

Deputatie

Besluit

Zitting van 18 november 2021
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2019065466

**47 2021_DEP_02806 OVberoep - Gent - Derden (Stuer) tegen Rambaut en
Vereniging Bevordering Christelijk Onderwijs vzw -
Vergunning weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 18 november 2021

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;
Mevrouw Aletta Rambaut heeft namens Vereniging Bevordering Christelijk Onderwijs vzw, Rijsenbergstraat 40 te 9000 Gent, per beveiligde zending van 17 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2019065466.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Rijsenbergstraat 26 - 40, kadastraal gekend 9° afdeling, sectie I, nrs. 250/b2 en 254/f2;

Het betreft een aanvraag tot het optimaliseren van het hoofdgebouw van de school, het verbouwen van een woning tot school, het bouwen van een paviljoen met twee nieuwe klaslokalen en het aanbrengen van wijzigingen aan de toegang en speelplaats.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 24 december 2019 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 29 januari 2020 beroep ingesteld door meester Griet Cnudde uit Gent namens volgende derde: de heer Tjörven Stuer, Rijsenbergstraat 28 te Gent. De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 27 februari 2020 ontvankelijk en volledig verklaard.

Per beveiligde zending van 27 maart 2020 heeft meester Eva De Witte uit Gent namens de aanvrager een toelichtende nota (verweer op beroepschrift) overgemaakt.

De deputatie heeft in zitting van 18 juni 2020 het beroep van de derde verworpen en de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft bij arrest dd. 01/07/2021 met nummer RvVb-A-2021-1173 deze beslissing van de deputatie vernietigd.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 16 oktober 2021.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Gehoord op dinsdag 26 oktober 2021 door gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Beide partijen hebben zich verontschuldigd voor de hoorzitting.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 25 januari 2016 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 166 'Rijsenberg'.

Het perceel is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en zone voor tuinen 2.

- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 8 augustus 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- op 21/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen klaslokalen. (Litt. R-2-66);
- op 03/07/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hulpkerk. (Litt. R13-68);
- op 16/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een refter op binnengrond van een schoolcomplex. (KW R-11-76);
- op 20/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een schoolgebouw. (Litt. R-20-78);
- op 27/01/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen en volledig ontstronken van een hoogstammige boom, het herinrichten van een speelhoek met zandbak. (2010/1013);
- op 17/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een scheidingsmuur tussen de school Rijsenbergstraat 40 en een aanpalend perceel, dat eveneens eigendom is van de school. (2016/10153).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het voorwerp van de aanvraag betreft de Gaspard De Collignyschool, een lagere school gelegen in tweede bouwzone op een perceeloppervlakte van ca. 1650 m², achter een rij van gesloten rijwoningen met tuinzone langs de Rijsenbergstraat. De toegang tot de school bevindt zich tussen huisnrs. 42 en 38 in de Rijsenbergstraat. Aan de achterzijde grenst de school aan het Sint-Paulusinstituut die toegankelijk is via de Patijntjestraat.

Het bestaande schoolgebouw van de Gaspard de Collignyschool bevindt zich op ca. 25 m afstand t.o.v. de Rijsenbergstraat, heeft een footprint van ca. 840 m², situeert zich tot tegen de linker en achterste perceelgrens en bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Aansluitend bij dit perceel is ook het pand Rijsenbergstraat 26 eigendom van de school. Dit gebouw is opgenomen als 'Art-decoburgerhuis' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 215040). Op 17/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een scheidingsmuur tussen de school en dit perceel (2016/10153). Hierdoor werd de speelplaats van de Gaspard de Collignyschool uitgebreid.

De school kampt met een capaciteitstekort en de huidige indeling heeft nadelige gevolgen op de werking van de school. Doordat de school ingesloten ligt, en de gebouwen stilaan verouderd zijn, werd een verslag opgemaakt door de brandweer. Hierin worden eisen gesteld op vlak van compartimentering, maar is er ook een vraag naar een tweede vluchtweg. De toegang aan de Rijsenbergstraat is momenteel de enige vluchtweg. Er is een tijdelijk akkoord om dit pand als vluchtweg te gebruiken, doch deze voldoet niet aan de normen.

Naar aanleiding van deze diverse problematiek liet de school een masterplan opmaken, waarin toekomstige ontwikkelingen van de school ingetekend werden. Voorliggende aanvraag betreft de uitvoering van dit masterplan en behelst het optimaliseren van het hoofdgebouw van de school, de verbouwing van het pand Rijsenberstraat 26, het bouwen van een paviljoen met twee nieuwe klaslokalen en het aanbrengen van wijzigingen aan de toegang en speelplaats.

Het project valt dus op te splitsen/te faseren in vier delen:

1. OPTIMALISATIE HOOFDGEBOUW

De voornaamste ingreep is het herlokaliseren van twee klassen aan de straatzijde, waardoor er ruimte gemaakt wordt voor een polyvalente ruimte. Deze kan worden gebruikt als refter, speltheek, bib, etc. Hierdoor kan ook de turnzaal effectief als turnzaal gebruikt worden en geoptimaliseerd worden.

De toiletten aan de voorzijde worden verplaatst naar de achterzijde.

De vrijgekomen ruimte naast de toegang van de school wordt ingericht als secretariaat en directiekantoor. De klas aan de achterzijde van het gebouw wordt eveneens geherlokaliseerd en maakt plaats voor een nieuw sanitair blok en de leraarskamer met zicht op de speelplaats.

De toiletten op de verdieping worden verwijderd, en de twee klassen aan de linkerzijde krijgen een deur die uitgaat op de gang. De ruimte tussen de twee klassen wordt de nieuwe flexi-klas. De voormalige leraarskamer/directielokaal op de tussenverdieping wordt een zorgklas.

2. RIJSENBERGSTRAAT 26 WORDT OMGEBOUWD

Rijsenbergstraat 26 wordt grondig verbouwd om er een volwaardig deel van de school van te maken.

De aanbouw wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuwe - brandveilige - traphal. Deze uitbreiding impliceert op de verdiepingen een bijkomende bouwdiepte van 2,8 m tot een totale bouwdiepte van ca. 11,75 m. De hoogte van deze uitbouw bedraagt ca. 7,4 m ter hoogte van de linker perceelgrens en 9,7 m ter hoogte van de rechter perceelgrens. Beide gemene muren dienen hiertoe uitgebreid te worden.

Het gelijkvloers en de voorgevel van het pand worden zoveel mogelijk bewaard, terwijl de bovenliggende verdiepingen volledig vernieuwd worden.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden grote klaslokalen ondergebracht, boven in het gebouw nog twee zorg-/flexiklassen en de technische ruimte (zolder). Achter het hoofdvolume wordt een nieuw sanitair blok gebouwd, opgevat als een paviljoen. Dit is bereikbaar vanuit het huis en de speelplaats. Tussen het hoofdvolume en het sanitair blok wordt een patio/zandbak voorzien. De totale nieuwe bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18 m. Deze gelijkvloerse uitbreiding wordt afgewerkt met een hellende dakvorm. De hoogte bedraagt 2,8 m ter hoogte van de perceelgrens en bedraagt centraal 4,75 m.

3. NIEUWE KLASLOKALEN ACHTERAAN SITE

Achteraan op de site, waar zich momenteel de overdekte speelplaats bevindt, wordt een paviljoen met twee nieuwe gelijkvloerse klaslokalen gebouwd. De totale footprint van deze klaslokalen bedraagt ca. 113 m². In het midden van de ruimtes wordt een houten boomstructuur voorzien. Deze draagt het dak en een tussenniveau. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,47 m.

Naar de speelplaats wordt onder de luifel een zitbank voorzien, zowel binnen als buiten. Tussen dit nieuwe gebouw en het hoofdgebouw is een nieuwe evacuatieweg voorzien. Deze geeft uit op de achterliggende site van Sint-Paulus.

