb/A/1718/0131 van 10 oktober 2017)

In elk geval kan het betoog van verzoekende partij, louter gebaseerd op hypothesen, geen afbreuk doen aan het oordeel van de deputatie.

Het staat vast dat de school –die uit haar aard niet noodzakelijk tot geluidshinder moet leiden- sowieso de decretaal bepaalde hinderdrempels nooit mag overschrijden. Indien dit wel het geval zou blijken te zijn, kan dit op zeer eenvoudige wijze worden geredimeerd door gelijk welke belanghebbende partij.

- het onderdeel is ongegrond.

- Mobiliteit

De deputatie beoordeelde dit aspect op gemotiveerde wijze:

...

Tegenover deze concrete, uitgebreide en pertinente motivering waaruit duidelijk blijkt waarom de deputatie tot haar oordeel is gekomen, en op basis van welke feitelijkheden uit het dossier, stelt verzoekende partij opnieuw enkel de loutere tegenspraak, in de meest algemene bewoording.

Verzoekende partij beweert dat gegevens ontbreken in het aanvraagdossier (modal split, bereikbaarheid) en beweert dat de deputatie 'zonder meer' aannames doet. Zij laat echter compleet na enige concreet gegeven aan te brengen waaruit het kennelijk onredelijk karakter van het mobiliteitsoordeel zou moeten blijken, noch toont zij aan dat de gegevens waar de deputatie zich op steunt, foutief zijn.

Zo zal uw Raad willen vaststellen dat bij het aanvraagdossier er weldegelijk een mobiliteitsstudie aanwezig is, opgemaakt door de aanvrager zelf. Hierin wordt de modal split voorgesteld, een parkeeroplossing, een bereikbaarheidsprofiel, enz. De gegevens uit deze studie lijken absoluut aannemelijk en redelijk. Er is dan ook geen reden waarom de deputatie zich hier niet op zou mogen steunen. Verzoekende partij bewijst het tegendeel alleszins niet.

Verzoekende partij verwijst verder zonder meer naar het vademecum 'Duurzaam parkeerbeleid' van het Vlaams Gewest. Niet alleen volstaat een loutere verwijzing naar een beleidsdocument, zonder concreet aan te duiden waar een bestreden beslissing dit niet zou volgen vanzelfsprekend niet; het vademecum is daarnaast ook irrelevant, gelet op het meer concrete mobiliteitsbeleid van stad Gent.

Nog meer bovendien lijkt de vergunning weldegelijk aan de principes van het vademecum te voldoen. Parkeren in de ruimere omgeving van de school (ook voor leerkrachten), en de onmogelijkheid om pal aan de school te parkeren zijn de facto aanwezig. Parkeerafspraken en een Kiss-en Ride zone kunnen vanzelfsprekend niet in het kader van een stedenbouwkundige vergunning worden geregeld. Uit de aanvraag blijkt echter dat dit is voorzien, of eenvoudig voorzienbaar is.

Uit bovenstaande mag duidelijk blijken dat de deputatie inzake de mobiliteitsimpact een correcte, gefundeerde en redelijke beslissing heeft genomen.

- Draagkracht

Verzoekende partij wijst op een volgens haar te hoog gebouw en te zwaar programma.

Vooreerst kan hierop geantwoord worden dat de hoogte expliciet is toegelaten door het BPA, zodat dan ook niet kan gesteld worden dat dit ruimtelijk onaanvaardbaar is. Het programma van de school wijzigt daarnaast slechts marginaal, zoals in de bestreden beslissing duidelijk is aangegeven. Een bestaand gebouw met grote oppervlakte wordt afgebroken en her stapeld in de hoogte, zonder noemenswaardige volume-uitbreiding.

Deze kritiek van verzoekende partij op dit punt is opnieuw een zuivere opportunistiekritiek. Haar eigen persoonlijke visie is dat dit gebouw hier niet op zijn plaats is.

Op geen enkele manier is dit een wettigheidskritiek die tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

Zoals reeds is aangegeven is het oordeel van de deputatie kennelijk redelijk, nu het wordt gedeeld door de verschillende stedenbouwkundige ambtenaren, en de verschillende vergunningsverlenende overheden.

- bodemvervuiling

Verzoekende partij meent dat het beschrijvend bodemonderzoek van de OVAM diende afgewacht te worden alvorens een vergunning kon worden verleend, gelet op de vastgestelde historische bodemverontreiniging.

Het standpunt van verzoekende partij is ogenschijnlijk uitsluitend gebaseerd op de mening van de deskundige die de infiltratiestudie, gevoegd bij de aanvraag, maakte. De deskundige uit dit standpunt inderdaad in diens nota. Het doel van deze studie was echter niet om de eventuele impact van de aanvraag op de bodemverontreiniging te beoordelen, wel de mogelijkheid van een infiltratiesysteem te onderzoeken. Logischerwijze sprak de deskundige zich aldus niet uit over de potentiële impact op bodemvervuiling.

Geconfronteerd met verschillende bezwaren omtrent dit thema, heeft de aanvrager alsnog een studie over deze potentiële impact laten opmaken.

Deze deskundige komt tot de conclusie dat de potentiële impact van de nieuwe infiltratie van regenwater zelfs in een onmogelijk worst-case scenario (waarbij geen enkel regenwater wordt opgevangen of hergebruikt) beperkt zal zijn. Hij concludeert dit omdat de invloedzone sowieso nooit groter dan een 50m-zone rond de infiltratiekratten kan zijn, en de potentiële invloed zelf er louter in bestaat dat stroomlijnen enigszins worden 'uit de weg geduwd' of herlegd door de nieuwe grondwatervoeding.

Gelet op deze onderbouwde studie heeft de deputatie logischerwijze geoordeeld dat dit potentieel effect de vergunning niet in de weg kan staan.

*Het derde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...*

De tussenkomende partij stelt:

*“...
Het derde middel betreft in essentie de beweerde gebrekkige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid.*

Ook hier dient te worden opgemerkt dat de Raad van Vergunningsbetwistingen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole zijn beoordeling niet in de plaats mag stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan dat terzake beschikt over een discretionaire bevoegdheid. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen op grond van een eigen en zorgvuldig uitgevoerd onderzoek in feite en in recht. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

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.

Verzoekster zal dus telkens moeten aantonen dat verweerster bij de uitoefening van haar beoordelingsbevoegdheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld.

Dat er in casu sprake zou zijn van een "aanzienlijk project", zoals verzoekster aangeeft (zie verzoek tot vernietiging, p. 49, randnummer 135), is niet juist.

Het betrokken project betreft geen groot, complex project, maar eerder een klein, eenvoudig project, m.n. een schoolproject met beperkte omvang (d.i. 338 leerlingen), waarbij er slechts sprake is van een herbouw van enkele gebouwen (infra).

Betreffende het gebrek aan belang bij het derde middel

Een onwettigheid geeft alleen aanleiding tot een vernietiging, als de partij die ze aanvoert, wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid (cfr. art. 35 van het DBRC-Decreet).

Hierboven, in het onderdeel betreffende de onontvankelijkheid van het verzoek tot vernietiging, is reeds aangetoond dat verzoekster de hinder en nadelen die zij zou ondervinden ten gevolge van de beweerde mobiliteitsimpact en geluidshinder onvoldoende concreet en aannemelijk maakt en/of dat deze gebaseerd zijn op een verkeerde premisse. Deze uiteenzetting wordt hierbij als hernomen beschouwd.

Ook in de uiteenzetting van verzoekster betreffende het derde middel kunnen geen concrete elementen worden gehaald om haar belang te staven.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het voor tussenkomende partij compleet onduidelijk is welk nadeel verzoekster zou leiden bij de door haar aangevoerde onwettigheden in het derde middel.