4. TOEGANG EN SPEELPLAATS

Om de drie bouwelementen met elkaar te linken wordt een luifelstructuur voorzien die alles met elkaar verbindt. Aan de toegang van de school wordt een semi-transparante, verticale verlichte zuil geplaatst. De zuil gaat over in een luifelstructuur, waaronder men fietsen kan plaatsen. De effectieve toegang van de school wordt meer naar achter geplaatst. De luifelstructuur wordt herhaald op de

speelplaats. Aan de nieuwe lokalen vormt deze structuur een luifel/afdak, en ook aan de tegenovergestelde zijde wordt een afdak voorzien. De structuur wordt licht en transparant gehouden.

1.6 Openbaar onderzoek

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2019 tot 27 augustus 2019. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend. Op basis van een bezwaarschrift en een controle ter plaatse werd vastgesteld dat de aanplakking van de affiche van dit openbaar onderzoek pas gebeurde op 9 augustus.

Om de procedure correct te laten verlopen werd beslist om het openbaar onderzoek via een administratieve lus te hernemen: Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 23 oktober tot 21 november.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1) VOORAFGAANDELIJK OVERLEG

Het wordt betreurd dat er voorafgaand aan de vergunningsaanvraag uitvoerig is overlegd met de stadsdiensten maar niet met de aanpalende burens.

2) VOLLEDIGHEID en ONTVANKELIJKHEID VAN HET DOSSIER

MER-Screening

Volgens een bezwaarschrijver dient de aanvraag beschouwd te worden als een onderdeel van een stadsontwikkelingsproject en valt deze aanvraag onder bijlage III van het MER besluit. De aanvraag is echter niet voorzien van een MER screeningsnota. De afwezigheid van deze nota impliceert dat bezwaarindieners in het kader van het openbaar onderzoek niet in de mogelijkheid zijn deze effecten en de voorziene milderende maatregelen te kennen en hierop hun ev. opmerkingen te formuleren. De aanvraag dient dan ook als onontvankelijk te worden beoordeeld, minstens te worden geweigerd.

Kelder

Op het funderings- en rioleringsplan wordt melding gemaakt van een kelder. Deze lijkt in de nieuwe toestand niet meer toegankelijk. Op de doorsnede komt deze kelder niet voor en wordt enkel nog gesproken van een bestaande vloer op volle grond. Deze informatie is niet correct.

3) ONREGELMATIGHEID OPENBAAR ONDERZOEK

Een bezwaarschrijver wenst te melden dat bepaalde personen onrechtmatig werden aangeschreven en dat andere personen op verschillende data aangeschreven werden. Tevens wordt melding gemaakt van het feit dat de affiche voor het openbaar onderzoek te laat werd uitgehangen.

4) FUNCTIEWIJZIGING

De omgevingsvergunningaanvraag houdt een functiewijziging in van een gezinswoning naar 'schoolfunctie'. Nergens in het dossier wordt dit verduidelijkt, zodat wordt aangenomen dat deze functiewijziging past in art.20c van het Algemeen Bouwreglement dat als uitzondering op het verbod van functiewijziging toestaat dat er een functie voor gemeenschapsvoorziening wordt gecreëerd. Echter is het duidelijk dat dit een verzwaring meebrengt.

De hinder van een schoolomgeving is evident hoger dan een loutere een gezinswoning. Het RUP 166, Rijsenberg staat een gemeenschapsvoorziening toe, maar enkel als dit buurtondersteunend is.

Het dossier geeft hierover geen duidelijkheid.

5) VOLUME RIJSENBERGSTRAAT 26

Bouwdiepte en -hoogte

De gekozen bouwhoogte en bouwdiepte wijkt af van de onmiddellijke omgeving. De schaal van dit pand wordt volledig overschreden en het evenwicht dat nu bestaat wordt helemaal verstoord.

De aanvraag die kennelijk een afwijking vormt op de maximale bouwdiepte kan niet worden goedgekeurd gelet op het gebrek aan motivering van de afwijking en gelet op de manifeste verstoring van de goede ruimtelijke ordening.

Dakovergang

De woning met huisnummer 24 en het te verbouwen pand met huisnummer 26 hebben een gemeenschappelijke nok wat de bijgebouwen betreft. Het is niet duidelijk of de bestaande gemene muur verhoogd zal worden of dat er een bijkomende muur zal opgetrokken worden. Tevens is het niet duidelijk hoe de dakovergang zal hersteld worden. Door de aangevraagde bouwwerken wordt een deel van de huidige gemene binnenmuur een buitenmuur. Deze muur blijkt uiteraard

gemeenschappelijk, nu deze muur op de scheidingslijn staat en blijft staan. Het is onduidelijk op welke manier deze muur zal afgewerkt worden.

6) OMGEVINGSAANLEG

Tuinzone huisnr. 26

Op basis van het plan blijkt dat een deel van de bebouwing voorzien wordt in de huidige zone voor tuinen. Alleszins staat vast dat er geen daadwerkelijke private tuinfunctie gegeven wordt aan deze zone en dat ze derhalve ontdaan is van haar normale functie en aldus manifest strijdig met het RUP.

Luifelstructuur

Een aanpalende buur is niet akkoord met het aanbrengen van een luifel ter hoogte van het tuingedeelte (de betonplaten) van Rijsenbergstraat 42.

Op de ontwerpschetsen wordt de hoogte van de geplande luifel ingeschat op ongeveer 2,60 m. De bezwaarschrijver is niet akkoord met deze hoogte.

Hierin zijn trouwens de wettelijke regels bij erfafscheiding heel duidelijk: "een schutting, muur of hek naast en achter een huis mag maximaal 2 meter hoog zijn". Op de plannen staat aangegeven dat de hoogte van de muur aan de achterzijde van nr. 28 overal even hoog is (2,82 m), iets hoger dan de geplande luifel (2,75 m). Dit is een fout in de plannen. De muur wordt halverwege de tuin van de bezwaarindieners ca. 0,5 m lager. Dus vanaf daar steekt de luifel zo'n 40 cm boven hun muur uit.

7) OVERLAST

Geluid extern

Er wordt gevreesd voor externe geluidsoverlast die schadelijk van aard kan zijn. In de tuinzone achter huisnr.26 worden er immers sanitaire voorzieningen voorzien en een verbinding met de speelplaats. Het geluid van de speelplaats wordt hierdoor niet akoestisch gebufferd en de geluidseffecten die gepaard gaan met het bezoek van de kinderen aan de sanitaire functies/schoollokalen via de vrije doorgang achteraan het perceel impliceert dat deze plaats een bepaalde geluidsdynamiek zal genereren die veel hoger zal liggen dan de geluidsdynamiek van een kleine 'stadstuin'. Ook het gebruik van de tuin als speelvoorziening zal extra geluidsdruk met zich meebrengen. Bovendien worden er geen milderende maatregelen voorzien. Integendeel, er wordt op geen enkele manier in de aanvraag stilgestaan bij de gevolgen van de verhoogde geluidsdruk terwijl de onmiddellijk aanpalende omgeving een woonfunctie heeft en de voorzieningen palen aan de tuinen van de omwonenden. Men verbaast zich dat in het gebouw op nr. 26 geen administratieve functies/burelen voorzien zijn i.p.v. schoollokalen omdat hiervan geen abnormale geluidshinder uitgaat.

Geluidsisolatie intern

Er wordt gevreesd voor interne geluidsoverlast gezien de muren met de aanpalende burelen geconcepieerd zijn als binnenmuren. In de plannen wordt vastgesteld dat de bouwheer voorstelt om aan het bestaande metselwerk van 20 cm een geluidsisolatie van 8 cm toe te voegen aan de scheidingsmuur. Uiteraard is deze informatie onvoldoende om een duidelijk beeld te krijgen welke geluidsnormen worden nagestreefd.

Het aanvraagdossier moet uiteraard de norm behalen die wordt opgelegd. Echter is het niet gespecificeerd welke geluidsnorm zal behaald worden en met welke materialen. Het zou derhalve noodzakelijk zijn dat de voorwaarde wordt opgelegd tot het behalen van de normvereiste voor woongebouwen, aangezien de aanpalende pand duidelijk woongebouwen zijn.

Zonlicht

De bezwaarindieners voegen bij hun bezwaarschrift een zonnestudie waaruit duidelijk blijkt dat er sprake is van een nefaste impact op de lichtinval/zonlicht in de keuken/van nr. 28 ten gevolge van de uitvoering van de bouwwerken op nr. 26. De verminderde lichtinval/zonlicht van de aanbouw laat zich vooral voelen t.h.v. het glazen dak van de keuken en de slaapruimtes op de eerste verdieping.

Het college van burgmeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"1) VOORAFGAANDELIJK OVERLEG

Voorafgaand overleg met de aanpalende burelen is steeds aangewezen bij een omgevingsvergunningsaanvraag maar is echter niet verplicht. De keuze om de plannen te bespreken met de directe en ruime omgeving ligt bij de aanvrager.

2) VOLLEDIGHEID en ONTVANKELIJKHEID VAN HET DOSSIER

MER-Screening

Voorliggende aanvraag gaat over een relatief kleinschalige bestaande lagere school waarbij de noodzaak aan een MER-screeningsnota in vraag kan gesteld worden. Volgens de handleiding bij stadsontwikkelingsprojecten van het Departement Omgeving wordt geoordeeld dat de term stadsontwikkelingsproject 'op projecten van een zekere omvang duidt'. Deze omvang wordt niet nader beschreven. Niettegenstaande werd deze MER-screeningsnota door de architect toegevoegd en bestond alsnog de mogelijkheid om hierover opmerkingen te formuleren bij de herneming van het openbaar onderzoek.

Er werden echter geen inhoudelijke bezwaren over deze MER-screeningsnota ontvangen.

Kelder

Deze opmerking is terecht, het is onduidelijk op welke manier de kelder toegankelijk is in de nieuwe toestand. Vanuit het algemeen bouwreglement van de stad Gent bestaan er echter geen verordenende voorschriften die de toegankelijkheid tot de kelder bepalen. Op basis van de ingediende plannen wordt verondersteld dat de kelder toegankelijk zal zijn via een kelderluik.

3) ONREGELMATIGHEID OPENBAAR ONDERZOEK

De aanschrijving is gebeurd op basis van de kadastrale gegevens die gekend zijn bij de stad Gent. In deze aanschrijving worden geen onregelmatigheden vastgesteld door stad Gent. Gezien de affiche van het openbaar onderzoek te laat werd uitgehangen door de aanvrager werd het openbaar onderzoek hernomen van 23 oktober tot 21 november. De aanpalende bureaus werden bijgevolg twee keer aangeschreven.

4) FUNCTIEWIJZIGING

Het pand Rijsenbergstraat 26 wordt beschouwd als een bestaande schoolbestemming. Op basis van een onderzoek door de dienst Toezicht betreft dit pand een rechtmatig tot stand gekomen gemeenschapsvoorziening. Het pand is door de school aangekocht in mei 2014, vóór de vergunningsplicht voor het herbestemmen van een woning tot gemeenschapsvoorziening. Een dergelijke herbestemming is vergunningsplichtig geworden sinds 18 november 2015. De herinrichting van dit pand tot klaslokalen wordt bijgevolg niet als een herbestemming beschouwd maar als een reorganisatie van de bestaande school. Bovendien is het gebruik van dit pand als schoolfunctie in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Rijsenberg. Een lagere school wordt beschouwd als een buurtondersteunende voorziening.

5) VOLUME RIJSENBERGSTRAAT 26

Bouwdiepte en -hoogte

Conform de voorschriften van het RUP mag de uitbreiding van het hoofdgebouw max.2 m bedragen. In het voorstel bedraagt deze uitbreiding 2,8 m. De ruimtelijke impact van deze afwijking (80 cm) blijft relatief beperkt. Bovendien is de totale bouwdiepte van 11,8 m gangbaar en ruimtelijk verantwoord binnen een stedelijke context, en blijft deze nog ruim onder de maximum toelaatbare bouwdiepte van 15 m op de verdiepingen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar bij de voorgestelde uitbreiding.

Dakovergang

Volgens de ingediende plannen wordt een bijkomende muur opgetrokken, net naast de bestaande gemene muur. De manier waarop deze muren worden afgewerkt betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid waarvoor een onderling akkoord nodig is. De afwerking en eventueel isoleren van deze muren is vrijgesteld van vergunning.

6) OMGEVINGSAANLEG

Tuinzone huisnr.26

De gelijkvloerse uitbreiding situeert zich integraal in de zone voor stedelijk woongebied (tot 18 m bouwdiepte). Aansluitend bevindt zich een zone voor private tuinen met een diepte van 4,7 m. Het RUP sluit niet uit dat deze private tuinzone kan gebruikt worden door een school. Gezien de mogelijkheid bestaat om een school in te richten in stedelijk woongebied is het logisch dat ook de tuinzone gebruikt kan worden door deze gemeenschapsvoorziening.

Luifelstructuur

De voorgestelde inrichting voldoet aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. Een hoogte van 2,75 m wordt als gangbaar en ruimtelijk verantwoord beschouwd. De wettelijke regels bepalen dat een afscheiding tot een hoogte van 2 m niet vergunningsplichtig is. Mits een

omgevingsvergunningaanvraag kan een hogere afscheiding geplaatst worden. Gezien de overeenstemming met het RUP zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bij het plaatsen van deze afscheiding. De foutieve weergave van de gemene muren valt onder de verantwoordelijkheid van de architect. Er wordt alsnog geoordeeld dat de voorgestelde hoogte ruimtelijk aanvaardbaar is.

7) OVERLAST

Geluid extern

Het horen van spelende kinderen is inherent aan het aanwezig zijn van een school in woongebied. Op een dergelijke locatie is dit bezwaarlijk als hinderlijk te beschouwen. Een lagere school wordt beschouwd als een buurtondersteunende voorziening die zich kan inpassen in een woonomgeving. In bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgelegd om min. 50 % van de zone voor private tuinen in te richten als volwaardige groenzone.

De ontharding en aanleg van bijkomend groen kan als milderende maatregel beschouwd worden die een vermindering van potentiële geluidsoverlast impliceert. Daarnaast wordt opgemerkt dat de grootste sanitaire ruimte zich in het hoofdgebouw bevindt. Vanuit de speelplaats zal hoofdzakelijk de sanitaire ruimte in het hoofdgebouw gebruikt worden. De kleine sanitaire ruimte ter hoogte van Rijsenbergstraat 26 staat hoofdzakelijk in functie van de peuterklas, die intern verbonden is.

Geluidsisolatie intern

De uitvoering van de werken dient te voldoen aan de norm NBN S 01-400-2:2012 'Akoestische criteria voor schoolgebouwen'. Deze norm bepaalt de vereisten waaraan nieuwe, afgewerkte schoolgebouwen moeten voldoen op het vlak van de lucht- en contactgeluidisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische uitrustingen en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.

Zonlicht

Een bezonningsimpact is eigen aan stedelijke ontwikkelingen en onvermijdelijk. Binnen de voorschriften van het RUP kan het hoofdgebouw uitbreiden tot 2 m bijkomende bouwdiepte t.o.v. het hoofdgebouw. De bijkomend 80 cm, als afwijking op de voorschriften van het RUP, heeft geen aanzienlijke negatieve impact op de bezonning. De totale voorgestelde bouwdiepte van het pand wordt als gangbaar en stedenbouwkundig verantwoord beschouwd."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RIJSENBERG (definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 januari 2016).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en zone voor tuinen 2.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften op volgende punten:

1) Conform het RUP mag de bouwdiepte max. 2 m verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m, wanneer gebouwd wordt in rijbebouwing.