Er dient immers nogmaals te worden benadrukt dat:

- het project géén toename van het aantal leerlingen inhoudt, maar eigenlijk juist een aanpassing van de gebouwen aan het reeds toegenomen aantal leerlingen beoogt;

- de aanvraag dus louter tot doel heeft de beschikbare binnen- en buitenruimte beter én efficiënter te gebruiken:

- er wordt méér en kwalitatievere buitenruimte gecreëerd;*
- er wordt méér kwaliteit in de gebouwen gecreëerd (energetisch, akoestisch, ...) wat betekent dat de hinder naar de omgeving toe enkel kan afnemen;*

- de aanvraag géén impact heeft op de mobiliteit, nu de toename van het leerlingenaantal reeds heeft plaatsgevonden; zoals verder zal blijken, is er overigens ook meer algemeen geen probleem op dit vlak;

- het leerlingenaantal geen substantiële verhoging meer zal kennen, nu de absolute maximumcapaciteit 398 leerlingen betreft;

Een hogere capaciteit is immers noch op pedagogisch vlak, noch op vlak van draagkracht en organisatie haalbaar. De berekening van de maximumcapaciteit is o.m. gebaseerd op de subsidies die kunnen worden verkregen en de kosten die moeten worden gedragen om één klas (ASO:24 leerlingen; TSO:15 leerlingen) in te richten, met de nodige omkadering en zorg.

- de aanvraag zeer goed verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (cfr. artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) juncto art. 4.3.1., §2, lid 1, 1° VCRO), zoals hierna zal blijken.

Concreet wat de geluidshinder betreft, lijkt verzoekster maar niet te beseffen dat de aanvraag net tot doel heeft om dezelfde activiteiten die vandaag reeds plaatsvinden voortaan te laten doorgaan in gebouwen die akoestisch véél beter zijn uitgerust... Ook op dit vlak zullen de aangevraagde werken dus alleen maar een verbetering inhouden, zodat tussenkommende partij eigenlijk niet goed begrijpt waar het probleem van verzoekster zit en welk voordeel zij met de vernietiging tracht te bekomen.

Gelet op bovenstaande, dient ook het derde middel onontvankelijk te worden verklaard wegens gebrek aan belang.

Betreffende de goede ruimtelijke ordening

Verzoekster werpt in een warrige uiteenzetting op dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de goede ruimtelijke ordening gebrekkig zou zijn.

Daar waar zij in het vierde onderdeel van het tweede middel het gebrek aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en de draagkracht van de omgeving, aankaart, voert zij in het derde middel aan dat deze beoordeling – die er dus plots wél is – gebrekkig zou zijn. Het spreekt voor zich dat deze grieven onderling tegenstrijdig en bijgevolg onontvankelijk zijn.

De grieven van verzoekster zijn verder ook ongegrond.

Het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door het gedetailleerd BPA Heernis. Het bouwperceel is volgens dit BPA bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone B voor woningen.

Een middelbare school betreft volgens de definities van het BPA (art. 1.2.) een gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau. Deze functie is volgens de voorschriften van het BPA zonder meer toegelaten in de binnenkern van het blok.

Deze voorschriften worden volgens art. 4.3.1., §2, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Volgens de vaste rechtspraak mag in beginsel in die gevallen de formele motivering beperkt en summier blijven.

Zoals uit de bespreking van het derde en vierde middelenonderdeel blijkt, voldoet de aanvraag qua bouwhoogte en bouwdiepte aan de bepalingen van het BPA.

Er is bijgevolg vanuit stedenbouwkundig oogpunt (en vanuit de goede ruimtelijke ordening) geen enkel bezwaar om de aanvrager te beletten de school verder te laten uitbreiden en/of de bestaande gebouwen te verbouwen.

In casu blijkt evenwel dat verweerster de aanvraag wel degelijk – en ten overvloede - eveneens aan de goede ruimtelijke ordening in concreto heeft getoetst, waarbij rekening is gehouden met de in de omgeving bestaande toestand (supra).

Verzoekster toont niet aan dat de betrokken beoordeling van verweerster kennelijk onredelijk is.

In die mate dat zij oppert dat geen rekening werd gehouden met het feit dat de gebouwen in de nabijheid van de tuinen worden opgericht en een tweede bouwlijn wordt gecreëerd van hoofdgebouwen (in binnengebied), dient ten overvloede te worden gewezen op het feit dat de betrokken constructies, die onder de bestemmingscategorie 'gemeenschaps-uitrustingen op stedelijk niveau' vallen, uitdrukkelijk zijn toegestaan in de binnenkern volgens het BPA Heernis (supra).

De vaststelling dat de hogere en meer compacte bebouwing (waarbij "hogere" slaat op de verhoging t.o.v. de bestaande toestand, niet t.o.v. de randbebouwing) de volumewerking van de randbebouwing kopieert is geenszins strijdig met de vaststelling dat deze bebouwing zich op een voldoende afstand van deze rand bevindt, nu dit twee verschillende aandachtspunten betreft. Deze stelling van verzoekster kan dan ook niet worden gehonoreerd (zie verzoek tot vernietiging, p. 51, randnummer 144).

Verzoekster poneert ten onrechte dat geen rekening wordt gehouden met de beleving van de site voor de omwonenden, nu in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gesteld:

"Het gevolg van het hogere meer compacte volume is het verschijnen van meer open ruimte in het binnengebied. De aanvraag voorziet een weliswaar grotendeels verharde invulling van deze open ruimte, met toch voldoende en voldoende kwalitatieve groene elementen. Eens voldoende gevestigd zullen de nieuwe bomen en groendaken ontegensprekelijk een **meer groen en aangenaam zicht voor de omliggende bewoners betekenen **dan de huidige oude industriële bebouwing**." (zie stuk 5, p. 51).**

Gelet op bovenstaande, kan redelijkerwijze worden geoordeeld dat het aangevraagde project zich voldoende inpast in de onmiddellijke omgeving en dat de schaal aanvaardbaar is.

Verzoekster heeft aldus wel degelijk op deugdelijke en draagkrachtige wijze geoordeeld dat de draagkracht van de site, noch van de omgeving wordt overschreden door de nieuwe gebouwen.

Verzoekster slaagt er niet in het tegendeel aan te tonen.

Betreffende het geluid

Verzoekster meent dat de motivering met betrekking tot de geluidsoverlast onjuist en onafdoende is.

Zij werpt in essentie op dat de geluidsimpact die gepaard zou gaan met de bouw van lokalen dienstig voor bouw- en houtbewerking alsook de geluidsimpact ten gevolge van het gebruik van de school buiten de schooltijd onafdoende gekend/onderzocht is.

In de bestreden beslissing wordt ter zake geoordeeld als volgt:

"Bij beoordeling van de mer-screening werd reeds aangetoond dat geluidshinder in casu niet eigen is aan de schoolactiviteit, en dat de houtbewerkingsopleiding door het gebrek aan een melding van ingedeelde activiteit noodzakelijkerwijze uiterst beperkt moet zijn. Geluidshinder is dus niet aannemelijk en alleszins te vermijden. Bovendien kan worden opgemerkt dat het nieuwe gebouw M en P en het bestaande blok W de binnenplaats – waar geluidscreeatie aannemelijk is – als het ware omarmt en afschermt van de omgeving. Eventuele geluidsproducerende activiteiten in het nieuwe blok M en P zullen alleszins beter geïsoleerd zijn in dit nieuwe gebouw dan in het bestaande enkelwandige industrieel gebouw en dienen, nogmaals, zich sowieso te houden aan de bestaande milieunormen. Geluidshinder kan bovendien uit de aard van een schoolactiviteit enkel tijdens de schooluren plaatsvinden zodat de avond- en nachtrust van de buurt gegarandeerd is."

Bij de beoordeling van de mer-screening is in de bestreden beslissing verder gewezen op het volgende (hetgeen verzoekster in haar verzoekschrift vergeet te vermelden):

"Wat de geluidsimpact betreft kan opnieuw worden vastgesteld dat deze uit de aard van een schoolactiviteit zelf, alleszins in de tijd beperkt is. Enkel tijdens de momenten dat leerlingen zich op de site, maar buiten de klaslokalen bevinden, kan er denkbaar geluidshinder voorvallen. De korstondigheid en timing van de potentiële hindermomenten op zich bij deze school van relatief beperkte omvang zijn voldoende om te besluiten dat deze activiteit op dit vlak niet voor een ononvaardbare geluidsimpact op de omgeving zal zorgen.

Bovendien dient benadrukt te worden dat de geluidsnormen waar appellanten naar verwijzen vanzelfsprekend van toepassing zijn. Mocht blijken dat zelfs in de korte momenten dat leerlingen zich buiten bevinden er toch hinder is, dan kan de beperking van deze hinder in overeenstemming met deze normen afgedwongen worden.