Het voorstel voorziet ter hoogte van huisnr.26 een uitbreiding tot 2,8 m dieper dan het aanpalende hoofdgebouw. De totale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 11,75 m.

2) Conform het RUP bedraagt het begroeningspercentage in de zone voor private tuinen min.50 %. Op basis van de ingediende plannen lijkt de zone voor private tuinen, achter huisnr.26 integraal verhard te zijn.

3) Conform het RUP moet minstens 20 % van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen onverhard en groen in gericht worden. Het voorzien van voldoende groen (met aandacht voor voldoende hoogstammige bomen) zorgt voor een aangename woon- en speel- en leeromgeving.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is wel/niet aanvaardbaar om volgende redenen:

1) Een totale bouwdiepte van 11,75 m is gangbaar en ruimtelijk verantwoord binnen een stedelijke context. De afwijking op de RUP-voorschriften is relatief beperkt en brengt de doelstelling van het RUP niet in het gedrang. De bijkomende ruimtelijke impact door de voorgestelde afwijking blijft beperkt en aanvaardbaar. Aan de rechterzijde vindt de nieuwe uitbreiding aansluiting bij een bestaand aanbouwvolume. Aan de linkerzijde blijft de hoogte van het aanbouwvolume beperkt. De totale bouwdiepte van 11,75 m blijft nog ruim onder de maximaal toegelaten bouwdiepte van 15 m.

2) Er zijn geen argumenten om een afwijking te verantwoorden op deze bepaling. Een inrichting met een onverharde groenzone betekent een visuele meerwaarde en heeft een positief effect op de waterhuishouding.

Bij deze vergunning wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd om minimum 50 % van de zone voor private tuinen aan te leggen als volwaardige groenzone.

3) Op het inplantingsplan staan 3 hoogstammige bomen aangeduid.

De totale oppervlakte van deze groenzone is echter niet gekend.

Sowieso wordt de 20 % vereiste groenaanleg niet gerealiseerd.

De betreffende zonering voor gemeenschapsvoorziening heeft een totale oppervlakte van 1.780 m².

Dit zou betekenen dat er een groenzone van ca. 356 m² dient voorzien te worden. Gezien de bestaande verharde toestand en de noodzaak aan voldoende speelplaats is een afwijking op deze voorschriften aanvaardbaar. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd om rondom de speelplaats een groenzone aan te leggen met een breedte van minstens 2 m. Op die manier komt de inrichting tegemoet aan de doelstelling van het RUP.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag betreft een reorganisatie en uitbreiding van de school, enerzijds in functie van een capaciteitsuitbreiding en anderzijds om het schoolgebouw integraal te conformeren met de brandweervereisten.

De werken situeren zich volledig binnen een bestaande schoolsite.

Ook het pand Rijsenbergstraat 26 wordt beschouwd als een bestaande schoolbestemming. Op basis van een onderzoek door de dienst Toezicht betreft dit pand een rechtmatig tot stand gekomen gemeenschapsvoorziening. Het pand is door de school aangekocht in mei 2014, vr de vergunningsplicht voor het herbestemmen van een woning tot gemeenschapsvoorziening. Een dergelijke herbestemming is vergunningsplichtig geworden sinds 18 november 2015. De herinrichting van dit pand tot klaslokalen wordt bijgevolg niet als een herbestemming beschouwd maar als een reorganisatie van de bestaande school. Bovendien is het gebruik van dit pand als schoolfunctie ook in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Rijsenberg.

VOLUME

De ruimtelijke impact van de voorgestelde werken blijft relatief beperkt.

De twee nieuwe gelijkvloerse klaslokalen situeren zich tegen de achterste perceelgrens en vereisen geen wijzigingen van de gemene muren.

Er waren geen bezwaren bij deze voorgestelde nieuwbouwvolumes.

De uitbreiding van het pand met huisnr.26 impliceert een afwijking op de RUP-voorschriften. Het hoofdgebouw wordt uitgebreid met 2,8 m bijkomende bouwdiepte i.p.v. de maximum 2 m toegelaten bijkomende bouwdiepte.

De totale bouwdiepte (11,8 m) is echter gangbaar en ruimtelijk verantwoord binnen een stedelijk context waardoor de voorgestelde afwijking vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. De bijkomende impact van de voorgestelde afwijking blijft relatief beperkt.

De nieuwe luifelstructuur wordt als verbindend element op de site ingezet.

De hoogte van deze luifelstructuur bedraagt 2,75 m. Een dergelijke inrichting is in overeenstemming met de RUP-voorschriften en betekent een aanzienlijke meerwaarde voor het gebruik van de buitenruimte.

De nieuwe verticale zuil, aan de toegang van de school, markeert de ingang. Dit uithangbord staat in functie van de school en is niet storend in het straatbeeld. Ook hierover waren geen bezwaren gedurende het openbaar onderzoek.

MONUMENTENZORG

Het pand Rijsenbergstraat 26 is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. Het is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/50203>.

Het voorgestelde ontwerp respecteert de erfgoedwaarde van het pand en is in overeenstemming met de voorbesprekingen. Voor de dienst Monumentenzorg zijn de voorgestelde werken aanvaardbaar.

MOBILITEIT

Voor een schoolgebouw is het belangrijk dat de leerlingen en het personeel op een veilige en aangename manier de school kunnen bereiken en dit liefst mits aanmoediging van duurzame verplaatsingswijzen. Er moeten zomin mogelijk conflicten zijn tussen leerlingen/personeel die te voet of met de fiets komen en gemotoriseerd verkeer.

In functie daarvan werd door het Mobiliteitsbedrijf in 2015 een voetpaduitstulping uitgevoerd aan de hoofdingang. Deze inrichting verhindert om net aan de schoolpoort te parkeren. De foto van de ingang op de verklarende nota (streetview) klopt niet met de huidige werkelijkheid. Volgens een ruwe telling van de vervoerswijze in april 2019 kwamen toen 54 van de 129 getelde leerlingen met de auto naar school, wat een minderheid is tegenover wie zich met de fiets, te voet of met de bus/tram verplaatst.

De verbouwingen hebben geen invloed op de wijze waarop voetgangers te school dienen te bereiken. Voor fietsers is het belangrijk dat er voldoende fietsenstalling voorzien wordt. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. Het aantal fietsparkeerplaatsen waarnaar dient gestreefd te worden, is gelijk aan de helft van het aantal leerlingen. De fietsenstalling is liefst overdekt en afgesloten, comfortabel te gebruiken en ook voorzien op buitenmaatse fietsen. Verder dient ook rekening gehouden te worden met (bak)fietsen die eventjes gestald worden omdat ouders hun kind begeleiden naar de klas. Dit stallen gebeurt bij voorkeur ook op het schoolterrein. Bovendien is het ook mogelijk dat ouders een fietskar wensen achter te laten op het schoolterrein omdat ze elkaar aflossen voor het afzetten en ophalen van de kinderen.

Bijkomende info werd telefonisch gegeven door het architectenbureau op 1 en 5 augustus 2019:

- Er wordt een afdak voorzien links in de inkom waar fietsenstallingen zullen onder geplaatst worden; het type fietsenrek zal een hoog laag voorwielrek zijn. Hier zullen 78 fietsen kunnen gestald worden. Er is nog ruimte beschikbaar om een kleine 50 bijkomende fietsplaatsen te voorzien in de niet overdekte toegangszone. De school mikt met de capaciteitsuitbreiding op 250 leerlingen dus moet gestreefd worden naar 125 fietsparkeerplaatsen.

- Er is voldoende opstelruimte voor tijdelijk stallen van (bak)fietsen van ouders die even meegaan in de klas en dit op de toegangsstrook van 6 meter.

4 meter is voorzien voor de Brandweer.

- Fietskarren kunnen eventueel achtergelaten worden onder het afdak.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 08/08/2019 met kenmerk 030288-016/SS/2019).

Omgevingsaanleg

Min. 50 % van de zone voor private tuinen dient als volwaardige groenzone te worden aangelegd. Langs de zijdelingse perceelgrens dient een groenzone van min. 2 m breedte te worden aangelegd (zie plan gelijkvloers nieuwe toestand).

Fietsparkeerplaatsen

Op het betreffende terrein dienen minstens 125 comfortabele fietsparkeerplaatsen voorzien te worden.

Hemelwater

- Een deel van de verharding (speelplaats en luifels) wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

M.b.t. waterdoorlatende verharding:

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

M.b.t. natuurlijke infiltratie:

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn.

De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.

De constructies mogen niet voorzien worden van goten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

- De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder>.

Rioolvertakking:

Voor de aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:

- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen*
- per post: FARYSITMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent*
- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.*

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYSITMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig is, dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze rioolaansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen.

Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYSITMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting bekeken.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement.

Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze septische putten.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringssysteem aansluiten.

De regenwaterafvoer (RWA) van het afdak fietsen mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel. Deze dient ter plaatse te infiltreren op privaat domein, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Openbaar domein

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant bewoont de woning Rijsenbergstraat 28.

Zijn woning paalt rechts aan het gebouw (voormalige woning) Rijsenbergstraat 26, die sinds 2014 deel uitmaakt van het schoolcomplex, en achteraan paalt zijn tuin aan de speelplaats van de school.

Appellant vreest een inbreuk op zijn woon- en leefgenot t.g.v. de werken door verminderde lichtinval/zoninval, schending van de privacy, geluidshinder en een gevoel van ingeslotenheid.

De volgende 6 bezwaren (middelen) worden geuit:

1. Ontbreken van een aanvraag voor een ingedeelde inrichting

Uit de bestreden beslissing blijkt dat er sprake is van inrichtingen/activiteiten die onderworpen zijn aan de omgevingsvergunningsplicht op vlak van milieu en die niet opgenomen zijn in de aanvraag. Minstens zal dit rubriek 3.3. zijn, nl. lozing van huishoudelijk afvalwater en mogelijk ook rubriek 43.1., rubriek 12.2., rubriek 16.3.1 en rubriek 17.4 VLAREM II.

De aanvraag is ten onrechte ontvankelijk verklaard.

2. De mer-screeningsnota is onvolledig

Deze nota is een onderdeel is van het onderzoek naar de volledigheid en ontvankelijkheid en moet toelaten de hinder in te schatten welke het project met zich meebrengt en op welke wijze daaraan zal tegemoet gekomen worden door de aanvrager.

In eerste instantie werd er geen mer-screeningsnota voorzien in het dossier.

Pas na toepassing van de administratieve lus werd wel de nota voorzien, doch deze is onvolledig.

In de nota is het vak 'geluid en trillingen' niet ingevuld en zijn er dus zogenaamd geen effecten. Er kan echter niet worden ontkend dat de werken een toename van de geluidsbelasting met zich meebrengen. Bovendien dienen deze effecten te worden beoordeeld rekening houdende met de richtwaarden die gelden in woongebied.

Men kan niet zonder meer aannemen dat aan de richtwaarden die gelden in woongebied voldaan zal worden, noch kan men zonder meer veronderstellen dat er geen milderende maatregelen nodig zullen zijn om aan deze richtwaarden tegemoet te komen.

De formalistische stellingname, met name "het horen van spelende kinderen is inherent aan het aanwezig zijn van een school in woongebied" kan als motivering niet volstaan en vormt een gebrekkige beoordeling van de hinder van menselijke geluiden welke niet uitgesloten van de noodzakelijk te maken toetsing. Genoemde motivering houdt geen enkel in concreto onderzoek in van

de hinder en impliceert dat men kennelijk aanneemt dat er geen tolerantiedrempel geldt, laat staan dat men onderzocht heeft of deze tolerantiedrempel overschreden wordt.

3. De harmonieregel is geschonden

In de huidige situatie is er sprake van 2 hoofdgebouwen met nagenoeg dezelfde bouwdiepte. Er is een aanbouw bij het gebouw nr. 26, doch deze bevindt zich niet langs de kant van nr. 28 (= kant appellant).

Ten gevolge van de bouwplannen wordt de bouwdiepte van het huidige hoofdgebouw nr. 26 gewijzigd en de huidige bouwhoogte verhoogd.

Tijdens het openbaar onderzoek werd bij het bezwaarschrift een zonnestudie gevoegd waaruit duidelijk blijkt dat er sprake is van een nefaste impact op de lichtinval/zonlicht in de keuken van nr. 28 ten gevolge van de uitvoering van de bouwwerken op nr. 26. De verminderde lichtinval/zonlicht van de aanbouw laat zich vooral voelen t.h.v. het glazen dak van de keuken en de slaapruimtes op de 1^e verdieping.

Uit de zonnestudie blijkt voorts ook dat ook het paviljoen (sanitair blok) op bepaalde momenten van het jaar voor extra schaduw in de tuin zal zorgen.

Er valt niet in te zien hoe de keuze voor een gebouw met een bouwhoogte die de aanpalende bebouwing overschrijdt alsook een grotere bouwdiepte kent, inpasbaar zou kunnen zijn in de relevante onmiddellijke omgeving.

Er wordt dienaangaande verwezen naar het Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0556, dat aantoont dat de harmonieregel niet zomaar overboord kan worden gegooid.

4. De vergunning is strijdig met de bestemming 'zone voor tuinen' van het RUP

Het staat vast dat er geen daadwerkelijke 'private tuinfunctie' gegeven wordt aan deze zone en dat ze derhalve ontdaan is van haar normale functie en aldus manifest strijdig met het RUP.

In zoverre in de bestreden beslissing wordt voorgehouden dat het RUP niet uitsluit dat een private tuinzone kan worden gebruikt voor een school, is de beoordeling contra legem. 'Privaat' onderscheidt zich van 'gemeenschappelijk', onafgezien van het feit dat ook de bestemming 'tuin' volledig teniet gedaan wordt door de bestreden vergunning. Van de bestemming die privaat is kan bovendien niet afgeweken worden. Het omvormen van het privaat karakter naar gemeenschapsfunctie impliceert anderzijds dat de hinder die hiervan de resultante is de hinder van een privaatieve tuin ruimschoots overschrijdt.

5. De vergunning is strijdig met de voorschriften van het RUP inzake de bouwdiepte en groenzone

Deze voorschriften bepalen o.a. dat, wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelgrens, de bouwdiepte maar max. 2 m verder mag reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m, alsook dat, indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, de bouwdiepte steeds gemotiveerd moet worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy garanties.

De woning van appellant is 12 m diep.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw van nr. 26 is 2,8 m meer dan de bouwdiepte van nr. 28. De totale bouwdiepte van nr. 26 bedraagt 18 m, rekening houdende met het bijgebouw in de tuin.

De overschrijding van de bouwdiepte wordt niet gemotiveerd vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor de directe omgeving, rekening houdende met oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy garanties.

De aanvraag die kennelijk een afwijzing vormt op de maximale bouwdiepte kan niet worden goedgekeurd gelet op het gebrek aan motivering van de afwijking en gelet op de verstoring van de goede ruimtelijke ordening.

Anderzijds wordt afgeweken van de vereiste groenzone. Deze afwijking wordt in redelijkheid niet verantwoord door te verwijzen naar de bestaande verharding en de noodzaak aan voldoende speelplaats. Dit zijn immers geen argumenten van goede ruimtelijke ordening. Het niet respecteren van de noodzakelijk te voorziene groenzone impliceert dat afbreuk wordt gedaan aan de verkoelende eigenschappen van groen en hun voor het leefmilieu positieve eigenschappen en dat enkel en alleen

rekening wordt gehouden met het door de aanvrager gewenste programma. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het algemeen belang.