Appellanten vrezen in hoofdzaak geluidshinder door gebruik van de school buiten de schooluren (theaterzaal) en door de houtbewerkingsactiviteit die in de nieuwe gebouwen zou plaatsvinden. De vergunning voor de theaterzaal wordt niet langer gevraagd. Hier kan aldus geen nieuwe milieu impact ontstaan.

Aanvrager beweert verder dat er geen machinale houtbewerking zal plaatsvinden in de nieuwe gebouwen enkel 'zachte ambachtvakken', welke op vandaag al zouden plaatsvinden in de school.

Nazicht van de website van de school leert dat de richting 'tso Bouw- en houtkunde' alleszins een nieuwe studierichting is. Anderzijds kan worden vastgesteld dat de school geen aanvraag/melding maakte van een ingedeelde activiteit van houtbewerking. Aangezien een houtbewerkingsactiviteit al vanaf 5kW al meldingsplichtig is, kan niet anders dan worden geoordeeld dat er inderdaad geen machinale houtbewerking van enige betekenis plaats vindt in de school, zodat ook de aanvraag die niet voorziet in een wijziging hierin, niet voor enige milieuhinder op het vlak van geluidsemmissie zal zorgen.

In elk geval geldt ook hier opnieuw dat de geluidsnormen uit VLAREM II voor woongebied van kracht zijn en geenszins nu of in de toekomst mogen worden overschreden."

Het gebrek aan bijkomende geluidshinder ingevolge de aanvraag is aldus uitvoerig door verwerende partij gemotiveerd.

Het kan niet genoeg worden benadrukt dat verzoekster onterecht uitgaat van de komst van houtwerkingsmachines, hetgeen de oorzaak zou zijn van een aanzienlijke bijkomende geluidsoverlast.

Verzoekster gaat er hierbij halsstarrig van uit dat tussenkomende partij, tegen haar eigen verklaringen in, en zonder de nodige meldingen hiervoor te doen, gebruik zal maken van "mechanisch aangedreven houtbewerkingstoestellen".

Dit betreft een flagrante misvatting.

Verzoekster doet onterecht uitschijnen dat het aanbieden van een TSO-richting per definitie gepaard dient te gaan met het gebruik van zware machinerij, terwijl een TSO-richting louter vakken vereist die het technisch aspect ondersteunen.

Mits verwijzing naar het lessenrooster van richting 'Bouw- en houtkunde', dat door verzoekster wordt weergegeven op p. 52 van haar verzoekschrift, dient te worden opgemerkt dat de zes uren 'bouw- en houtwetenschappen' en drie van de vier uren 'techniek' op de Steinerschool worden gegeven. Gedurende geen van deze uren wordt evenwel gebruik gemaakt van mechanisch aangedreven houtbewerkingstoestellen. Het ander uur techniek betreft een individuele stage in een bouwbedrijf.

De twee uren 'exploratie' betreffen een extra-murosweek landmeten en een klassikale stage bij een bouwbedrijf of bij de zusterschool te Lier die over een BSO-richting en een atelier met mechanisch aangedreven houtbewerkingstoestellen beschikt.

In de tweede graad wordt bewust gekozen om op een ambachtelijke wijze de vakken aan te leren, dit volgens de visie van de ASO-richting van de Steinerschool. Tijdens de lessen wordt hoogstens gebruik gemaakt van een houten hamer en beitel, een handschuurmachine en een vijsmachine. Voor de derde graad wordt via outsourcing gewerkt, daar de Steinerschool te Gent noch de ruimte noch het kapitaal heeft om mechanisch aangedreven houtbewerkingstoestellen aan te kopen.

*Net zoals vandaag zullen aldus enkel zachte ambachtvakken, zoals manden vlechten, boekbinden, kartonnage e.d. op de school zelf gegeven worden. De praktijkvakken in de TSO-richting 'Bouw- en houtkunde' waarbij het gebruik van machinaal aangedreven machines wenselijk is, zullen in de zusterschool van Lier worden gegeven, waarmee een samenwerking bestaat (zie **stuk 8**). **Hierdoor zal er geen sprake zijn van bijkomende zware machines, noch van avondopleidingen.***

*De overige bemerkingen van verzoekster met betrekking tot het geluid zijn dermate **vaag** dat men zich kan afvragen of verzoekster zelf wel weet welke hinder zij verwacht, ofwel houden zij geen rekening met*

het feit dat de nieuwe situatie net een **aanzienlijke akoestische verbetering** zal zijn (zie bijvoorbeeld randnummers 156-158 van het verzoek tot vernietiging).

Bovendien is het inderdaad zo – zoals in de bestreden beslissing ook terecht wordt aangehaald - dat geluidshinder niet eigen is aan de schoolactiviteit, en uit de aard van deze activiteit in elk geval enkel tijdens de schooluren zal plaatsvinden, en aldus geen impact zal hebben op de avond- en nachtrust van de omwonenden.

In die mate dat in randnummer 155 wordt verwezen naar de geluidshinder tijdens de bouwwerken zelf, dient samen met verweerster te worden vastgesteld dat, uit de bij de aanvraag gevoegde hindernota, blijkt dat hiermee terdege rekening wordt gehouden. Er wordt voorzien in een gefaseerde aanpak en snelle bouwmethodes die deze hinder beperken. Bovendien betreft dit geen permanente hinder, noch een grief van stedenbouwkundige aard (zie **stuk 5, p. 29**).

Verweerster heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat geluidshinder gelet op de gegeven omstandigheden niet aannemelijk is en in elk geval zeer beperkt zal zijn.

Betreffende de mobiliteit

Verweerster bekritiseert tevens de beoordeling met betrekking tot de mobiliteitsimpact van de aanvraag.

Zoals op andere plaatsen in haar verzoekschrift, verwijst zij zeer selectief naar de beoordeling van verweerster ter zake (zie verzoek tot vernietiging, p. 53-54, randnummer 159).

In werkelijkheid is deze beoordeling veel uitgebreider:

...

Bovendien is de mobiliteitsimpact tevens behandeld in de beoordeling van de mer-screening in de bestreden beslissing:

...

Zodoende blijkt dat verweerster het aspect 'mobiliteit' van de aanvraag uitgebreid en gedetailleerd heeft gemotiveerd, aan de hand van o.m. de stukken van het aanvraagdossier, en meer bepaald de hieraan toegevoegde mobiliteitsstudie.

Verzoekster klaagt zich over het feit dat de aanvraag niet vergezeld zou zijn van een mobiliteitsstudie, doch enkel van een studie die de school zelf zou hebben gemaakt.

Het mobiliteitsonderzoek dat is uitgevoerd door tussenkomende partij zou verder beperkt en onvolledig zijn, waardoor de overheid niet met kennis van zaken zou kunnen oordelen over de impact van de aanvraag en de mogelijke hinder die zij genereert op vlak van mobiliteit (zie verzoek tot vernietiging, p. 55, randnummer 164).

De opmaak van een MOBER is niet verplicht in het kader van de betrokken aanvraag.

Er werd door tussenkomende partij wel een mobiliteitsnota aan het dossier gevoegd.

De stedenbouwkundige overheid kan zich bij haar onderzoek naar de mobiliteit zonder problemen steunen op een studie die de initiatiefnemer vrijwillig zelf heeft laten uitvoeren.

Voor zoveel als nodig dient te worden benadrukt dat het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, waarnaar verzoekster verwijst slechts een voorstel tot toepassingsgebied voor het uitvoeren van een "mobiliteitstoets" hanteert, en in geen enkel opzicht bindend is. Bovendien legt dit Richtlijnenboek de verantwoordelijkheid voor het invullen van de Mobiliteitstoets uitdrukkelijk bij de projectontwikkelaar (of aanvrager, architect, studiebureau) (zie p.10). In die zin houdt de opmerking dat de aanvrager niet over de nodige objectiviteit en expertise zouden beschikken om een mobiliteitsstudie uit te voeren, geen steek.

De enige juridische grond op basis waarvan de mobiliteit in casu dus moet worden bekeken, is artikel 4.3.1 VCRO, dat oplegt dat ook de mobiliteitsimpact van "**het aangevraagde**" moet worden bekeken.

Verzoekster maakt een groot punt van de impact van een capaciteit van 600 leerlingen, meer personeel (zie verzoek tot vernietiging, p. 54, randnummer 162). Hierbij dient te worden herhaald dat de betrokken

aanvraag (of nog, het “aangevraagde”, waarvan de mobiliteitsimpact moet worden bekeken) slechts betrekking heeft op (een deel van) de middelbare school, die 338 leerlingen telt.