6. De vergunning legt voorwaarden op om leemtes in het dossier op te vangen.

Er worden meerdere voorwaarden opgelegd om tegemoet te komen aan de hemelwaterverordening. Evenwel laten deze voorwaarden de aanvrager van de vergunning toe de aanvraag naar goeddunken aan te passen en laten ze beoordelingsruimte aan de begunstigde en de overheid. De voorwaarden zijn dermate omvangrijk dat ze evenmin als proportioneel kunnen beoordeeld worden. Kennelijk was de aanvraag dermate onvolledig dat de overheid zelf invulling moet geven aan de leemtes in de plannen. Zo blijken de plannen onvoldoende details te bevatten inzake de verhardingen en hun al of niet waterdoorlatend karakter. Ook inzake rioleringen voldoet de aanvraag kennelijk niet nu dienaangaande in de bestreden vergunning wordt aangegeven hoe de interne riolering moet worden ontworpen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 23 maart 2020 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen, zodat het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24/12/2019 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Het perceel ligt in het stroomgebied van de Leie (beheer: De Vlaamse Waterweg, afdeling Bovenschelde).

Het project moet voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH) en aan de artikelen 13 en 14 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR).

Verhardingen

Een deel van de verharding (speelplaats en luifels) wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

M. b. t. waterdoorlatende verharding:

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

M. b. t. natuurlijke infiltratie:

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. De constructies mogen niet voorzien worden van goten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

Ter aanvulling van artikel 9 § 1 GSVH is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan

aangepast worden. In geval van verbouwing moet minstens de helft van de dakoppervlakte, uitgezonderd groendaken, van het volledige gebouw in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de hemelwaterput.

Er wordt een hemelwaterput van 45.000 liter voorzien.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 32.662,5 liter/maand (= 653,25 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd). Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, dienstkraan (onderhoud, ...). De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput van 45.000 liter is correct gedimensioneerd volgens de GSVH en ABR.

Groendak

Er dient geen groendak aangelegd te worden, gezien de volledige dakoppervlakte wordt gecompenseerd door het hergebruik.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 13 GSVH een afwijking op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Op basis van het hergebruik kan de afwijking toegestaan worden.

Besluit

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

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

2.2 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.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is (na toepassing administratieve lus) toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

In het beroepschrift wordt voornamelijk verwezen naar het aspect geluidshinder. De werken beogen een beperkte capaciteitsuitbreiding van 170 leerlingen naar 200 leerlingen.

Het standpunt ingenomen in de toelichtende nota vergunninghouder dd. 27 maart 2020 van meester Eva De Witte wordt bijgetreden dat dit geen bijkomende hinder zal doen ontstaan inzake 'geluid en trillingen'.

Terecht wordt opgemerkt dat de school (logischerwijze) enkel tijdens de schooluren (en dus overdag tijdens de week) werkzaam is, en niet bijvoorbeeld in het weekend, op feestdagen, tijdens schoolvakanties, Op de ogenblikken dat de omwonenden dus thuis zijn ('s avonds, weekends, vakanties) is er van enige activiteit op de school geen sprake. De speeltijden daarenboven beperken zich tot een kwartiertje in de voor- en namiddag, alsook tijdens de middagpauze (waarbinnen er ook gegeten wordt in de refter). De eventuele geluidshinder afkomstig van de school is zondermeer beperkt, de toename met een 30-tal kinderen wijzigt dit nauwelijks. De school bevindt zich in een stedelijke omgeving waar toch enige tolerantie naar geluid dient aan de dag te worden gelegd.

Er zijn aanpassingen voorzien aan de voormalige woning Rijsenbergstraat 26 die onmiddellijk paalt aan de woning van appellant (nr. 28).

Het gelijkvloers is reeds als peuterklas in gebruik, thans wordt gevraagd op de 1^e verdieping een volwaardig klaslokaal in te richten en op de 2^e verdieping twee zorgklassen. Achter de hoofdbouw komt een klein sanitair blok voor de kleuters en een zandbak in open lucht.

De aanvrager heeft de nodige aandacht besteed aan akoestische isolatie en moet de plannen uitvoeren overeenkomstig de normering hieromtrent.

De uitvoering van de werken dient te voldoen aan de norm NBN S 01-400-2:2012 'Akoestische criteria voor schoolgebouwen'. Deze norm bepaalt de vereisten waaraan nieuwe, afgewerkte schoolgebouwen moeten voldoen op het vlak van de lucht- en contactgeluidisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische uitrustingen en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.

2.3 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden, behalve voor wat de toetsing aan de voorschriften van het RUP betreft (zie rubriek 1.6).

Voor wat de functiewijziging van de woning Rijsenbergstraat betreft wordt volgend voorbehoud genomen:

Het is niet omdat op een bepaalde datum een woning wordt aangekocht in functie van een school, dat vanaf die datum de woning een bestemmingswijziging (op datum van aankoop niet vergunningsplichtig) verkrijgt.

De woning kan bijvoorbeeld nog enige tijd als 'woning' verhuurd zijn geweest, of leegstaand zijn geweest, in welk geval er geen bestemmingswijziging was.

Die is er pas bij een ingebruikname als schoolgebouw.

Het is niet duidelijk of deze ingebruikname van vóór 18 november 2015 dateert, zijnde de dag vanaf dewelke er wel vergunningsplicht was voor de functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening.

Opgemerkt wordt dat de voorschriften van het RUP de functie 'gemeenschapsvoorziening' voor het betrokken gebouw toelaten. De discussie betreft dus enkel het correct formuleren van het voorwerp van de aanvraag.

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

2.5 Archeologietoets

Het perceel is niet gelegen in een beschermde archeologische site en is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. Het perceel is niet gelegen in een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Het perceel is kleiner dan 3.000 m² waardoor er geen archeologienota vereist is volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

2.6 De juridische toets

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

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 166 'Rijsenberg'.

De aanvraag heeft betrekking op de Gaspard de Collignyschool, zijnde een school voor kleuter- en lager onderwijs gelegen in tweede bouwzone t.o.v. de Rijsenbergstraat, op ca. 25 m afstand ervan.

De school heeft tussen de blinde gevels van de woningen Rijsenbergstraat 38 en 42 een ± 7 m brede open doorgang/toegang naar de Rijsenbergstraat. De school is hier sedert 1934 gevestigd volgens de toelichtende nota van de vergunninghouder.

De school (inclusief toegang) is op het RUP logischerwijze ingekleurd als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.

In 2014 – dus ruim na de goedkeuring van het RUP – werd de woning Rijsenbergstraat 26 aangekocht, zijnde een 5,5 m brede rijwoning van 3 bouwlagen en een hellend dak hoog, opgenomen als 'Art-decoburgerhuis' in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het betreft hier niet één van de 6 rijwoningen die tussen de school en de Rijsenbergstraat gelegen zijn, maar de woning er net naast, met een achtertuin (rechts gelegen naast de speelplaats van de school) die bijna even diep is als het schoolcomplex zelf.

De woning werd aangekocht op een moment dat geen functiewijziging nodig was van 'wonen' naar 'gemeenschapsvoorziening', dergelijke functiewijziging werd pas eind 2015 vergunningsplichtig.

Het gelijkvloers werd in gebruik genomen als peuterklas (tijdstip onbekend), de bovenverdiepingen bestaan nog uit 5 'kamers' (geen gebruik als klaslokaal toegelaten door brandweer).

Op 17 november 2016 werd een vergunning verleend voor het slopen van de scheidingsmuur tussen de school (verharde speelplaats) en de achtertuin van de woning nr. 26. Deze achtertuin werd bij de speelplaats gevoegd, deels ervan gescheiden door een nog een laag muurtje waarop leerlingen kunnen zitten.

Volgens de bestreden beslissing wordt het ganse perceel Rijsenbergstraat 26 beschouwd als een vergunde functie 'gemeenschapsvoorzieningen'.

Doordat de aankoop van na de goedkeuring dateert staat dit perceel op dezelfde wijze ingekleurd als de links en rechts aanpalende woning, met name in een 20 m diep 'stedelijk woongebied' en vervolgens tot het einde van het perceel (diepte $\pm$ 50 m) in 'zone voor tuinen 2'.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP bepalen dat in de zone voor stedelijk woongebied wonen en/of gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming moet vormen.

Aan dit voorschrift is sowieso voldaan.

In de zone voor stedelijk woongebied gelden volgende bebouwingsvoorschriften:

"De volledige zone kan bebouwd worden. (...).

De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy-garanties."

In de zone voor tuinen 2 gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

"Deze zone is bestemd voor private tuinen.

Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 50 %. Max. 20 % van de tuinzone per perceel mag bebouwd worden met een maximum van 40 m² over max. 1 bouwlaag. De maximale hoogte van deze bebouwing bedraagt 2,8 m bij een plat dak en 3 m bij een hellend dak. Als afsluitingen zijn enkel levende hagen, ev. aangevuld met een draadafsluiting en afsluitingen in metselwerk toegelaten. Deze zijn max. 2 m. hoog."

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

"De hoofdbestemming van de zone is gemeenschapsvoorzieningen. (...)

De volledige zone kan bebouwd worden. Een maximale referentiebouwhoogte, die geldt voor de volledige zone, is aangeduid op het grafisch plan.

Minstens 20 % van deze zone wordt onverhard en groen ingericht."

Dit laatste voorschrift is dus intern tegenstrijdig (mag enerzijds voor 100 % bebouwd worden, maar moet anderzijds minstens 20 % groen zijn).

In de toelichting bij dit voorschrift wordt het volgende vermeld:

"Om het groene karakter van de wijk te versterken, dient minstens 20 % van de zone-oppervlakte onverhard en groen ingericht te worden. Het voorzien van voldoende groen (met aandacht voor voldoende hoogstammige bomen) zorgt voor een aangenamere woon en speel- en leeromgeving."

Hieruit kan afgeleid worden dat het voorschrift "de volledige zone kan bebouwd worden" foutief is en buiten beschouwing moet worden gelaten.

Voor wat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen betreft:

Het bestaande hoofdgebouw (2 bouwlagen met plat dak, bovenverdieping deels terugspringend) wordt met behoud van haar bestaand volume licht verbouwd en op het gelijkvloers heringericht.

De bestaande 'overdekte speelplaats' rechts achteraan wordt vervangen door een nieuw bouwvolume (113 m² groot, dus iets groter in oppervlakte dan huidig afdak), omvattende 2 klaslokalen.

Vooraan rechts komt een luifel bovenop de verharde speelplaats (doorlopend naar rechts, in vroegere onverharde tuinzone van nr. 26, dus in de 'zone voor tuinen 2'). In de toegangsweg naar de school komt links een luifel ('afdak fietsen') bovenop de bestaande verharding.

Al deze handelingen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

In de huidige toestand is de ganse zone voor gemeenschapsvoorzieningen bebouwd en/of verhard, op 2 plantvakken van elk $\pm 2 \text{ m}^2$ na met in beide gevallen een hoogstammige boom erin.

Aan deze toestand worden geen wijzigingen voorzien.

In de bestreden beslissing wordt bij de gevraagde handelingen aan de toegang vermeld dat *"aan de kant van de wachtgevel een strook groen wordt voorzien, met mogelijkheid tot begroeiing op de wachtgevel"*, doch dit staat niet op de plannen aangeduid.

Volgens de voorschriften moet 20 % van de zone 'onverhard en groen worden ingericht'.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen beslaat een totale oppervlakte van ca. 1640 m². De in de bestreden beslissing vermelde oppervlakte van 1.780 m² is foutief (het CBS heeft foutief een gedeelte van de zone voor tuinen 2 meegerekend, zie hoger).

20 % van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen beslaat een oppervlakte van $\pm 328 \text{ m}^2$.

Aan dit voorschrift kan niet voldaan worden, dit zou inhouden dat bijna de ganse speelplaats – die binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen reeds verkleind wordt door de oprichting van 2 bijkomende klassen – uit groenaanleg moet bestaan. In de nieuwe toestand is het onbebouwde gedeelte van de speelplaats, gelegen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, nog slechts $\pm 397 \text{ m}^2$ groot.

In de beslissing van de deputatie dd. 18 juni 2020 – welke door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd vernietigd bij arrest dd. 01/07/2021 – werd als voorwaarde opgelegd dat *"er dient voorzien in een minimaal percentage onverhard en groenaanleg in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van 40 % (in plaats van 20 %)"*.

Om aan deze voorwaarde te voldoen zou er dus $\pm 656 \text{ m}^2$ groenaanleg moeten zijn in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De totale hoeveelheid onbebouwde oppervlakte in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (= inclusief toegang/brandweerweg vanaf de straat) bedraagt in de nieuwe toestand ca. 619 m², hetzij dus $\pm 37,7 \%$.

Vermits de bebouwde oppervlakte in de nieuwe toestand meer dan 60 % bedraagt (in casu $\pm 62,3 \%$) binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, kan er onmogelijk voldaan worden aan de voorwaarde dat minstens 40 % van deze zone 'onverhard en groenaanleg' moet zijn.

De voorschriften van een goedgekeurd RUP hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

In de bestreden beslissing wordt erkend dat geen 20 % van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen als groen kan aangelegd worden, gelet op de bestaande verharde toestand en de noodzaak aan voldoende speelplaats.

In de bestreden beslissing is sprake van '3 hoogstammige bomen', doch dit is foutief, de derde boom bevindt zich in de vroegere tuin van de woning nr. 26, en dus in de 'zone voor tuinen 2'.

Het college van burgemeester en schepenen stelt – bij de toetsing aan het voorschrift – het volgende: *"Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd om rondom de speelplaats een groenzone aan te leggen met een breedte van minstens 2 m. Op die manier komt de inrichting tegemoet aan de doelstelling van het RUP."*

Het aanbrengen van minstens 2 m groen 'rondom de speelplaats' is heel onduidelijk omschreven en moeilijk uitvoerbaar, nu er vooraan een luifel wordt geplaatst, achteraan nieuwe klassen worden gebouwd,

Uiteindelijk heeft het college volgende voorwaarde opgelegd:

"Langs de zijdelingse perceelgrens dient een groenzone van min. 2 m breedte te worden aangelegd (zie plan gelijkvloers nieuwe toestand)."

Nazicht van dit plan (zie 'plannenset' bij de vergunning) geeft als resultaat dat de opgelegde 2 m brede groenstrook niet staat aangeduid binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, maar wel binnen de rechts aanpalende 'zone voor tuinen 2'.

In de bestreden beslissing wordt er dus volledig foutief van uitgegaan dat de 'zone voor tuinen 2', die zich achter de vroegere woning nr. 26 bevindt, eindigt waar ook de tuinen van de links aanpalende woningen eindigen (dus op gemiddeld ± 25 m afstand van de Rijsenbergstraat, hier zelfs nog iets minder). De zone voor tuinen 2 loopt door tot een diepte van ± 50 m en omvat, zoals hoger uiteengezet, het ganse onverharde gedeelte naast de verharde speelplaats.

Gelet op de bestaande verharde toestand is het hier billijk toe te staan dat de verharding van de speelplaats behouden blijft, maar dat ter compensatie de naastgelegen zone voor tuinen 2 met meer groen uitgevoerd wordt dan noodzakelijk volgens de voorschriften.

Voor wat de zone voor tuinen 2 betreft:

Deze zone is bestemd voor 'private tuinen' en moet o.a. een 'minimale begroeningspercentage' van 50 % hebben.

Op heden (volgens foto's bij de aanvraag) is deze strook volledig onverhard, maar wordt zij ook als speelplaats gebruikt en bevat zij weinig kwalitatieve groenaanleg.

De plannen 'nieuwe toestand' brengen hier geen verandering in, wel wordt de nieuwe luifel op de speelplaats doorgetrokken tot in de zone voor tuinen 2.

Op zich is deze luifel niet a priori strijdig met de voorschriften, die een beperkte bebouwing in deze zone toelaten.