*Het is daarbij niet correct dat er geen gegevens zijn omtrent de volledige, benodigde en op heden gebruikte capaciteit van de school. De huidige capaciteit wordt uitdrukkelijk vermeld in de aanvraag en de bestreden beslissing. Na vraag vanwege het college van burgemeester en schepenen is aangegeven dat na de verbouwingswerken de capaciteit zal vergroten van 338 naar maximaal 398 leerlingen. Er zal dus in de toekomst slechts een beperkte toename (18%) zijn (zie **stuk 5, p. 10 en 30**).*

*De aanvrager begrijpt niet waarom dit gegeven door verzoekster ‘totaal ongeloofwaardig’ wordt bevonden. Het spreekt voor zich dat de school slechts rekening houdt met een verhoging van een capaciteit die overeenstemt met de infrastructurele mogelijkheden. Zoals gezegd dienen de aangevraagde werken vooral om het reeds toegenomen aantal leerlingen op te vangen. Het genoemde aantal van 398 leerlingen is dan ook het absolute maximumaantal leerlingen dat in de school terecht zou kunnen. Een werkbaar pedagogisch project laat een grotere capaciteit werkelijk niet toe. Verweester stelt dan ook terecht vast dat het totaal te verwachten leerlingenaantal van ongeveer 400 logisch is, “nu het volume van de nieuwbouw niet erg verschilt van de bestaande bebouwing. Volgens de plannen van de aanvraag kan in redelijkheid aangenomen worden dat de klaslokalen niet kunnen dienen voor een aanzienlijk groter leerlingenaantal” (zie **stuk 5, p. 30**).*

*Nu er geen sprake zal zijn van een gevoelige verhoging van de capaciteit van de school, zal de bijkomende druk op de omgeving op dit vlak redelijkerwijze beperkt zijn, of zo in de bestreden beslissing wordt vastgesteld: “Zodoende kan, zoals het college van burgemeester en schepenen oordeelde, in redelijkheid gesteld worden dat huidige aanvraag niet tot een aanzienlijk groter aantal verkeersbewegingen kan leiden, en dan ook geen onaantvaardbare mobiliteitsimpact heeft” (zie **stuk 5, p. 30**).*

Bij de aanvraag is een nota Mobiliteit gevoegd waarin de mobiliteit rond de site en op de site uitgebreid wordt besproken. Bij de nota's zijn verschillende bijlagen gevoegd met betrekking tot o.m. de bereikbaarheid van de site en de verplaatsingswijze van leerlingen en personeel.

De Steinerschool heeft in overleg met het Mobiliteitsbedrijf een onderzoek gedaan naar de wijze van verplaatsing van personeel en leerlingen (modal split). De telling gebeurde op 22 november 2016. Het resultaat van dit onderzoek is als bijlage bij de nota Mobiliteit gevoegd.

Verder wordt in de nota de (huidige en toekomstige) bereikbaarheid van de school voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer besproken en zijn de parkeermogelijkheden en parkeerbehoeftes onderzocht.

*Er is aldus wel degelijk sprake van een uitgebreid mobiliteitsonderzoek, waar de overheid zich op kon baseren om met kennis van zaken te oordelen over de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project. Verweester heeft dan ook met reden vastgesteld dat “er wel degelijk voldoende gegevens in de aanvraag aanwezig zijn om te kunnen bepalen of de aanvraag al dan niet een aanvaardbare mobiliteitsimpact met zich meebrengt” (zie **stuk 5, p. 29**).*

Hierbij dient te worden benadrukt dat opnieuw enkel de gegevens betreffende de middelbare school ter zake relevant zijn, nu het aangevraagde project slechts hierop betrekking heeft.

Daar waar verzoekster kritiek levert op het gebrek aan een eigen parking voor wagens en een Kiss & Ride zone, alsook het bestaan van onvoldoende parkeerplaatsen die bovendien nog zullen afnemen ten gevolge van de geplande tramlijn (zie verzoek tot vernietiging, p. 54, randnummer 160), blijkt duidelijk uit de aanvraag en de bijgevoegde nota Mobiliteit dat de nadruk wordt gelegd op het vervoer met de fiets of te voet, alsook op openbaar vervoer.

Zo vermeldt de bestreden beslissing dat ouders, leerkrachten en leerlingen nog meer gedwongen zullen worden om de school met andere vervoersmodi te bereiken dan met de wagen.

Dat er nadruk wordt gelegd op vervoer met de fiets is logisch, gezien 42% van het middelbaar onderwijs met de fiets komt, hetgeen meer is dan het Gents gemiddelde. Van het personeel (53 personen) komen slechts 9 leden met de auto.

De betrokken school trekt aldus, meer dan andere Gentse scholen, fietsers aan.

Volgens de vervoerstelling (supra) moeten er minstens 253 fietsen kunnen worden gestald. In totaal voorziet de aanvraag 324 fietsparkeerplaatsen, waardoor het CBS destijds heeft geoordeeld dat hieraan is voldaan en op die manier nog meer kan worden ingezet op duurzame mobiliteit (zie **stuk 13, p. 22**). Nu er vandaag veel te weinig georganiseerde fietsparkeerplaatsen staan op de site, waardoor vele fietsen kriskras verspreid staan (zie beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag, p. 4/13), vormt de aanvraag ook op dit vlak een duidelijke verbetering van de bestaande toestand. In de bestreden beslissing wordt dan ook geoordeeld dat de aanvraag in uitgebreide, gegroepeerde en meer bruikbare fietsenstallingen voorziet (zie **stuk 5, p. 30**).

De site is verder zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het treinstation Gent Dampoort en de tramhaltes aan Gent-Zuid liggen op wandelafstand. De verschillende bushaltes in de Kasteellaan, de Ferdinand Lousbergskaai en de Forelstraat liggen allemaal op minder dan 200m wandelafstand van twee ingangen van de school (zie **stuk 15, p. 1**).

De auto wordt op de site geweerd omwille van veiligheidsoverwegingen en optimaal gebruik van buitenruimte als speelplaats. Er is een laad- en lospunt voorzien via de toegang op de Forelstraat, dat kan worden gebruikt door leveranciers en leerkrachten. Het personeel dat met de auto komt, wordt aangeraden te parkeren op de parking in de Jan Samynstraat (15 min. stappen) (zie **stuk 15, p. 2**).

Bovenvermelde aanpak waarbij wordt ingezet op fietsen en openbaar vervoer past overigens perfect binnen de beleidsvisie van de stad Gent, die auto's in de binnenstad wil ontmoedigen. Dit wordt bevestigd door verweerster in de bestreden beslissing: "Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar mobiliteitsplan een actief en onderbouwd beleid om autoverplaatsingen in de binnenstad af te bouwen ten voordele van andere vervoersmodi. Huidige aanvraag past zich volledig binnen dit beleid in" (zie **stuk 5, p. 30**). Het algemeen vademecum 'duurzaam parkeerbeleid' is door verweerster, gelet op het dit meer concreet beleidsplan, terecht als irrelevant beschouwd (zie **stuk 5, p. 30**).

Verzoekster lijkt de mening toegedaan dat méér autoparkeerplaatsen een goede zaak zouden zijn. Echter is het nogal evident dat noch zijzelf, noch de onmiddellijke omgeving gediend zou zijn met het aanzuigeffect dat meer parkeerplaatsen zouden hebben op deze locatie. De school is, door zijn uitzonderlijk goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en met de fiets, overigens ideaal om de modal shift verder doorgang te doen vinden.

Tussenkomen partij verwijst hier voor de goede orde naar haar uiteenzetting betreffende de mobiliteitsimpact onder de weerlegging van het eerste middel, die zij hierbij als hernomen beschouwd.

Gelet op bovenstaande, heeft verweerster in alle redelijkheid besloten dat de aanvraag een aanvaardbare mobiliteitsimpact met zich meebrengt.

Betreffende de draagkracht

In randnummers 174-178 bekritiseert verzoekster opnieuw dat de op te richten gebouwen te hoog zouden zijn en voert zij aan dat de bestreden beslissing ter zake niet afdoende is gemotiveerd.

Tussenkomen partij verwijst hiervoor naar haar uiteenzetting betreffende het vierde middelenonderdeel van het tweede middel, evenals betreffende de goede ruimtelijke ordening (supra), die zij hierbij als hernomen beschouwd.

Betreffende de bodemvervuiling – gezondheidsrisico's

Verzoekster voert aan dat in de bestreden beslissing onafdoende rekening wordt gehouden met de bezwaren met betrekking tot de mogelijke risico's van de uitlogging van de bodemvervuiling en met betrekking tot het feit dat er onvoldoende gegevens zouden zijn om deze uitlogging te beoordelen. De aanvraag zou niet van die aard zijn dat kan worden aangenomen dat er geen hinder kan worden berokkend aan Verzoekster ten gevolge van de (verplaatsing van) de bodemverontreiniging. In de bestreden beslissing zou niet verduidelijkt worden waarom geen rekening kan worden gehouden met de conclusies van de infiltratiestudie en zou voorts onzorgvuldig zijn gemotiveerd in zoverre wordt gesteld dat er afdoende aangetoond is 'dat het infiltratiesysteem geen onaanvaardbare impact op de aanwezige historische bodemverontreiniging kan hebben'. Uit de infiltratiestudie zou immers niet alleen blijken dat het aanbeveling geniet om te wachten met de infiltratievoorziening, doch ook dat de opbraak van de verharding

een invloed kan hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreiniging en dat het aangewezen is om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlaatbare verharding en/of andere infiltratievoorzieningen te voorzien (zie verzoek tot vernietiging, p. 61, randnummer 190).

Verzoekster verwijst naar de beoordeling van de bezwaren door het CBS, die ook wordt aangehaald in de bestreden beslissing:

*"Uit eerder advies van de Ovam in soortgelijke situaties blijkt dat in meeste gevallen de milieuvoordelen van regenwaterinfiltratie groter zullen zijn dan de risico's op een belangrijke uitlogging van een mogelijke bodemverontreiniging. Dit zeker in de gevallen waar geen ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen op het terrein of men uit de bodemonderzoek of na sanering tot de conclusie komt dat er geen verdere maatregelen nodig zijn voor de bodemverontreiniging, er kan dan zonder al te veel problemen worden gesteld dat regenwaterinfiltratie mogelijk is. Op deze specifieke site werden reeds verschillende bodemonderzoeken alsook een sanering uitgevoerd. In het kader van de bezwaarschriften werd de vraag aan Ovam gesteld of er voor deze site een bezwaar is voor infiltratie, maar daar is tot op heden nog geen antwoord op ontvangen. Daarom zal via de bijzondere voorwaarden het volgende worden opgenomen: "Op het terrein werden reeds verschillende bodemonderzoeken, alsook een bodemsanering uitgevoerd. De bouwheer dient contact op te nemen met de OVAM om na te gaan of infiltratie van hemelwater mogelijk is. Eventuele maatregelen opgenomen in de conclusies van de bodemonderzoeken en bodemsanering voor de site dienen strikt opgevolgd te worden". (zie **stuk 5, p. 17**)*

Met betrekking tot dit aspect is in de bestreden beslissing verder als volgt geoordeeld:

"Appellanten merken op dat er onvoldoende gegevens in het aanvraagdossier aanwezig waren om een beoordeling van de invloed op de bestaande bodemvervuiling mogelijk te maken.

Aanvrager voegt bij zijn beroepsnota een bijkomende studie over dit effect waarin wordt geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratievoorziening voor verspreiding van de bodemvervuiling zal zorgen of het humaan-toxicologisch risico zou verhogen. Deze studie is gebaseerd op correcte gegevens en is in alle redelijkheid aan te nemen.

*Er zijn door de voorliggende aanvraag geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten. Er zijn geen aquatopische biotopen aanwezig, er is overeenkomstig de gewestelijke verordening een goed afwateringssysteem voor het hemelwater voorzien en het afvalwater wordt op een correcte wijze afgevoerd. Er zijn geen grote ondergrondse constructies noch permanente bemalingen voorzien zodat er evenmin een grote impact op het grondwatersysteem kan zijn. Er is afdoende aangetoond dat het infiltratiesysteem geen onaanvaardbare impact op de aanwezige historische verontreiniging kan hebben." (zie **stuk 5, p. 22-23**).*

Verzoekster verwijst naar de infiltratiestudie die bij het aanvraagdossier is gevoegd, waarin is gewezen op de verontreiniging met VOCL die op het terrein, op een diepte van ca. 5-20m-mv aanwezig is, en die afkomstig is van een buurperceel gelegen aan de Forelstraat 47 te Gent, op ca. 200 m ten oosten van het projectgebied. In deze studie is vastgesteld dat de opbraak van verharding een invloed zou kunnen hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreinigingspluim, en waarin is vastgesteld dat het aangewezen is om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen aan te leggen (zie **stuk 9, p. 17**).

Wat de impact van de infiltratie op voormelde verontreiniging betreft, dient evenwel te worden gewezen op het "rapport impactanalyse infiltratie" dat door ANTEA in opdracht van tussenkomende partij is uitgevoerd, en dat tijdens de beroepsprocedure bij de deputatie aan het dossier is toegevoegd (zie **stuk 10**).

Wat deze bijkomende studie betreft, beperkt verzoekster zich (al dan niet bewust) tot het aanhalen van **selectieve en misleidende citaten**. Zo verwijst zij naar de premisse van de betrokken studie (op p. 3) waarin wordt gesteld dat "opbraak van verharding een invloed zou kunnen hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreinigingspluim, en waarin is vastgesteld dat het aangewezen is om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen aan te leggen". Deze premisse, die duidelijk louter verwijst naar de vaststelling die in de initiële infiltratiestudie werd gedaan, wordt evenwel onmiddellijk gevolgd door de concrete vraagstelling van de bijkomende studie, en meer bepaald om "een onderbouwd advies te bekomen over de mogelijke negatieve effecten van hemelwatergeleiding op het terrein naar de bestaande verontreinigingspluim toe. Klopt het dat infiltratie geen negatief effect zal betekenen? Of moet de infiltratie op een specifieke plaats op het terrein gebeuren? Of wordt beter alle hemelwater opgevangen?" (zie **stuk 10, p. 3**).

Deze concrete vraagstelling heeft geleid tot het besluit dat (1) infiltratie mogelijk is en (2) de voorziene positie van de infiltratiezone optimaal is op vlak van infiltratiecapaciteit én op vlak van de impact van de verontreiniging op de omliggende bebouwing.

Zo blijkt uit het rapport dat de huidige positionering – in vergelijking met de andere onderzochte opties - de grootste infiltratiecapaciteit biedt.

Bovendien wordt vastgesteld dat de invloedzone van de infiltratievoorziening bij de huidige positionering "beperkt is tot 50m rond de infiltratievoorziening" (zie **stuk 10, p. 14**). Zoals kan worden gezien op de kaart, is de invloedzone aldus **beperkt tot de zone van de school en de op die zone bestaande loodsen** (zie **stuk 12**).

De voorziene infiltratie levert blijkbaar zelfs een positieve factor op vlak van de afbraak van de verontreiniging, nu "(...) geïnfiltreerd zuurstofrijker water voor een betere biologische afbraak van VC (en DCE) [kan] zorgen" (zie **stuk 10, p. 14**).

Hierbij dient te worden opgemerkt dat men in het rapport is uitgegaan van een 'worst-case-scenario', waarbij geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van het groendak, en de buffering van de hemelwaterputten (zie **stuk 10, p. 5 en p. 14**). Het aangevraagde project voorziet evenwel een groendak van 77m² (zie **stuk 16, p. 2**), waarvoor een wettelijk vereist buffervolume geldt van minimaal 35l/m², en hetgeen een belangrijke (positieve) impact heeft op de waterhuishouding. Bovendien voorziet het aangevraagde project in hemelwaterputten van 4 x 20.000 liter (zie **stuk 16**).

In werkelijkheid zal de impact aldus *nóg* kleiner zijn.

Verzoekster verwijst in randnummer 186 van het verzoek tot vernietiging (opnieuw) zeer selectief naar een onderdeel van het besluit van het rapport van ANTEA. Zij laat hierbij evenwel het meest relevante onderdeel weg. Met betrekking tot de impact op de volksgezondheid en de gezondheid van de omgeving, dient immers vooral te worden gewezen op volgend besluit:

"M.b.t. humaan toxicologische risico's blijkt uit het tussentijds rapport van het beschrijvend bodemonderzoek (BBO) voor de VOCI verontreiniging in het grondwater (ex Malmarsite) dat op vele locaties telkens twee peilbuizen (met filterstelling op verschillende diepte) zijn geplaatst. Op basis van de analyseresultaten voor het grondwater uit deze peilbuizen kan globaal gesteld worden dat de peilbuizen met minder diepe filterstelling (3-5m-mv) minder (en zelfs niet) verontreinigd zijn dan de peilbuizen met diepere filterstelling (8-10mmv). Er bevindt zich dus een minder verontreinigde waterlaag bovenop de waterlaag met hoogste concentraties aan VC (en DCE). Zelfs bij een beperkte, bijkomende laterale verspreiding van de verontreiniging kan de minder verontreinigde waterlaag dus als 'waterslot' of ('geurafsnijder') worden beschouwd. Dit wordt in het BBO (in opdracht van OVAM) verder uitgewerkt.

Tot op heden heeft ook geen enkele betrokken partij melding gemaakt over een voorzorgsmaatregel/gebruiksbeperking die door de OVAM zou ingesteld zijn.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratie van het hemelwater in beschouwde (of als alternatief voorgestelde) zone een verspreidingsrisico of humaan toxicologisch risico zou versterken." (zie **stuk 10, p. 14**)

Er dient aldus te worden vastgesteld dat de huidige positionering van de infiltratiezone geen impact heeft op het humaan toxicologisch risico van de aanwezige bodemverontreiniging.

Zoals ook vastgesteld door verweerster is voormelde bijkomende studie gebaseerd op correcte gegevens en in alle redelijkheid aan te nemen. Verzoekster betwist het deugdelijk karakter van deze studie ook niet.

Bijgevolg heeft de verwerende partij terecht en in alle redelijkheid geoordeeld dat er afdoende is aangetoond dat het infiltratiesysteem geen onaanvaardbare impact op de aanwezige historische verontreiniging kan hebben.

Hierbij heeft zij wel degelijk rekening gehouden met de stukken van het dossier, waaronder o.m. voormeld "impactanalyse infiltratie" en heeft zij aldus zorgvuldig gehandeld.

Van enige schending van het redelijkheidsbeginsel, noch van de materiële motiveringsplicht is geen sprake.

...

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

Replik op het betoog van de Deputatie

Het middel is volgens de Deputatie onontvankelijk en een 'catch all' middel omdat volgens haar de Deputatie op elk van de punten een uiterst concrete en pertinente motivering heeft voorzien. Zij is van oordeel dat het middel daarom onontvankelijk zou zijn. Nochtans heeft de Verzoekende partij bijzonder

duidelijk omschreven om welke reden de beslissing haar inziens art. 4.3.1.,§1, 1° B VCRO juncto art. 4.3.12,§2, 1° VCRO schendt. Alleszins is er geen sprake van een onontvankelijk middel.

De verzoekende partij verwijst integraal naar haar uiteenzetting bij het derde middel zoals geformuleerd in het verzoekschrift.

Replik op het betoog van de Tussenkomenende partij

Ten onrechte houdt de Tussenkomenende partij voor dat de Verzoekende partij geen belang zou hebben bij de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het feit dat zij woont in de onmiddellijke nabijheid van de schoolsite en aannemelijk maakt dat zij hinder kan ondervinden van de uitbreiding van de school, heeft zij wel degelijk belang bij het middel nu de goede ruimtelijke ordening nu deze bepaald wordt rekening houdende met de relevante aandachtspunten, zijnde 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.

Verzoekende partij verwijst naar haar verzoekschrift behoudens wat betreft de mogelijke gezondheidsrisico's waaromtrent zij hierna aanvullend repliceert op het betoog van de Tussenkomenende partij.

De Tussenkomenende partij betwist kennelijk niet dat er sprake is van bodemvervuiling en meer specifiek van VOCL verontreiniging die zich in het grondwater bevindt. Zij betwist niet dat er sprake is van een beschrijvend bodemonderzoek inzake deze verontreiniging welke conform art. 38 Bodemdecreet wordt uitgevoerd om de ernst van de bodemverontreiniging vast te stellen en een beschrijving te geven van de soort, de aard, de hoeveelheid, de concentratie, de oorsprong en de omvang van de verontreinigende stoffen of organismen, de mogelijkheid op verspreiding ervan en het gevaar op blootstelling eraan van mensen, planten en dieren en van het grond- en oppervlaktewater.

Zij betwist kennelijk ook niet dat er in de studie die deel uitmaakt van het administratief dossier vermeld wordt dat opbraak van verharding plaatselijk een invloed kan hebben op het verspreidingsgedrag van de aanwezige verontreiniging en dat het aangewezen is om t.h.v. de zone met verontreiniging geen waterdoorlatende verharding en/of andere infiltratievoorzieningen aan te leggen.

Tussenkomenende partij erkent anderzijds dat er een infiltratievoorziening gepland is maar stelt dienaangaande dat 'de voorziene infiltratie (.) blijkbaar zelf een positieve factor (is) op vlak van de afbraak van verontreiniging' door 'geïnfiltreerd zuurstofrijkwater'. Deze stellingname is absoluut misleidend en foutief. Vooreerst gebeurt sanering van VOCL in sommige gevallen via injectie van zuurstofrijkwater of stoominjectie van zuurstofrijkwater doch deze techniek wordt enkel onder gecontroleerde omstandigheden toegepast en gebeurt geenszins via infiltratievoorzieningen in gecontamineerde zones.

Dat het project voorziet in een groendak, buffering van de hemelwaterputten, enz.. doet anderzijds niets terzake. Zulks relativeert of verhelpt de gezondheidsrisico's ten gevolge van mogelijke verspreiding van de bestaande bodemverontreiniging bij het opbreken van de verharding en het voorzien van een infiltratievoorziening geenszins.

In zoverre de Tussenkomenende partij melding maakt van de passage van het rapport van ANTEA waarin gesteld wordt dat geen enkele betrokken partij tot op heden melding heeft gemaakt van voorzorgsmaatregelen of gebruiksbepalingen dient te worden opgemerkt dat OVAM dergelijke maatregelen of bepalingen n.a.v. plannen inzake opbraak van verharding en/of het voorzien van infiltratievoorzieningen pas kan opleggen op het moment dat zij kennis heeft van de geplande, vergunde bouwwerken. Van zodra vaststaat dat deze werken zullen doorgaan, kan elke belanghebbende gebruiksbepalingen voorstellen aan OVAM conform art. 72§2 Bodemdecreet die ze

vervolgens kan opleggen. Op heden kunnen nog geen gebruiksbepalingen opgelegd worden. Het is momenteel nog niet zeker dat de genoemde werken ook daadwerkelijk zullen uitgevoerd worden. Op heden is er derhalve geen ernstig gezondheidsrisico's welke het opleggen van voornoemde maatregelen zou verantwoorden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in essentie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de beoordeling daarvan door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt dat het derde middel beperkt is tot loutere opportunitetskritiek, hetgeen hierna verder zal beoordeeld worden bij de bespreking van de uiteenzetting door de verzoekende partij. In de mate een verzoekende partij loutere opportunitetskritiek of loutere feitelijke kritiek aanvoert, kan dit niet beschouwd worden als een ontvankelijk middel.

2.

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

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

3.

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

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

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

4.

4.1

In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij dat de bouwhoogte en de draagkracht van de gebouwen verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Ze komt tot dat besluit op basis van, onder meer, de volgende overwegingen:

- (1) het BPA laat de aangevraagde bouwhoogte toe. De ruimtelijke toets hierover is dan ook gebonden door de rechten die uit het BPA-voorschrift volgen;
- (2) de gebouwen zijn oordeelkundig ingeplant: Het hoogste deel van het nieuwe gecombineerde blok M en P is dieper in het binnengebied ingeplant, palend aan een achterweg/garagestraatje. Dit volume wordt afgebouwd richting de Eendrachtstraat.

Zodoende bevindt het hoogste deel van de nieuwbouw zich verder en meer afgeschermd van de woningen aan de rand van het bouwblok;

- (3) zoals uit de eigen simulatie in het beroepschrift van appellanten blijkt, zal dit nieuwe volume geenszins een toren in het binnengebied zijn met een overheersende impact. Deze weliswaar hogere doch meer compacte bebouwing kopieert de volumewerking van de randbebouwing op een voldoende afstand van deze rand, en past zich in bij de grote bestaande gebouwen in dit binnengebied;
- (4) het gevolg van het hogere meer compacte volume is het verschijnen van meer open ruimte in het binnengebied. De aanvraag voorziet een weliswaar grotendeels verharde invulling van deze open ruimte, met toch voldoende en voldoende kwalitatieve groene elementen. Eens voldoende gevestigd zullen de nieuwe bomen en groendaken ontegensprekelijk een meer groen en aangenaam zicht voor de omliggende bewoners betekenen dan de huidige oude industriële bebouwing;
- (5) het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op de schoolsite wordt door de aanvraag dan ook sterk verbeterd. Door de meer compacte, hogere bebouwing wordt er meer ademruimte in het binnengebied gecreëerd. Het zicht en de beleving op de site wordt niet langer bepaald door een oude industriële loods, maar een modern gebouw in esthetisch hoogwaardiger gevelmetselwerk en een open ruimte met groenelementen.

In het middel bekritiseert de verzoekende partij die overwegingen en voert onder meer aan dat de verwerende partij niet uitsluitend kon verwijzen naar de toegelaten bouwhoogte van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis', dat de motivering nietszeggend is en inconsistent en strijdig met artikel 3.3.3 van het BPA, dat de eventuele verbetering niet voldoende is als motivering en de verwerende partij geen rekening houdt met de beleving van de site voor de omwonenden. Daarmee uit de verzoekende partij duidelijke wettigheidskritieken en is haar betoog niet beperkt tot een loutere opportunistiekritiek. De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

4.2

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het tweede middel volgt uit artikel 3.3.3 van het BPA 'Binnenstad-Deel Heernis' dat de totale hoogte van de bijgebouwen hoger mag zijn dan zes meter, maar nooit hoger dan de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen. Op grond van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO wordt dat voorschrift geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Bijgevolg kon de verwerende partij zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening terecht steunen op de bepaling inzake de bouwhoogte van het BPA. Uit de hierboven aangehaalde overwegingen blijkt bovendien dat de motieven in de bestreden beslissing niet beperkt zijn tot een loutere verwijzing naar het BPA. De verwerende partij gaat in op het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de draagkracht van de site en beoordeelt de omgeving, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de diepere inplanting van het hoogste gebouw. De verzoekende partij stelt ten onrechte dat die motieven "nietszeggend" zouden zijn.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de volumes van de randbebouwing zijn, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt niet "inconsistent" of "strijdig met het BPA". De verwerende partij bevestigt dat de nieuwe bebouwing hoger maar compacter is. Vervolgens stelt ze dat die bebouwing de volumes van de randbebouwing kopieert op een voldoende afstand van de rand en zich inpast bij de grootte van de gebouwen in het binnengebied. Met andere woorden erkent de verwerende partij dat de nieuwe gebouwen hoger zullen zijn, maar zich richten naar de volumes van de randbebouwing en dat op een voldoende afstand in het binnengebied. Het valt niet in te zien hoe die overwegingen inconsistent zijn. Zoals al meermaals vastgesteld is de bouwhoogte volgens het BPA niet beperkt tot zes meter. De verzoekende partij die uitgaat van het tegendeel, gaat uit van een verkeerde lezing van de bepalingen van het BPA.

Evenmin kan het betoog van de verzoekende partij gevolgd worden waar ze stelt dat de eventuele verbetering van de situatie niet volstaat als motivering. De verzoekende partij bekritiseert daarmee een overweging die niet op zich staat. Ze gaat (opnieuw) voorbij aan de hiervoor aangehaalde overwegingen waaruit blijkt dat de motivering ruimer is dan wat de verzoekende partij doet uitschijnen. Niets belet overigens dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitspreekt over de verbetering van de kwaliteit op de site.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met “de beleving van de site voor de omwonenden”. Het is niet duidelijk wat de verzoekende partij hiermee precies bedoelt. Indien ze bedoelt aan te voeren dat de verwerende partij geen voldoende rekening heeft gehouden met de woning van de verzoekende partij als aanpalende bebouwing, dient ze haar middel op dit punt te ontwikkelen, hetgeen niet het geval is.

4.3

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden bij de beoordeling van de draagkracht van de site en de omgeving.

5.

5.1

In een volgend onderdeel voert de verzoekende partij kritiek op de beoordeling van het aspect ‘geluid’. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over dat aspect samengevat het volgende:

- (1) dat bij de beoordeling van de mer-screening al werd aangetoond dat geluidshinder *in casu* niet eigen is aan de schoolactiviteit, en dat de houtbewerkingsopleiding door het gebrek aan een melding van ingedeelde activiteit noodzakelijkerwijze uiterst beperkt moet zijn. Geluidshinder is dus niet aannemelijk en alleszins te vermijden;
- (2) dat bovendien kan worden opgemerkt dat het nieuwe gebouw M en P en het bestaande blok W de binnenplaats -waar geluidscreeatie aannemelijk is- als het ware omarmt en afschermt van de omgeving;
- (3) dat eventuele geluidsproducerende activiteiten in het nieuwe blok M en P alleszins beter geïsoleerd zullen zijn in het nieuwe gebouw dan in het bestaande enkelwandige industrieel gebouw en dienen, nogmaals, zich sowieso te houden aan de bestaande milieunormen;
- (4) dat geluidshinder uit de aard van een schoolactiviteit enkel tijdens de schooluren kan plaatsvinden zodat de avond- en nachtrust van de buurt gegarandeerd is.

De verzoekende partij spreekt die overwegingen enkel tegen stellende dat de reductie van het geluid niet betekent dat de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau herleid wordt; dat het niet aannemelijk is dat een houtbewerkingsopleiding in de 21^{ste} eeuw doorgaat zonder mechanisch aangedreven houtbewerkingstoestellen en dat volgens de website de lessen ook doorgaan voor leerlingen buiten de school en dus ook buiten de schooluren. Daarmee uit de verzoekende partij voornamelijk een eigen mening en toont ze niet aan dat de andersluidende bevindingen van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk zijn. Bovendien staat het motief van de verwerende partij dat er geen melding voor een klasse 3 inrichting werd gedaan niet op zich. De verzoekende partij faalt derhalve om aan te tonen dat de verwerende partij op dat punt tot een foutieve conclusie kwam.

De verzoekende partij beperkt zich verder tot een algemeen betoog dat de aanvraag ligt in binnengebied, dat er geen compenserende of milderende maatregelen worden opgelegd, dat de geluidsoverlast momenteel al kritiek is en er sprake zal zijn van abnormale geluidshinder en verstoring van het woongenot en de nachtrust. Op geen enkele wijze is die kritiek van de

verzoekende partij enigszins onderbouwd. De verzoekende partij beweert wel dat er abnormale geluidshinder zal zijn, maar voert geen enkele concreet gegeven aan waaruit zou blijken dat zulks het geval is en mitigerende of compenserende maatregelen vereist zouden zijn. Bovendien gaat de verzoekende partij voorbij aan de overwegingen in de bestreden beslissing onder 'MER-toets' waarbij wordt gewezen op "de kortstondigheid en timing van de potentiële hindermomenten".

5.2

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij onjuist en kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag op het vlak van geluid aanvaardbaar is.

6.

6.1

Vervolgens bekritiseert de verzoekende partij uitvoerig de beoordeling van de verwerende partij over de mobiliteitsimpact van het aangevraagde. De bestreden beslissing luidt daarover onder meer als volgt:

- (1) in de uitgebreide mobiliteitsnota is een bereikbaarheidsprofiel van de site weergegeven, worden de fietsparkeerplaatsen aangeduid, en wordt via een telling de *modal split* van verkeersbewegingen getoond;
- (2) de goede bereikbaarheid van de site staat buiten kijf;
- (3) navraag van het college van burgemeester en schepenen leert dat het totaal te verwachten leerlingaantal, ongeveer 400, niet danig verschilt met de huidige situatie. Dit is logisch, nu het volume van de nieuwbouw niet erg verschilt van de bestaande bebouwing. Volgens de plannen van de aanvraag kan in redelijkheid aangenomen worden dat de klaslokalen niet kunnen dienen voor een aanzienlijk groter leerlingenaantal;
- (4) zodoende kan, zoals het college van burgemeester en schepenen oordeelde, in redelijkheid gesteld worden dat huidige aanvraag niet tot een aanzienlijk groter aantal verkeersbewegingen kan leiden, en dan ook geen onaanvaardbare grote mobiliteitsimpact heeft;
- (5) er worden geen parkeerplaatsen voor wagens voorzien op de site zelf, noch onmiddellijk daaraan aansluitend. Anders dan wat appellanten hieruit concluderen zal dit tot gevolg hebben dat ouders, leerkrachten en leerlingen nog meer gedwongen worden om de school met andere vervoersmodi te bereiken dan met de wagen. Zodoende zal het autoverkeer afgeremd worden, eerder dan dat de buurt bijkomende parkeerproblematieken zal kennen. Als autobegebruikers begrijpen dat het geen zin heeft op een bepaalde locatie naar parkeerplaatsen te zoeken, zullen zij dit in de toekomst niet langer doen;
- (6) uit de aanvraag blijkt dat de school verschillende toegangen heeft. Zodoende kunnen de pieken van aankomende en vertrekkende leerlingen gespreid worden in de ruimte. Doordat er geen auto's op de site zelf toegelaten worden, ontstaan er evenmin conflictzones in de onmiddellijke nabijheid van de schoolsite;
- (7) het college van burgemeester en schepenen van Gent heeft in haar mobiliteitsplan een actief en onderbouwd beleid om autoverplaatsingen in de binnenstad af te bouwen ten voordele van andere vervoersmodi. Huidige aanvraag past zich volledig binnen dit beleid in.

Tegen die overwegingen stelt de verzoekende partij in een uitvoerig betoog dat de vergunde inrichting "onmiskkenbaar" een belangrijk mobiliteit genererend effect heeft omdat de school geen eigen parking heeft, dat de bouw van de nieuwe gebouwen van die aard is dat de capaciteit in de toekomst zal toenemen en de uitbreiding de tolerantiegrens zal overschrijden. Die kritieken van de verzoekende partij zijn niet meer dan beweringen, die niet kunnen dienen om de onwettigheid van de bestreden beslissing aan te tonen. De verzoekende partij brengt geen enkel gegeven bij waaruit

zou blijken dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact kennelijk onredelijk of onjuist heeft beoordeeld.

6.2

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de overwegingen aangehaald in randnummer 6.1 ook niet dat de verwerende partij “zonder meer” aanneemt dat het aantal leerlingen niet substantieel verhoogt. De verwerende partij komt tot die vaststelling op basis van de bijgevoegde plannen en vindt daarbij steun in het oordeel van het college van burgemeester en schepenen. In de bestreden beslissing worden de beroepsargumenten van de verzoekende partij bovendien uitdrukkelijk beantwoord en verworpen. Daarbij wordt onder meer overwogen dat het gebrek aan eigen parkeerplaatsen er net voor zal zorgen dat het autoverkeer afgeremd wordt.

De verzoekende partij stelt dat uit de beschrijvende nota blijkt dat er na de schooluren nog les en activiteiten zullen plaatsvinden, zowel in de week als tijdens het weekend. Dit blijkt echter niet uit de gegevens van het dossier waarover de Raad vermag te beschikken. Enkel is in de beschrijvende nota sprake over het “flexibel en gedeeld gebruik” van de theaterzaal, waarin wordt aangegeven dat de theaterzaal “tijdens de vakantie, in het weekend en ’s avonds” uitgeleend kan worden aan de stad of andere gebruikers. Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting heeft de tussenkomende partij echter tijdens de administratieve beroepsprocedure uitdrukkelijk verklaard de vergunning voor de theaterzaal niet langer na te streven. De verwerende partij heeft de theaterzaal ook uitdrukkelijk uit de vergunning gesloten.

6.3

Tot slot voert de verzoekende partij een omstandige kritiek op de mobiliteitsnota die bij de aanvraag werd gevoegd. Er ontbreken volgens haar gegevens over het bereikbaarheidsprofiel, het mobiliteitsprofiel, de mobiliteitseffecten, milderende maatregelen en een sensitiviteitstoets. Ze zet evenwel niet uiteen waarom die gegevens bij de aanvraag hadden moeten gevoegd worden. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de toegevoegde mobiliteitsnota ingaat op de ligging van de aanvraag, de ontsluitingswegen, de bereikbaarheid via het openbaar vervoer, het gebrek aan parkeerplaats en de interne mobiliteit op de site van de school (fietsenstallingen en autoluwe zone op eigen terrein). De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij zich op basis van die gegevens een onjuist of onvolledig beeld heeft gevormd van het mobiliteitseffect van de aanvraag en onredelijk dan wel foutief tot een gunstige beoordeling van het aspect mobiliteit is gekomen.

7.

7.1

Ten slotte formuleert de verzoekende partij een omstandige kritiek op de beoordeling van het aspect bodemvervuiling en gezondheidsrisico's in de bestreden beslissing. In essentie zet ze uiteen dat er bij de aanvraag een infiltratiestudie werd gevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging met VOCI (vluchtige chloorkoolwaterstoffen). Ondanks de bezwaren van de verzoekende partij heeft de verwerende partij daar volgens haar geen rekening mee gehouden.

Hoewel de verzoekende partij kritiek uit op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, bekritiseert ze in essentie de beoordeling van ‘de watertoets’ in de bestreden beslissing, die onder meer als volgt luidt:

“ ...

Aanvrager voegt bij zijn beroepsnota een bijkomende studie over dit effect waarin wordt geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat de infiltratievoorziening voor verspreiding van

de bodemvervuiling zal zorgen of het humaan toxicologisch risico zou verhogen. Deze studie is gebaseerd op correcte gegevens en is in alle redelijkheid aan te nemen.

Er zijn door de voorliggende aanvraag geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten. Er zijn geen aquatische biotopen aanwezig, er is overeenkomstig de gewestelijke verordening een goed afwateringssysteem voor hemelwater voorzien en het afvalwater wordt op een correcte wijze afgevoerd. Er zijn geen ondergrondse constructies noch permanente bemalingen voorzien zodat er evenmin een grote impact op het grondwatersysteem kan zijn. Er is afdoende aangetoond dat het infiltratiesysteem geen onaantoonbare impact op de aanwezige historische bodemverontreiniging kan hebben.
...”

7.2

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat bij de aanvraag een infiltratiestudie werd gevoegd. Daarin wordt, zoals de verzoekende partij opmerkt, gewezen op een verontreiniging van de bodem met VOC's en het nog lopende beschrijvende bodemonderzoek. In de studie luidt het besluit onder meer dat *“het aangeraden [is] om het besluit van de lopende bodemonderzoeken af te wachten en hiermee rekening te houden bij het ontwerp van geplande infiltratievoorziening.”*

De verzoekende partij haalt die infiltratiestudie wel uitgebreid aan maar gaat met haar betoog voorbij aan het gegeven dat de tussenkomen partij tijdens de administratieve beroepsprocedure een bijkomende studie ‘rapport impactanalyse infiltratie’ aan de verwerende partij heeft overgemaakt. Die bijgevoegde studie vermeldt dat de doelstelling ervan is om *“een onderbouwd advies te bekomen over de mogelijke negatieve effecten van hemelwatergeleiding op de bestaande verontreinigingspluim”*. In het rapport wordt vervolgens ingegaan op de infiltratiecapaciteit, de aangesloten verhardingen, het grondwatermodel en de impact van de infiltratievoorziening op de bodemverontreiniging. Het besluit van die studie luidt vervolgens dat *“het onwaarschijnlijk is dat de infiltratie van het hemelwater in beschouwde zone een verspreidingsrisico of humaan toxicologisch risico zou versterken”*.

Nergens in haar uiteenzetting bekritiseert de verzoekende partij de conclusie van het ‘rapport impactanalyse infiltratie’ dat in de bestreden beslissing wordt aangehaald om de watertoets gunstig te beoordelen. Ze beperkt zich tot het citeren van enkele passusjes uit het rapport, die echter niet beletten dat de eindconclusie ervan gunstig is.

De verzoekende partij stelt nog dat zowel bij de opmaak van de bijkomende studie als het nemen van de bestreden beslissing het beschrijvend bodemonderzoek niet werd afgewacht, zonder op enige wijze aan te tonen dat de bestreden beslissing daardoor onwettig is.

8.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijk wijze of onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw Middelbare Steinerschool Vlaanderen is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