In welke mate een speelplaats bij een lagere school te beschouwen is als 'private tuin' is voor discussie vatbaar.

Zoals hoger vermeld, lijkt het aangewezen dat deze strook in grote mate met kwalitatief groen ingericht wordt, deels ter compensatie van het ontbrekend groen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Aangepaste plannen zijn hier noodzakelijk.

Voor wat de zone 'stedelijk woongebied' betreft

In deze zone bevindt zich de rijwoning Rijsenbergstraat 26, welke door de school werd aangekocht in 2014, maar ruimtelijk gezien deel uitmaakt van de gesloten wand met woningen langs de Rijsenbergstraat.

Op heden is enkel het gelijkvloers in gebruik als peuterklas. De 1^e en 2^e verdieping kunnen niet zomaar als leslokaal ingericht worden, o.a. omwille van de voorschriften m.b.t. brandveiligheid.

Huidige aanvraag wenst deze woning te verbouwen en uit te breiden, zodanig dat op de 1^e verdieping een volwaardig klaslokaal kan ingericht worden en op de 2^e verdieping 2 kleine zorgklassen.

De peuterklas op het gelijkvloers blijft behouden, tevens wordt hier een sanitair blok ingericht binnen de zone (20 m diep) waarin op het ganse gelijkvloers bebouwing toegelaten is.

Het pand Rijsenbergstraat 26 heeft een hoofdbouw van 9,40 m bouwdiepte, met daarachter volgende uitbouwen:

- links (gezien vanaf de straat), tegen het perceel van appellant, een uitbouw van 1 bouwlaag met plat dak;
- rechts eerst een uitbouw van 2 bouwlagen onder lessenaarsdak met noklijn op zijperceelgrens, daarachter hetzelfde, maar een bouwlaag lager.

Deze beide uitbouwen vormen een symmetrisch geheel (elkaars spiegelbeeld) met uitbouwen op het rechts aanpalend perceel.

De rechts aanpalende hoofdbouw heeft eenzelfde gabariet als het pand nr. 26 en dus ook een bouwdiepte van 9,40 m.

De links aanpalende hoofdbouw (perceel appellant) is een bouwlaag lager, heeft een bouwdiepte van 9,00 m en heeft rechts (= tegen het pand nr. 26) een achterbouw, bestaande uit een keukengedeelte in de vorm van een veranda, nl. met o.a. een volledig beglaasd lessenaarsdak.

De bestaande uitbouwen bij het pand nr. 26 worden allen gesloopt, en deels vervangen door voormeld sanitair blok, maar ook en vooral door een uitbreiding van de hoofdbouw met een traphal.

Vooraan heeft het pand een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen, doch achteraan is de kroonlijst lager, waardoor de traphal hoger dan die kroonlijst moet uitgevoerd worden, en het schuine achterste dakvlak deels moet uitgebreid worden.

De bestaande interne traphal in de woning, die niet geschikt is voor klaslokalen, wordt verwijderd. De hierdoor vrijgekomen ruimte op de 1^e verdieping wordt volledig bij het klaslokaal gevoegd, de ruimte op de 2^e verdieping wordt deels zorgklas en deels gang naar de 2^e zorgklas.

De traphal betreft een uitbreiding van 2,40 m diepte, hetzij tot bouwdiepte 11,80 m. Ten opzichte van de links aanpalende woning van appellant betekent dit een grotere bouwdiepte van 2,80 m, en dit tot op een hoogte van 7,36 m, zijnde zo'n 30 cm hoger dan de kroonlijst van de achtergevel van de woning van appellant, maar nog steeds 62 cm lager dan de eigen kroonlijst van de achtergevel. De nieuwe traphal loopt schuin in hoogte op tot 9,66 m, hetgeen 1,68 m hoger is dan de eigen kroonlijst.

Naar de rechts aanpalende woning toe wordt de bestaande uniformiteit inzake uitbouwen volledig doorbroken, zowel naar diepte, hoogte als vormgeving toe.

Hier komt de traphal dus 2,40 m dieper dan de hoofdbouw te liggen en eveneens 1,68 m hoger dan de kroonlijst achtergevel.

De voorschriften van het RUP inzake bouwdiepte hoofdbouw luiden als volgt:

"De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m.

Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy-garanties."

Een grondige lezing van dit artikel geeft als resultaat dat niet zomaar 2 m dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen mag gebouwd worden, zijnde een norm die hier langs beide zijden overschreden wordt, nl. links wordt 2,80 m dieper gebouwd en rechts 2,40 m dieper.

Indien dieper dan beide aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt moet deze uitbreiding o.a. vanuit de aspecten 'oriëntatie', 'optimale bezonning en lichtinval' en 'minimale privacy-garanties' gemotiveerd worden. Hieruit dient geconcludeerd dat deze aspecten niet nadelig mogen zijn voor de directe omgeving.

Inzake privacy stellen zich geen grote problemen, de traphal bevat enkel raamopeningen gericht naar de eigen achtertuin.

Appellant vreest vooral voor derving van lichtinval en zonlicht in zijn keuken en op de bovenverdieping.

Volgens de ingediende plannen bevindt de achtergevel zich naar het noordwesten gericht, maar dit is manifest onjuist.

De achtergevel is naar het noordoostoosten gericht (zie 'omgevingscheck' in het loket, waar het noorden naar boven gericht is).

In de voormiddag zal de uitbreiding van de hoofdbouw dus schaduw werpen op de keuken/achtergevel van de woning van appellant, en daarnaast is er ook visuele hinder, nl. uitkijk op een blinde zijgevel van 2,8 m diep.

T.o.v. de rechts aanpalende is er een gunstige oriëntatie (geen schaduwhinder mogelijk), wel is er visuele hinder door het volledig doorbreken van de uniformiteit met diens uitbouwen en het hoger uitvoeren van de traphal dan diens kroonlijst van de achtergevel.

Normalerweise wordt in de stad Gent het standpunt gehanteerd dat dergelijke hinder aanvaardbaar is, mits de het verschil in bouwdiepte niet meer dan 2 m bedraagt, hetgeen hier dus niet het geval is.

Bovenvermeld van toepassing zijnd voorschrift stelt echter dat de meerdiepte (ook indien 2 m of minder) moet gemotiveerd worden vanuit aspecten zoals 'oriëntatie' en 'optimale bezonning en lichtinval' naar de directe omgeving toe.

Er kan hier bezwaarlijk gesteld worden dat de uitbreiding voor appellant gunstig is wat deze aspecten betreft, integendeel.

Voor wat de toetsing aan 'de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw' betreft, dient gesteld dat de uitbreiding inzake bouwdiepte van de hoofdbouw met een traphal vooral is ingegeven om de bovenverdiepingen van de (voormalige) woning als klaslokalen te kunnen gebruiken. Een gebruik van de bovenverdiepingen als bureelruimte, lerarenkamer, ..., i.f.v. de school had beter bij de vroegere én omliggende woonfunctie aangesloten.

Binnenin het bestaande hoofgebouw wordt, vooral door het verwijderen van de bestaande traphal en verschillende binnenmuren, de structuur van het pand nu ook doorbroken. Indien om redenen van brandveiligheid een nieuw traphal nodig is, wordt best nagegaan of deze ook binnen de bestaande hoofdbouw ingericht kan worden.

Om bovenvermelde redenen wordt geoordeeld dat de afwijking op de voorschriften van het RUP m.b.t. de bouwdiepte van het hoofdgebouw van het pand Rijsenbergstraat 26, vooralsnog niet als 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden en dus niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO valt.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2019065466, ingediend door mevrouw Aletta Rambaut namens Vereniging Bevordering Christelijk Onderwijs vzw, dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2019065466 ingediend door mevrouw Aletta Rambaut namens Vereniging Bevordering Christelijk Onderwijs vzw wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De gele affiches (A2-formaat) dienen bij de gemeente opgevraagd te worden.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter