

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0699
in de zaak met rolnummer 1314/0625/SA/3/0602

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Jan DE BOECK2. de heer Ludovicus DELEN3. mevrouw Leentje HEYNE4. de heer Patrick HOUQUET5. mevrouw Rozemarijntje LAUREYSSENS6. de heer Luc LEBEGGE7. de heer Rony MATHIJS8. de heer Wouter VAN SANTVLIET9. mevrouw Gwen VERVOORT <p>vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41</p>
Verwerende partij	<p>de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Antwerpen</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Johan CLAES, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160</p>
Tussenkommende partij	<p>de nv SCHOLEN VAN MORGEN DBFM</p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Günther L'HEUREUX en Roel MEEUS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1200 Brussel, Gulledele 96/3</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2014.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen en opnieuw bouwen van blok A en het gedeeltelijk slopen en opnieuw bouwen van gevelvlak blok B en C van de Technische Scholen Mechelen op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Jef Denynplein 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 782A2, 782R, 782Y en 807B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 25 augustus 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 18 augustus 2015 met nr. S/2015/0105 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende 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 28 juni 2016.

Advocaat Joram MAES voert *loco* advocaat Reiner TIJS het woord voor de verzoekende partijen, advocaat Leen VANBRABANT voert *loco* advocaat Johan CLAES het woord voor de verwerende partij en advocaat Roel MEEUS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 8 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Sloop- en nieuwbouw van blok A en gedeeltelijke sloop- en nieuwbouw gevelvlak blok B en C Technische Scholen Mechelen. De nieuwbouw blok A vervult een verzamelfunctie voor het gehele TSM complex met ondersteunende, collectieve en representatieve functies op het gelijkvloers en niveau +1. De drie bovenste niveau's fungeren als onderwijsvloeren en bevatten hoofdzakelijk klaslokalen.”*

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2008.

Blok C en blok N van het scholencomplex en de ‘Eiken Zaal’ in blok A zijn beschermd als monument bij ministerieel besluit van 5 december 2005. Het te verbouwen gebouw bevindt zich onder meer in het gezichtsveld van het monument ‘de Gulden Zon’ en het ‘Vuurstaal’, beschermd bij koninklijk besluit van 13 december 1977.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 oktober 2013 tot en met 1 november 2013, worden negen bezwaarschriften ingediend, onder andere door de eerste en de zevende verzoekende partij.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, Archeologie brengt op 26 augustus 2013 een gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 4 september 2013 een gunstig advies onder voorbehoud uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, Monumenten brengt op 24 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Mechelen brengt op 2 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 14 februari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, en de gekende voorschriften, reglementeringen.

Verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg:

- *Het project resulteert in een verbeterde ruimtelijke organisatie van de school*
- *Ten aanzien van de (woon)omgeving is de nieuwbouw dominant aanwezig, in het bijzonder voor de loften Huyghebaert grenzend aan de speelplaats.*
- *Het project vormt qua hoogte een gemiddelde tussen de initiële randvoorwaarden van de stad en het door de opdrachtgever en Vlaamse Bouwmeester gekozen wedstrijdontwerp, rekening houdend met het programma van de school en met de technische vereisten voor klaslokalen.*
- *De inkijk bij de omwonenden kan tot een aanvaardbaar niveau worden gebracht door het opleggen van voorwaarden.*

Het college geeft gunstig advies onder volgende algemene voorwaarden:

Specifieke:

- ***De inkijk bij de omwonenden dient te worden beperkt door:***
 - ***het begaanbare gedeelte van de terrasvloer op de vierde verdieping 2m terug te trekken ten opzichte van de binnenzijde van de gemetste borstwering.***
 - ***volgende ramen zo aan te passen dat men vanaf een zittende positie niet frontaal door de ramen kan kijken: zijgevel links: derde verdieping; zijgevel rechts: eerste, tweede en derde verdieping, met uitzondering van het voorste geveldeel van 3 bouwlagen; voorgevel: tweede verdieping***
- ***Naleven van het advies van 2 november 2013 van de stedelijke brandweer.***

...”

De verwerende partij beslist op 18 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

De bouwhoogte:

- ***Inzake de bouwhoogte dient vooreerst vermeld te worden dat de pas van het gebouw, de nulpas, op de doorsnedes aangegeven is ten opzichte van het TAW-peil (tweede algemene waterpassing) en niet ten opzichte van het bestaand maaiveldniveau. De nulpas van het gebouw bevindt zich op 6,00 m TAW.***

- Inderdaad werden aan het appartementsgebouw op de kop van het Jef Denynplein specifieke eisen gesteld inzake de bouwhoogte en het open werken van het gelijkvloers. De vergunningverlenende overheid, in deze kwestie de stad Mechelen, heeft dit gemotiveerd vanuit de ligging van het perceel op de kop van het plein, de oriëntatie, alsook vanuit de geringe breedte van de AB-sstraat.*

De situatie van dit gebouw is niet dezelfde als deze van de voorliggende aanvraag. Voorliggende aanvraag betreft een schoolgebouw ter vervanging van een bestaand schoolgebouw. Het bevindt zich in de straatwand van het Jef Denynplein en continueert zich in de richting van de AB-sstraat. Het gebouw heeft aan de straatzijde een open karakter, door een terugsprong in het gevelvlak van circa 1.85 m en verder door dubbelhoge glaspartijen die een inkijk geven in de polyvalente ruimte op het gelijkvloers.

Op heden is de bebouwing van de school in gesloten bouworde geplaatst, met aan de rechterzijde een overbouwde doorrit. De te slopen schoolgebouwen bestaan uit drie tot vier bouwlagen.

In het voorliggende project wordt de school aan de rechterzijde in de AB-sstraat ontworpen als een kopgebouw, waarbij de vrijstaande rechter zijgevel op minstens 5 meter van de rechter perceelsgrens wordt geplaatst. Aansluitend aan de rechterzijde, gescheiden door een tuinmuur bevindt zich in de AB-sstraat een parkeerplaats die behoort bij de achterliggende lofts. Het bezwaar is niet gegrond en wordt niet weerhouden.
- De bewoners van enkele appartementen in de Stadheimelijkheidsstraat stellen dat het noodzakelijk is om het geplande gebouw te verlagen om de woonkwaliteit van het aanpalende appartementencomplex niet te verminderen. De aanvraag bevindt zich in een sterk verstedelijkte context. De school is reeds lang op deze site gevestigd, de lofts bevinden zich in een aanpalend industrieel pand waarvan de functie recent werd gewijzigd naar een residentiële functie. De functiewijziging ging gepaard met verbouwingswerken. Uiteraard zijn de stedenbouwkundige vergunningen voor de verbouwingswerken verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, ook indien zulks niet uitdrukkelijk is opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunningen. De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten, zoals omschreven in de artikelen 675 tot 680, dienen — behoudens de gevestigde erfdienstbaarheden - gerespecteerd. Dit impliceert dat geen rechtstreekse zichten kunnen worden genomen op minder dan 1.90 meter van de perceelsgrens. Dit geldt zowel voor de terrassen als voor de raamopeningen in deze zone. Het feit dat beide gebouwen in het dicht bebouwd stedelijk weefsel ten opzichte van elkaar bestaan is een gegeven dat van oudsher bestaat. Bij het inbrengen van de residentiële functie in het pand dat grenst aan de Stadshheimelijkheidstraat was het gegeven van de scholencampus op deze plek reeds een feit. Ten opzichte van de lofts bevindt de rechter vrijstaande zijgevel van het ontworpen gebouw zich op minstens 7.00 meter van de perceelsgrens. De minimale afstand tussen de ramen en terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen zal nooit minder dan 9.00 meter bedragen. Deze afstand is aanvaardbaar in deze context en zorgt niet voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing. Het bezwaar is niet gegrond.*
- De bewoners uit de AB straat stellen dat het verhogen van de bouwhoogte van twee naar vier bouwlagen niet aanvaardbaar is. Het gebouw heeft in de AB-sstraat een hoogte die overeenstemt met drie bouwlagen. De impact van de teruggetrokken vierde en vijfde laag op de AB-sstraat zelf is niet groot. Bovendien is het gebouw zoals hoger reeds aangehaald een kopgebouw, dat zich op circa 17 meter van de eerste woning in de AB-sstraat zal bevinden. Immers, de rechtsaanpalende woning werd reeds gesloopt in functie van het realiseren van een parkeerplaats voor de lofts. Op het kadasterplan is deze parkeerplaats nog steeds ingetekend als woning, waardoor verkeerdelijk de indruk kan gewekt worden dat de afstand tot de eerste woning aan de rechterzijde slechts 5 meter zou bedragen. De nieuwbouw wordt niet gebouwd in een donkere, maar in een zandkleurige steen.*

*Dit licht gekleurd gevelmateriaal is aanvaardbaar in de omgeving.
De voorgestelde bouwhoogte en materiaal is verenigbaar met de omgeving, het bezwaar is niet gegrond.*

Verlies aan zonlicht, zicht en privacy

- Algemeen kan, aangaande de schaalverschillen en de stedelijkheid, worden gesteld dat wonen in een dicht bebouwde stedelijke omgeving bepaalde hinderaspecten met zich meebrengt (zoals geluidshinder, verlies aan privacy). Het aspect van de privacy werkt in beide richtingen, het doet zich evenzeer voor tussen de voormalige industriële gebouwen in de stadsheimelijkheidstraat en de omliggende omgeving. In voorliggend dossier werd de uitdrukkelijke keuze gemaakt om de school te behouden op de bestaande site in de kern als versterking van de stedelijke context.*
- Er wordt gesteld dat deze hoge wand in de AB straat een zeer invasief effect zal hebben op de appartementen aan de overzijde van de straat, met name: inkijk op alle verdiepingen, verlies van lichtinval en esthetische terugval. Dit dient genuanceerd te worden. De gevel heeft aan de straatzijde een hoogte van 13.07 meter. De woningen aan de overzijde van de straat bevinden zich aan de oostzijde. Het gebouwdeel aan de straat bestaat uit een dubbelhoog gelijkvloers en een verdieping met 4 leslokalen gericht naar de straat. De rechtstreekse zichten bevinden zich op een onderlinge afstand van 6.50 meter tot 9.00 meter. Deze inkijk is inherent aan de ligging in een dicht bebouwd stedelijk weefsel en de breedte van de straat. Het bezwaar is niet gegrond.*
- De bewoners van de lofts stellen dat het weidse zicht wordt beperkt en dat het mooie uitzicht op de Sint-Romboutstoren verdwijnt. De lofts hebben inderdaad een weids zicht, de impact van de bebouwing op het schoolterrein zal dit zicht inderdaad beperken. Aan de andere kant wordt een kopgebouw ontworpen en zal het zicht naar de oostzijde ruimer zijn. Rekening houdend met de beperkingen uit het burgerlijk wetboek wat betreft de rechtstreekse lichten en zichten zal de impact van de voorliggende aanvraag geen sterke belemmering vormen voor het zicht in de richting van de Sint-Romboutstoren. De zichten worden niet op onaanvaardbare wijze geschaad, het bezwaar wordt derhalve niet weerhouden.*
- De bewoners van verschillende lofts in de Stadheimelijkheidsstraat stellen dat er zowel indirecte als directe inkijk is van leerlingen en leerkrachten in hun appartement, over de volledige lengte ervan, met inbegrip van de woonkamer, de drie slaapkamers en de badkamer. Ten opzichte van de lofts bevindt de rechter vrijstaande zijgevel van het ontworpen gebouw zich op minstens 7.00 meter van de perceelsgrens. De minimale afstand tussen de ramen en terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen zal nooit minder dan 9.00 meter bedragen. Deze afstand is aanvaardbaar in deze context en zorgt niet voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing. Het bezwaar is niet gegrond.*
- De aanpalende bewoners in de AB-straat stellen dat er een ernstig verlies van zon zal zijn in de aanpalende tuinen en dat er tevens meer inkijk zal zijn. De tuin zou ook lelijker worden door het hoge gebouw vlakbij, op nauwelijks 5 meter. Hier dient opgemerkt dat het ontworpen gebouw zich aan de rechterzijde op 5 tot 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens bevindt. Het perceel grenst niet aan het perceel van bezwaarindiener. Tussen beide percelen bevindt zich een parking van de achterliggende lofts, deze heeft aan de straat een breedte van circa 13.00 meter, het betreft het perceel met kadastraal grondnummer 762 w. Op dit perceel is op het kadasterplan nog een woning ingetekend, deze is echter gesloopt. De afstand ten opzichte van de tuin van de bezwaarindieners zal steeds meer dan 18 meter bedragen, wat in een stedelijke context ruim bemeten is. Het bezwaar is niet gegrond.*
- Op het aanpalend appartementsgebouw in de Stadsheimelijkheidstraat zijn zonnepanelen geplaatst. De bezwaarindiener beweert dat door de inplanting van dit zeer hoge gebouw het zonlicht (namiddag- en avondzon) zal worden*

weggenomen. Ook hier dient gesteld dat de afstand tussen beide gebouwen meer dan 18 meter betreft. Tevens werd op vraag van de stad Mechelen een zonnestudie toegevoegd aan het dossier. Hieruit blijkt dat de impact van de voorliggende aanvraag op de bezonning naar de aanpalende toe zich beperkt tot een aanvaardbaar niveau en het woongenot niet wordt geschaad. Het bezwaar is niet gegrond.

- Men verwijst naar een weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 11.60 m in de AB-sstraat. Voorliggende aanvraag betreft een schoolgebouw in het centrum van de stad. De school bevindt zich reeds lang op deze plek, terecht werd gekozen om de school op deze plek in het hart van de stad te behouden. De bestaande bebouwing op en rond de schoolsite is reeds zeer divers, de niet residentiële gebouwen zijn van een andere schaal dan de loutere residentiële gebouwen. (zie verder onder de titel beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) Het bezwaar wordt niet weerhouden.
- De inplanting van de school op ruim 18 meter van de woningen in de AB-sstraat is voldoende om de privacy naar de aanpalenden te garanderen. Het bezwaar is niet gegrond.
- De aanpalers in de AB-sstraat hebben zonnepanelen geplaatst op het dak, de vroege namiddag en avondzon zorgt voor het rendement. Uit de zonnestudie die aan het dossier werd toegevoegd blijkt dat geen onaanvaardbare hinder naar de aanpalenden toe zal worden gegenereerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Geluidshinder

- De bewoners van een loft in de Stadheimelijkheidsstraat stellen dat er extra geluidsoverlast zal komen gezien de uitbreiding van de leerlingencapaciteit van de school. Dit kan niet worden bijgetreden, gelet dat de leerlingencapaciteit niet wordt uitgebreid. De leslokalen worden herschikt en ondergebracht in het nieuwe gebouw, de vrijgekomen lokalen in de andere gebouwen van de school zullen vervolgens worden ingericht als praktijkruimtes. Het bezwaar is niet gegrond.

Tuinmuur

- Er wordt een bezwaar geformuleerd aangaande de tuinmuur tussen de kadastrale percelen 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 807 b² en 800 p. Deze tuinmuur wordt gesloopt en vervangen door een nieuw te plaatsen losstaande tuinmuur. De muur wordt drie rijen hoger opgebouwd om de privacy vanop de trap aan de linkerzijde achteraan te vrijwaren. De muur wordt opgetrokken tot op een hoogte van 10.40 meter op het eigen terrein van de school. Het betreft een betonstructuur die ingevuld wordt met baksteenmetselwerk. Aan de zijde van de buur wordt de muur gecementeerd. In een voorwaarde zal worden opgenomen dat de muur op het terrein van de school dient opgetrokken te worden. De financiële en burgerrechtelijke aspecten verbonden aan het optrekken van deze muur kunnen niet in overweging worden genomen bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het bezwaar is deels gegrond.

TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN RELEVANTE SCREENINGSCRITEIA — MERSCREENING

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op de sloop en de nieuwbouw van blok A en de gedeeltelijke sloop- en nieuwbouw van het gevelvlak van de blokken B en C voor de Technische Scholen Mechelen, gelegen aan het Jef Denynplein 2 te Mechelen.

Het nieuwe gebouw vervult een centrale positie in het functioneren van de scholencampus Technische Scholen Mechelen. De onderste twee bouwlagen huisvesten een aantal ondersteunende, collectieve en representatieve functies zoals ontvangst, centrale (studie) zaal, open leercentrum, refter, administratieve functies en vergaderzalen.

De drie bovenliggende verdiepingen fungeren als onderwijsvloeren en bevatten klaslokalen.

Het ontworpen gebouw bestaat uit vijf bouwlagen. Aan de straatzijde bestaat het gebouw uit drie bouwlagen.

Het gebouw wordt op de bestaande scholencampus geplaatst. Een deel van de gebouwen wordt gesloopt en vervangen. Het blok A wordt in zijn geheel vervangen door een nieuwbouw. Aan de linkerszijde wordt de bestaande tuinmuur gesloopt en opnieuw opgetrokken om inkijk in de tuin te vermijden.

Het te slopen gebouw A betreft een bakstenen gebouw waarin zich een als monument beschermd interieur bevindt, de "Eiken Zaal". Deze zal worden veilig gesteld en verwijderd en wordt vervolgens geïntegreerd in de nieuwbouw.

De nieuwbouw van blok A betreft een compact bouwvolume met een uitgekiende circulatie- en functieverdeling.

Het gebouw heeft volgende hoogtes gemeten ten opzichte van de nulpas:

- *straatzijde — oostzijde*
 - *kroonlijsthoogte: 13,07 meter*
 - *terugwijkende gevel (9 meter ten overstaan van de straatgevel): 17,85 meter en een kleiner deel 21,50 meter*
- *gebuur links - zuidzijde*
 - *hoogte tuinmuur: 10,40 meter ten overstaan van de nulpas van het nieuwe gebouw / 9,92 meter ten overstaan van het tuinniveau van de burelen*
 - *kroonlijsthoogte op 3,15m van de perceelsgrens: 17,85 meter en beperkt deel 21,50 meter*
- *gebuur rechts (inrit parking lofts) - noordzijde*
 - *kroonlijsthoogte op 5,10 meter van de scheidingsmuur en naar achter toe verbredend tot 9,09 meter : 21,50 meter*

Het gebouw wordt opgetrokken in een zandkleurig baksteenmetselwerk. De gevelopeningen worden gerealiseerd in onbehandeld houten schrijnwerk.

De binnengevels rond de patio en de achteruitliggende gevels worden wit bepleisterd. De tuinmuur en de nieuwe gevels voor de blokken B en C worden opgetrokken in betonstenen welke worden gecementeerd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

- *functionele inpasbaarheid*

De campus van de Technische Scholen Mechelen is historisch sterk vergroeid met de locatie in de binnenstad van Mechelen.

Met betrekking tot de vraag of de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort, dient de realiteit van een bepaald gebied te worden afgewogen tegenover de te realiseren bestemming.

De menging van functies in de binnenstad betekent een meerwaarde voor het stadscentrum.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen*

Huidig project op de TSM Scholencampus bevindt zich in het historisch centrum van de stad Mechelen, in de onmiddellijke omgeving van o.a. de Sint-Romboutskathedraal, het Minderbroeders klooster, 'het Beeldenplein' met in de omgeving belangrijke culturele en educatieve instellingen zoals de kunstacademie, De Garage en het Cultuurcentrum.

De school bevindt zich reeds lang op deze plek, terecht werd gekozen om de school op deze plek in het hart van de stad te behouden.

Anderzijds bevinden zich aanpalend zowel in de Stadsheimelijkheidstraat, de AB-straat en het Jef Denynplein gebouwen met overwegend een residentiële functie. Deze panden behoren tot het historische centrum en zijn mede beeldbepalend.

De woningen in de AB-straat en het Jef Denynplein zijn van een andere schaal en hebben een andere ritmiek dan de schoolgebouwen. De residentiële functies in de gebouwen die grenzen aan de Stadsheimelijkheidstraat, zijn ingebracht in oude industriële gebouwen, deze gebouwen sluiten eerder aan op de schaal van de school dan op de andere woningen in de onmiddellijke omgeving. Het schaalverschil tussen de school en de omliggende bebouwing, maar evengoed tussen de voormalige industriële gebouwen "Huyghebaert" en de omliggende woningen, is eigen aan de verwevenheid van de functies die van oudsher op deze plek bestaat.

Deze schaaldifferentiatie werkt natuurlijk over het gehele projectgebied en kan niet louter punctueel (bv op de perceelsgrens van de aanpalende buur) worden gelezen. Het spel van ruimtelijke contrasten (grote en kleine schaal die elkaar ontmoeten) maakt expliciet deel uit van deze stedelijke context.

De voorziene bebouwing moet rekening houden met de beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige karakteristieken van het perceel, de bebouwing van de omgeving, de ligging aan de gemeenteweg en de gangbare stedenbouwkundige regels.

De ruimtelijke structuur kan gezien worden als het geheel van kenmerkende relaties in de ruimte. Het geeft de essentiële karakteristieken van de ruimte weer. Door de ruimtelijke structuur krijgt men dus een beeld van de belangrijkste kenmerken van een ruimte. Men ontdekt hoe de ruimte georganiseerd is en hoe de elementen met elkaar in relatie staan. Het wordt tevens duidelijk hoe deze elementen functioneren ten opzichte van elkaar en op welke manier dat typisch is voor de ruimte. Dit heeft als gevolg dat de ruimte beschouwd wordt als een dimensie.

Aan de overzijde van het Jef Denynplein, op de kop van het plein, bevindt zich een appartementsgebouw dat bestaat uit drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag. In de stedenbouwkundige vergunning voor dit pand werden specifieke eisen gesteld inzake de bouwhoogte en het open werken van het gelijkvloers. De vergunningverlenende overheid, in deze kwestie de stad Mechelen, heeft dit gemotiveerd vanuit de ligging van het perceel op de kop van het plein, de oriëntatie, alsook vanuit de geringe breedte van de AB-straat.

De situatie van dit gebouw is niet dezelfde als deze van de voorliggende aanvraag. Voorliggende aanvraag betreft een schoolgebouw ter vervanging van een beslaand schoolgebouw. Het bevindt zich in de straatwand van het Jef Denynplein en continueert zich in de richting van de AB-straat. Het gebouw heeft aan de straatzijde een open karakter, door een terugsprong in het gevelvlak van circa 1.85 meter en verder door dubbelhoge glaspartijen die een inkijk geven in de polyvalente ruimte op het gelijkvloers. Op heden is de bebouwing van de school in gesloten bouworde geplaatst, met aan de rechterzijde een overbouwde doorrit. De te slopen schoolgebouwen bestaan uit drie tot vier bouwlagen.

In het voorliggende project wordt de school aan de rechterzijde in de AB-straat ontworpen als een kopgebouw, waarbij de vrijstaande rechter zijgevel op minstens 5 meter van de rechter perceelsgrens wordt geplaatst. Aansluitend aan de rechterzijde, gescheiden door een tuinmuur, bevindt zich in de AB-straat een parkeerterrein dat behoort bij de achterliggende lofts.

In de Stadheimelijkheidsstraat bevindt zich een oud industrieel pand dat het voorbije decennium verbouwd werd tot lofts. Het gebouw bevindt zich van oudsher op zeer korte afstand van de scholencampus in een sterk verstedelijkte context.

De functiewijziging ging gepaard met verbouwingswerken. Uiteraard zijn de stedenbouwkundige vergunningen voor de verbouwingswerken verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het feit dat beide gebouwen in het dicht bebouwd stedelijk weefsel

ten opzichte van elkaar bestaan is een gegeven dat van oudsher bestaat. Ten opzichte van de lofts bevindt de rechter vrijstaande zijgevel van het ontworpen gebouw zich op minstens 7.00 meter van de perceelsgrens. De minimale afstand tussen de ramen en terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen zal nooit minder dan 9.00 meter bedragen. Deze afstand is aanvaardbaar in deze context en zorgt niet voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing.

In de AB-sstraat bevinden zich aan de rechterzijde de parking van de lofts en verder woningen met twee bouwlagen onder zadeldak met de nok haaks op de straat. Het ontworpen schoolgebouw heeft in de AB-sstraat een hoogte die overeenstemt met drie bouwlagen. De impact van de teruggetrokken vierde en vijfde laag op de AB-sstraat zelf is gering. Bovendien is het gebouw ontworpen als een kopgebouw, dat zich op circa 17 meter van de eerste woning in de AB-sstraat zal bevinden.

De nieuwbouw wordt in een zandkleurige steen. De voorgestelde bouwhoogte en materiaal zijn inpasbaar in de omgeving.

Op vraag van de stad Mechelen en naar aanleiding van de bezwaren die werden geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek, heeft het architectenteam een zonnestudie toegevoegd aan het dossier.

Deze zonnestudie wordt aan de onderhavige stedenbouwkundige vergunning gehecht. De zonnestudie wijst uit dat het niet te verwachten is dat de slagschaduw van de nieuwbouw op onaanvaardbare wijze zon onttrekt aan de woningen in de onmiddellijke omgeving. Enkel in de winterperiode - in de geschetste situatie 16h00 - is er een beperkte wegname van zon mogelijk. De hinder die op deze wijze wordt gecreëerd is gering en aanvaardbaar. De wegname van het zonlicht is inherent aan de ligging van de aanvraag in een dicht verstedelijkt weefsel met grootschalige bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek wierpen de bewoners van de lofts op dat het weidse zicht wordt beperkt en dat het mooie uitzicht op de Sint-Romboutstoren verdwijnt. De lofts hebben inderdaad een weids zicht, de impact van de bebouwing op het schoolterrein zal dit zicht inderdaad beperken. Anderzijds wordt een kopgebouw ontworpen en zal het zicht naar de oostzijde ruimer zijn. Rekening houdend met de beperkingen uit het burgerlijk wetboek wat betreft de rechtstreekse lichten en zichten zal de impact van de voorliggende aanvraag geen sterke belemmering vormen voor het zicht in de richting van de Sint-Romboutstoren.

De keuze om de school op deze plaats, in het hart van de stad te bewaren draagt bij tot een de leefbaarheid van de stad, de vermenging van de functies is een meerwaarde. Desalniettemin heeft deze keuze een weerslag op de bebouwingsgraad en de hoogte van de nieuwe bebouwing in het dicht stedelijk weefsel. (zie onder titel historiek) De verschillende functies op de plek zijn van een verschillende schaal, dit schaalverschil is eigen aan de situatie midden in het hart van de stad Mechelen.

De bouwdichtheid is hoog, doch de bestaande schoolgebouwen hebben ook reeds een grote bouwhoogte. Er is voldoende open ruimte rondom het gebouw op het perceel.

Ingrepen in het zeer dichte weefsel dienen te gebeuren met respect voor de verschillende functies en korrelgrootte. De verschijningsvorm en het profiel van de geplande schoolgebouwen is zeer divers, net zoals de verschijningsvorm en het profiel van de bestaande gebouwen in de omringende bouwblokken.

In functie van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de omgeving wordt onderzocht of de ruimtelijke draagkracht al dan niet wordt overschreden. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

Inzake het vrijwaren van de privacy van de aanpalers zullen, wat betreft de beloopbaarheid van de terrassen op de verdiepingen, voorwaarden aan de onderhavige stedenbouwkundige vergunning worden gehecht, die strenger zijn dan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten. Ook wat betreft de muur op de linkerperceelsgrens zullen specifieke voorwaarden worden geformuleerd, gelet op de positie en de hoogte van de buitentrap achteraan aan de linker zijgevel van het nieuwe schoolgebouw. Het programma en de leerlingencapaciteit blijven immers ongewijzigd ten opzichte van de huidige toestand. De aanvraag houdt afdoend rekening met de bebouwing in de omgeving, zowel wat betreft de schaal, het volumespel als het materiaalgebruik en is ruimtelijk inpasbaar. De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden door de vervangingsniewbouw.

- *Mobiliteitsimpact*

De bestaande scholencampus is reeds gevestigd op deze plek gelegen in het hart van de stad. De uitbreiding zal geen aanzienlijke mobiliteitsstromen tot gevolg hebben, immers de aanvraag gaat niet gepaard met een uitbreiding van de leerlingencapaciteit, uit de mobiliteitstoets blijkt dat het 760 leerlingen betreft. De plek is optimaal bereikbaar met openbaar vervoer, er is een bediening om de 10 minuten (6/uur). De loopafstand tot de dichtstbijzijnde halte van het openbaar vervoer is 200 meter.

De school voorziet op de site in 346 fietsenparkeerplaatsen en 20 bromfietsenparkeerplaatsen. Tevens worden twee mindervalidenparkeerplaatsen voorzien op het schoolterrein. De voorgestelde uitbreiding is op schaal van de bestaande voorzieningen en zal slechts een geringe impact op de mobiliteit genereren.

- *cultuurhistorische aspecten*

De Eiken Zaal is beschermd als monument en zal in zijn geheel gerecupereerd worden exclusief de vloer en het meubilair. Er zullen in de glazen plafonddelen en de vitrines aanpassingen plaatsvinden vanuit de geest en de eigenheid van de Eiken Zaal. De positionering in het nieuwe gebouw geeft dat de beide deuren hun functionaliteit bewaren, hiervoor zullen de huidige deuren gebruikt worden. De intentie is om de Eiken Zaal middels de vide boven het Open Leercentrum aan de gevel van de AB-sstraat te voorzien van natuurlijk licht. Hiertoe zullen vitrines aan deze zijde lichtdoorlatend uitgevoerd worden.

De verwarming van de ruimte wordt verzorgd middels radiatoren die onder de vitrines en achter de daartoe geëigende lambrisering zijn weggewerkt. Een thema dat in hedendaagse vorm terugkomt in de leslokalen van het nieuwe schoolgebouw.

De met houten snijwerk versierde poort welke nu aan de AB-sstraat is geplaatst wordt gerecupereerd en krijgt haar nieuwe plek in het Open Leercentrum. Bij benadering op dezelfde positie in de AB-sstraat zal de poort zichtbaar zijn voor voorbijgangers door de glaspui heen. Als onderdeel van de hedendaagse inrichting kan de poort ook een aspect vormen van het collectieve geheugen van de hedendaagse generatie studenten.

- Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen inzake de aspecten monumenten dd. 24/09/2013 is gunstig.
- Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen inzake de aspecten archeologie dd. 26/08/2013 is gunstig met voorwaarden.

De voorwaarden gestipuleerd in de adviezen worden aan de onderhavige stedenbouwkundige vergunning gehecht.

- *het bodemreliëf*

het betreft een vlak terrein, het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
 - *Geluid:*

De leerlingencapaciteit niet wordt uitgebreid. De leslokalen worden herschikt en ondergebracht in het nieuwe gebouw, de vrijgekomen lokalen in de andere

gebouwen van de school zullen vervolgens worden ingericht als praktijkruimtes. De herschikking zal geen negatieve invloed hebben op het geluid.

○ *Lucht:*

Niet relevant voor de voorliggende aanvraag.

○ *Fauna en flora:*

Niet relevant voor de voorliggende aanvraag. De aanvraag situeert zich in een sterk verstedelijkte context, het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is volledig bebouwd. Er komen geen beschermde dier- of plantensoorten voor.

○ *Water:*

Het voorliggende project ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. Het betreft een perceel dat heden reeds nagenoeg volledig is bebouwd, de bijkomende dakoppervlakte en verharde oppervlakte is zeer beperkt. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. (zie verder onder de titel watertoets)

○ *Bodem:*

Niet relevant voor de voorliggende aanvraag. Het betreft de verbouwing en gedeeltelijke nieuwbouw van een scholencomplex. Het project heeft een zeer geringe impact op de bodem, er worden slechts beperkt uitgravingen voorzien.

○ *De mate van kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving:*

Niet relevant voor de voorliggende aanvraag. Het betreft een verbouwing van en deels nieuwbouw van een school die reeds op deze plek is gevestigd. Er zijn geen uitzonderlijke milieukwaliteiten aanwezig in de onmiddellijke omgeving.

○ *Veiligheid- en gezondheid:*

de brandweer van Mechelen en de Provinciale Dienst Welzijn, Centrum voor toegankelijkheid hebben een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt. De voorwaarden van beide adviezen worden aan de onderhavige stedenbouwkundige vergunning gehecht.

Er wordt geconcludeerd dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat het gevraagde in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn omgeving.

De aanvraag is vatbaar voor stedenbouwkundige vergunning.

BIJGEVOLG WORDT OP 18 APR. 2014 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- **Op de linker perceelsgrens dient op het eigen perceel een muur opgetrokken te worden met een hoogte van 10.40 meter, conform de tekening " Tuinmuur en noordgevel Blok B en C" op het plan 6/7.**
- **De volgende voorwaarden gestipuleerd in het advies dd 21/02/2014 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen: Specifieke:**
 - **De inkijk bij de omwonenden dient te worden beperkt door het begaanbare gedeelte van de terrasvloer op de vierde verdieping twee meter terug te trekken ten opzichte van de binnenzijde van de borstwering**

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

16. Overeenkomstig art. 4.8.11. §1. 3° codex RO kan beroep worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

17. De verzoekende partijen zijn allen eigenaar/bewoner van de percelen in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij wonen aan de A.B.-straat en aan de Stadsheimelijkheid met name in de onmiddellijke omgeving van de Technische Scholen Mechelen.

18. Op onderstaande luchtfoto worden de panden van verzoekende partijen weergegeven en het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft:

...

19. De bestreden beslissing veroorzaakt ontegensprekelijk hinder en nadelen aan de verzoekende partijen. Door het toekennen van de vergunning wordt de privacy van verzoekende partijen immers ernstig aangetast. De nieuwbouw heeft een kroonlijsthoogte van maar liefst 21,50 meter hoog (voorheen 10,70 meter, dus meer dan een verdubbeling). Hierdoor wordt rechtstreekse inkijk van leerlingen en leerkrachten in de woning van verzoekende partijen aan de Stadsheimelijkheid mogelijk. Er ontstaat eveneens inkijk in de tuinen van de verzoekende partijen van de A.B.-straat. Bovendien voorziet de aanvraag in een hoge wand van 19,17 m, deze wand wordt hierdoor bijna 10 meter hoger dan het huidige gebouw. Daarnaast staat de hoogte van de nieuwbouw van 21,50 meter ook niet in verhouding tot de naastliggende woningen. De omliggende woningen komen hierdoor in de verdrukking te staan.

20. Bovendien zal deze nieuwbouw voor een verminderde lichtinval zorgen. Door de uitbreiding in de hoogte van de school, brengt de reductie van lichtinval een vermindering van de woon- en leefklimaat met zich mee. Verzoekende partijen zullen hinder ondervinden doordat de zonnepanelen waarin zij destijds in geïnvesteerd hebben, niet meer rendabel zullen zijn.

21. De verzoekende partijen zullen door de uitbreiding dus te maken hebben met een grote schaduwimpact en afnamen van lichtinval – zowel een verlies aan rechtstreeks zonneschijn als afname van de hoeveelheid daglicht.

22. Er is tot slot ook visuele en esthetische hinder. De bebouwing betekent immers een inperking van het uitzicht dat verzoekende partijen thans genieten. Doordat de aanvraag ervoor zal zorgen dat verzoekende partijen dit uitzicht verliezen, heeft dit een enorme waardevermindering aan woonkwaliteit tot gevolg. Daarnaast zal de nieuwbouw ook het zicht van de omwonenden aantasten, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende woningen in het gedrang komt.

23. De diverse hinderaspecten en de kennelijk onredelijke beoordeling hiervan worden overigens in de middelen nog verder toegelicht.”

2.

De verwerende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

De bewijslast met betrekking tot het belang ligt volledig bij de verzoekende partijen; Het is aan de verzoekers om concreet toe te lichten welke hinder of nadelen zij vrezen te zullen ondergaan, om hun uiteenzetting dienaangaande te staven met de nodige stukken;

In gevallen waar de aanvraag betrekking heeft op percelen die niet onmiddellijk grenzen aan het eigendom van verzoekers, impliceert zulks dat minstens een aantal stukken worden bijgebracht die de Raad toelaten het eigendom van verzoekers te situeren ten aanzien van het bouwperceel;

Zelfs bij aanpalende percelen wordt het belang van de zgn. benadeelde omwonenden niet zomaar aangenomen;

Uw Raad heeft er in eerdere rechtspraak reeds op gewezen dat telkens concreet moet aangetoond worden welke nadelen de verzoekers vrezen te zullen leiden ingevolge de tenuitvoerlegging van de beslissing (dit vloeit voort uit art. 4.8.16, § 1, 3° VCRO, dat zeer specifiek vereist dat de zgn. benadeelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden” ingevolge de bestreden beslissing); Het belang wordt m.a.w. niet vermoed, zelfs niet bij aanpalende eigenaars;

Verwezen wordt naar de rechtspraak van Uw Raad, nl. RvVb, 7 juni 2011, nr. S/2011/0060:

“ ...

Te dezen dient vastgesteld dat verzoekers er niet toe komen op een coherente manier uit te leggen wat precies de z gezegde hinder of vermeende nadelen zijn die zij zouden kunnen lijden;

Het is in elk geval totaal onduidelijk welke hinder of nadelen verzoekers al dan niet zouden kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing;

Er dient dan ook geconcludeerd dat verzoekers geen enkele moeite doen om een concreet belang bij het beroep aan te voeren;

Verzoekende partijen beschikken bijgevolg niet over het rechtens vereiste belang ter bestrijding van de bestreden beslissing;

Het belang fungeert als één van de ontvankelijkheidsvoorwaarden en raakt de openbare orde (zie o.a. R.v.St., nr. 40.373, 8 oktober 1992; R.v.St., nr. 29.944, 28 april 1988);

Uw Raad dient bijgevolg, zelfs ambtshalve, op het gemis aan belang te wijzen in hoofde van de verzoekers, zelfs zo partijen hiervan geen gewag zouden maken in de loop van de procedure (zie hierover vaste en overvloedige rechtspraak van de R.v.St., nr. 42.008, 18 februari 1993; R.v.St., nr. 43.381, 17 juni 1993);

Het is vaststaande rechtspraak dat een beroep tot nietigverklaring niet ontvankelijk is tegen een rechtshandeling die niet griefhoudend is waarbij voor de ontvankelijkheid van het beroep wat de persoon betreft, het niet volstaat dat de bestuurshandeling op zichzelf, objectief gezien, griefhoudend is wat het voorwerp betreft maar is bovendien vereist dat ze ook effectief nadeel toebrengt aan de verzoekende partij m.a.w. hem schaadt (J. BAERT, en G. DEBERSAQUES, Ontvankelijkheid, Brugge, Die Keure, 1996, 204 met verwijzing naar R.v.St., Vereniging van Kinesitherapeuten van België, nr. 16.746, 3 december 1974);

Een derde belanghebbende kan slechts een ontvankelijk verzoek bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen inleiden voor zover die natuurlijke persoon of rechtspersoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden (vaste rechtspraak van de Raad, o.a. RvVB, nr. A/2012/0249, 19 juni 2012);

De loutere beschikking over zakelijke (daarin begrepen eigendomsrechten) of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, volstaat niet om een derde belanghebbende op zich het rechtens vereiste belang bij de procedure te verschaffen (vaste rechtspraak van Uw Raad, o.a. RvVB, nr. A/2012/0249, 19 juni 2012), aangezien de tekst van artikel 4.8.16, eerste lid, 3° VCRO (huidig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO) zich hiertegen verzet en Uw Raad niet toelaat om zonder meer hinder of nadelen te vermoeden;

In casu dient te worden vastgesteld dat verzoekers geen concrete omschrijving van de beweerde hinder of overlast in rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden vergunningsbeslissing kunnen geven;

Klaarblijkelijk hebben verzoekers het in hun verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring over hypothetische veronderstellingen die niet in rechtstreeks oorzakelijk verband staan met de bestreden beslissing; Geen van deze vormen van hinder of overlast worden aan de hand van een stuk objectief bewijsbaar of minstens aannemelijk gemaakt;

Verzoekers laten na te verduidelijken waaruit zij afleiden dat zij ingevolge de beslissing overlast of hinder zullen ondervinden;

Op geen enkele wijze wordt de vermeende overlast of hinder ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing in casu gestaafd, laat staan dat deze aannemelijk wordt gemaakt;

Verzoekers beschikken bijgevolg niet over het vereiste belang in de procedure en kunnen niet als een natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ten gevolge van de vergunning zou ondervinden in de zin van artikel 4.8.11, 3° VCRO, worden aangemerkt;”

3.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat zij hun belang wel degelijk concreet hebben aangetoond, en dat dit zowel kan worden afgeleid uit de uiteenzetting onder de titel “belang” als onder uit de uiteenzetting onder de titel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel”.

Zij wijzen er nogmaals op dat zij allen eigenaar/bewoner zijn van percelen in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft (AB-straat en Stadsheimelijkheid) en dat de hoedanigheid van aanpalende eigenaar op zich reeds kan volstaan om de betrokkenen het vereiste belang te verschaffen. De verzoekende partijen voegen ook een weergave van de algemene inplanting van het blok, de school en de buurtgebouwen en van de wooneenheden van de appartementen ‘Huyghebaert’ toe.

Vervolgens hernemen de verzoekende partijen in essentie hun uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift en vullen dit verder aan met een nadere toelichting van de aangehaalde hinderaspecten, met name verlies aan zonlicht, verlies aan privacy en verlies aan uitzicht. Ze vatten hun hinder en nadelen tot slot als volgt nog eens samen:

“ ...

a. Voor de bewoners met de gevel van hun appartement aan TSM (Vervoort, Mathijs, Delen, Houquet, Van Santvliet):

i. Al deze woonruimten, met uitzondering van de utilitaire gedeelten kijken uit op de huidige speelplaats van de school en de schoolgebouwen. De bouwplannen van de school, indien ze zouden worden uitgevoerd, zouden dus tot gevolg hebben :

- 1. rechtstreekse inkijk in ieder appartement en*
- 2. het wegnemen van licht en zon.*
- 3. Het spreekt vanzelf dat deze situatie ook tot een aanzienlijke waardevermindering zou leiden van de wederverkoopwaarde van het onroerend goed.*

b. Voor de bewoners met terrassen aan gevel TSM en/of AB-straat (Vervoort, Mathijs, Delen, Hoogewijs en Laureyssens):

- i. Zeer sterk vermindering van de zoninval op het terras. In meerdere situaties is er vanaf het middaguur dan geen zon meer .*
- ii. Ook wordt de inkijk op de terrassen sterk vergroot.*
- iii. Dit alles vermindert op zeer ernstige wijze het leefcomfort en heeft dan ook directe impact op de waarde van het goed*

c. Voor de bewoners met zonnecellen op het dak (De Boeck, Mathijs, Laureyssens):

- i. Sterke vermindering van de jaarlijkse opbrengst*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partij het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen voegen aan hun verzoekschrift een luchtfoto toe waarop zij op duidelijke wijze weergeven waar elk van hen woont (Stadsheimelijkheid en AB-straat). De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten op een perceel dat is gelegen naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volstaat op zich niet om het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure te kunnen verschaffen.

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift evenwel voldoende aannemelijk dat zij als bewoners van naastliggende panden zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Zij wijzen onder meer op de uitbreiding in de hoogte van het nieuwe blok A tot een kroonlijsthoogte van 21,50 meter, hetgeen volgens de verzoekende partijen aanleiding zal geven tot meer inkijk en een aantasting van hun privacy, een verminderde lichtinval en visuele en esthetische hinder.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij opwerpt, maken de verzoekende partijen de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende concreet en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO zodat de exceptie van de verwerende partij niet kan worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet), en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen stellen:

“ ...

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

VI.1.1 Algemeen

...

31. *In casu is het zonder meer duidelijk dat de bestreden beslissing niet uitgaat van een juiste feitelijke beoordeling, dat de beoordeling kennelijk onredelijk is en derhalve ook niet afdoende gemotiveerd is. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening werd op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze doorgevoerd. Dit wordt hieronder verder toegelicht.*

VI.1.2 In concreto

A GEEN AFDOENDE MOTIVERING

32. *De aanvraag dient door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar aan een eigen beoordeling m.b.t. de verenigbaarheid van de goede plaatselijke ordening onderworpen te worden. Zulks dient te gebeuren op een redelijke en zorgvuldige wijze. De motivering dienaangaande moet afdoende zijn. Dit is in casu geenszins het geval.*

B FUNCTIONELE INPASBAARHEID

33. *Voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag dient in de eerste plaats uitgegaan te worden van de onmiddellijk omliggende omgeving. Voor de relevante onmiddellijke omgeving dient er gekeken te worden naar de aangrenzende eigendommen. In casu zijn dit de woningen van verzoekende partijen.*

34. *Wat betreft de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, ziet de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over het hoofd dat de bewoning in de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door eengezinswoningen van bescheiden omvang en bouwhoogte, en door meergezinswoningen met hoogstens twee of drie bouwlagen.*

35. *De aanvraag zoals ze thans voorligt, voorziet in een enorme uitbreiding in de hoogte. Sterker nog, de huidige hoogte wordt quasi verdubbeld. De voorziene kroonlijsthoogte van 21,50 meter strookt dan ook niet met de onmiddellijke omgeving. Deze is immers veel hoger in vergelijking met de omliggende gebouwen. Het is aldus kennelijk onredelijk te stellen dat dergelijke uitbreiding in de hoogte kan worden verantwoord door het loutere feit dat de school zich reeds lang op deze plek bevindt.*

36. *De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn beoordeling op het feit dat de campus van de Technische scholen Mechelen historisch vergroeid is met de locatie in de binnenstad van Mechelen. Dit geeft de aanvrager van de vergunning echter geen vrijbrief om de school uit te breiden, waardoor de hoogte bijna verdubbeld wordt. Het loutere feit dat de school reeds lang op deze site gevestigd is, houdt geenszins de functionele inpasbaarheid van de aanvraag in. Van een afdoende motivering is aldus geen sprake.*

C DE SCHAAL

37. *Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde ook beoordeeld wordt op het vlak van de schaal van de geplande handelingen.*

38. *Ook m.b.t. de schaal bevat de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen op de concrete omstandigheden toegespitste motivering.*

39. *De aanvraag betreft een uitbreiding in de hoogte van een huidig schoolgebouw, die wordt voorzien in een wijk die voornamelijk gekenmerkt wordt door woningen van 2 of 3 bouwlagen. Het schoolgebouw zal een kroonlijsthoogte krijgen van 21,50 meter, en aldus voorzien worden van 5 bouwlagen. Het nieuwe schoolgebouw zal hierdoor twee extra verdiepingen krijgen. Dit contrasteert duidelijk met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

40. *De woningen van verzoekende partijen van de Stadsheimelijkheid zijn ingebracht in oude industriële gebouwen. In de beoordeling van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld dat deze gebouwen aansluiten op de schaal van de school, eerder dan op de andere woningen. Dit klopt inderdaad voor wat de huidige situatie betreft. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar lijkt echter uit het oog te verliezen dat wanneer de school wordt uitgebreid in de hoogte, er een enorm schaalverschil zal ontstaan.*

41. *Ook de woningen van verzoekende partijen van de A.B.-straat, betreffen bescheiden woningen met 2 bouwlagen. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaat er volledig ten onrechte vanuit dat de impact van een vierde en een vijfde bouwlaag slechts gering zal zijn. Dit is feitelijk volstrekt onjuist. In tegendeel, het schoolgebouw zal fors boven de woningen van verzoekende partijen uitsteken. Het huidige gebouw krijgt er maar liefst twee extra verdiepingen bij. Hierdoor wordt er een bombastisch gebouw ingeplant, dat in schril contrast staat met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. In tegenstelling tot wat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beweert, zal de impact dan ook enorm zijn op de omliggende woningen.*

D BOUWDICHTHEID

42. *Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde ook beoordeeld wordt op het vlak van de bouwdichtheid die zal gerealiseerd worden.*

43. *Omtrent de bouwdichtheid, bevat de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:*

“De bouwdichtheid is hoog, doch de bestaande schoolgebouwen hebben ook reeds een grote bouwhoogte. Er is voldoende open ruimte rondom het gebouw op het perceel.”

44. Bovenstaande motivering is geenszins afdoende. Het loutere feit dat de schoolgebouwen reeds een grote bouwhoogte hebben, neemt niet weg dat de voorliggende aanvraag te grootschalig is voor deze locatie en dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Het gegeven dat er voldoende open ruimte zou zijn rondom het gebouw, wordt bovendien in de beslissing nergens nader bepaald. Het doet ook geen afbreuk aan de vaststelling dat het gebouw in de hoogte niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving.

45. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft aldus een dergelijk toetsing aan de beginselen en leidinggevende principes inzake goede ruimtelijke ordening niet doorgevoerd, laat staan op redelijke en zorgvuldige wijze.

E HINDERASPECTEN

46. Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde ook beoordeeld wordt op het vlak van (andere) hinderaspecten.

47. De aanvraag voorziet in de uitbreiding van de school in de hoogte, er worden 5 bouwlagen gecreëerd waardoor het schoolgebouw vier verdiepingen krijgt. De klaslokalen van de leerlingen en leerkrachten geven uit op de woningen en tuinen van verzoekende partijen. Hierdoor ontstaat er een grote toename van de inkijk vanuit de klaslokalen in de woonkamer, slaapkamers en badkamer van verzoekende partijen in de Stadsheimelijkheid. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaat er dan ook volledig foutief vanuit dat de afstand tussen de appartementen in de Stadsheimelijkheid en het schoolgebouw meer dan 18 meter betreft. Er is geenszins sprake van een afstand van 18 meter. In tegendeel, de afstand tussen beide gebouwen betreft hooguit 7 meter:

...

48. Alleszins wordt de doorgaans gehanteerde 45 graden-regel niet nageleefd. De hoogte van het nieuwe schoolgebouw is immers niet gelijk aan de afstand van de rooilijn tot aan de gevel van het gebouw. Het gaat om een vaak gehanteerde norm voor de afweging van hinderaspecten (licht zicht privacy), waar men zonder bijzondere motivering niet van kan afwijken. Elke motivering hieromtrent ontbreekt.

49. De aanvraag zorgt eveneens voor een toename van inkijk in slaapkamer, de woonkamer en de tuin van verzoekende partijen in de A.B.-straat. De woonkwaliteit van verzoekende partijen zal hierdoor aangetast worden.

50. Het is kennelijk onredelijk te oordelen dat het recht op privacy niet wordt geschonden door het loutere feit dat de school reeds lang op deze site gevestigd is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verwijst steeds naar de aanwezigheid van oudsher van de gebouwen. Dit heeft echter geen uitstaan met het feit dat de school bijna dubbel zo hoog wordt, waardoor er wel degelijk een grote toename van inkijk ontstaat. Los van het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de minimale afstanden van het burgerlijk wetboek, neemt dit niet weg dat de aanvraag niet in overeenstemming dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Temeer daar lichten en zichten nu net aspecten zijn die op grond van artikel 4.3.1. VCRO betrokken dienen te worden bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

51. De goedkeuring van de aanvraag zal er bovendien voor zorgen dat verzoekende partijen hun zon- en lichtinval verliezen. De reductie van lichtinval brengt een vermindering van de woon- en leefklimaat met zich mee. De verzoekende partijen zullen door de uitbreiding dus te maken hebben met een grote schaduwimpact en afnamen van

lichtinval – zowel een verlies aan rechtstreeks zonneschijn als afname van de hoeveelheid daglicht. Bovendien toont de zonnestudie, die werd uitgevoerd door de stad, aan dat er wel degelijk sprake is van een ernstige reductie van lichtinval. Het is kennelijk onredelijk te stellen dat de impact hiervan zich beperkt tot een aanvaardbaar niveau en het woongenot niet wordt geschaad.

52. *Bijkomend moet opgemerkt worden dat op geen enkele manier rekening wordt gehouden met het feit dat verzoekende partijen hebben geïnvesteerd in zonnepanelen. De werking hiervan wordt sterk belemmerd door de bouwhoogte van de school.*

53. *In de winter staat de zon net boven het huidige schoolgebouw. Verzoekende partijen van de A.B.-straat zullen quasi geen zonlicht meer hebben indien er een hoger gebouw wordt geplaatst. Onderstaande foto geeft weer dat een hoger gebouw het zonlicht zal wegnemen:*

...

54. *Verzoekende partijen in de Stadsheimelijkheid genieten van een weids uitzicht op de Sint Romboutstoren. Dit prachtige uitzicht was een belangrijke reden waarom zij hun woning in de Stadsheimelijkheid hebben aangekocht. Dit uitzicht geeft het pand immers een grote meerwaarde.*

55. *Met de voorliggende aanvraag verdwijnt dit uitzicht. Het feit dat het uitzicht naar de oostzijde ruimer wordt, maakt dit geenszins goed. Het resultaat zal dus zijn dat verzoekende partijen in de plaats van op de Sint Romboutstoren, zullen moeten uitkijken op een schoolgebouw. Er kan hier bezwaarlijk nog van goede ruimtelijke ordening gesproken worden.*

56. *Uiteraard moeten verzoekende partijen er rekening mee houden dat in het centrum van de stad kan gebouwd worden, doch dat een schoolgebouw plots dubbel zo hoog wordt, gaat de normale verwachting alleszins te buiten. Het is in casu volstrekt onredelijk om het uitzicht van verzoekende partijen quasi volledig te ontnemen.*

F DUURZAAMHEID, RUIMTELIJKE KWALITEIT EN RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT

57. *In elk geval zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht elementen die meespelen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. §1, 2° VCRO juncto art. 1.1.4. VCRO).*

58. *De draagkracht van het gebied zou overschreden worden door de uitbreiding van de school op deze locatie. De grootschaligheid van deze aanvraag zal er aldus voor zorgen dat het gehele perceel wordt volgebouwd. Het contrast van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving blijkt duidelijk uit het feit dat de woningen van verzoekende partijen maar twee of drie bouwlagen vertonen. Dit in tegenstelling tot de aanvraag, waarbij de hoogte van de school bijna verdubbeld wordt.*

VI.1.3 Besluit

59. *De bevoegde administratieve overheid dient bij de beoordeling na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. Inzonderheid dient zij daarbij rekening te houden met de beginselen die door art. 4.3.1. §2. Codex RO worden voorgeschreven. In casu dient geoordeeld te worden dat de administratieve overheid in geen geval heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. De beoordeling is feitelijk onjuist en kennelijk onredelijk.*

De motivering die gegeven wordt volstaat alleszins niet om te verantwoorden hoe een dergelijk fundamenteel ingreep op deze locatie mogelijk is, gelet op de specifieke plaatselijke toestand en gelet op de diverse aangehaalde hinderaspecten.

60. Het middel is gegrond.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekers blijven in casu in gebreke om aan te tonen dat de verwerende partij de opgeworpen aspecten op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben benaderd, op een wijze dat het ondenkbaar zou zijn dat een zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou zijn gekomen, laat staan dat verzoeker in concreto bewijst dat de beslissing de uiting vormt van een manifest gebrekkige beoordeling van feitelijkheden;

Er dient benadrukt dat verwerende partij de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand heeft onderzocht, met inbegrip van de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten, in tegenstelling tot wat verzoekers laten uitschijnen in het verzoekschrift tot vernietiging en schorsing;

Overeenkomstig vaststaande rechtspraak van Uw Raad komt het aan Uw Raad niet toe de beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de bevoegde administratie;

Bij de uitoefening van het aan Uw Raad opgedragen wettigheidstoezicht dient Uw Raad slechts na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of de overheid die juist heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen (RvVb, 20 december 2011, nr. A/2011/0208; RvVb, 7 december 2011, nr. A/2011/0192);

In concreto wijst verweerder erop dat de toetsingsbevoegdheid van Uw Raad met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening beperkt is tot een marginale toetsingsbevoegdheid, waarbij Uw Raad slechts een “kennelijk onredelijke” beslissing kan schorsen dan wel vernietigen;

Ten stelligste dient te worden betoogd dat verzoekers in casu er niet in slagen aan te tonen dat verwerende partij er een kennelijk onredelijke beoordeling op nahield en hij derhalve zou hebben gehandeld op een wijze dat het ondenkbaar zou zijn dat een zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou zijn gekomen, laat staan dat verzoekers in concreto bewijzen dat de beslissing de uiting vormt van een manifest gebrekkige beoordeling van hinderaspecten of feitelijkheden;

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

8. Over de functionele inpasbaarheid van het project.

Verzoekers menen dat de voorziene kroonlijsthoogte van 21,50m aan de rechterperceelsgrens van het projectperceel (noordzijde) ten opzichte van de bestaande hoogte van ongeveer 11m niet verzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij zou daarbij over het hoofd hebben gezien 'dat de bewoning in de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door eengezinswoningen van bescheiden omvang en bouwhoogte, en door meergezinswoningen met hoogstens twee of drie bouwlagen'. Het feit dat de schoolsite van de Technische Scholen Mechelen historisch vergroeid is met de locatie in de binnenstad van Mechelen, zou geen verantwoording kunnen bieden voor een bijna verdubbeling van de bouwhoogte.

Vooreerst merkt tussenkomende partij op dat de voorstelling van de bestaande onmiddellijke omgeving door verzoekers gekleurd is. Zij verliezen uit het oog dat de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 in de Stadsheimelijkheid nr. 1 gesitueerd zijn in een voormalig industrieel pand dat recent werd omgevormd tot een residentieel pand met 4 (geen 2 of 3) bouwlagen (zie afbeelding 4 van onderhavig verzoek tot tussenkomst). Verwerende partij overweegt dan ook terecht in de bestreden beslissing dat deze oude industriële gebouwen 'eerder aan[sluiten] op de schaal van de school dan op de andere woningen in de onmiddellijke omgeving'. Met andere woorden, de gebouwen van de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9, aansluitend op het projectperceel, beantwoorden zélf niet aan de voorstelling van de onmiddellijke omgeving die verzoekers ophangen.

Daarnaast maken verzoekers geheel abstractie van de bestaande en historisch gegroeide diversiteit qua verweving van functies op deze sterk verstedelijkte locatie in de binnenstad van Mechelen. Bewoning, industrie (voormalig industrieel pand waarin de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 gevestigd zijn), onderwijs (schoolsite Technische Scholen Mechelen), cultuur (kunstacademie, De Garage en het Cultuurcentrum),... zijn allemaal verweven op de locatie in de binnenstad van Mechelen. De schoolsite van Technische Scholen Mechelen is hier sinds jaar en dag gevestigd, lang vóór de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 tot stand gekomen zijn in het voormalig industrieel pand in de Stadsheimelijkheid nr. 1. Nu de school bestaand is en de leerlingencapaciteit niet wordt uitgebreid, valt dan ook niet in te zien op welke manier het vergunde project van tussenkomende partij niet functioneel inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving. Als het discours van verzoekende partijen gevolgd wordt, zou zelfs de bestaande toestand van de schoolsite niet functioneel inpasbaar zijn...

De bestreden beslissing overweegt als volgt inzake de functionele inpasbaarheid van het project van tussenkomende partij:

...

Ten onrechte menen verzoekers dat verwerende partij de bestaande bewoning in de onmiddellijke omgeving en de bouwhoogte daarvan over het hoofd zou hebben gezien. Tussenkomende partij citeert de bestreden beslissing:

...

Verwerende partij was zich bij deze beoordeling wel degelijk bewust van de kroonlijsthoogte van 21,50m aan de noordgevel van de vergunde nieuwbouw:

...

Tussenkomende partij verwijst tevens naar het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen, waar uitdrukkelijk naar verwezen wordt in de bestreden beslissing en waarvan de opgelegde voorwaarden grotendeels overgenomen zijn in de bestreden beslissing:

...

Hieruit blijkt dat verwerende partij de functionele inpasbaarheid van het project van tussenkomende partij heeft afgewogen en bij zijn beoordeling uitdrukkelijk oog heeft gehad voor de bestaande woningen van de verzoekende partijen en voor de bouwhoogte van het project van tussenkomende partij. Verzoekende partijen zijn het klaarblijkelijk niet eens met deze afweging, maar blijven in gebreke aan te tonen dat deze afweging zou uitgaan van verkeerde feitelijke gegevens en kennelijk onredelijk/onzorgvuldig zou zijn. Hiermee is de afweging van de functionele inpasbaarheid van het vergunde project ook afdoende formeel en materieel gemotiveerd. Inzake de hinderaspecten die naar de mening van verzoekers veroorzaakt worden door de bouwhoogte van de vergunde nieuwbouw aan de rechterperceelsgrens, verwijst tussenkomende partij naar haar bespreking hiervan onder randnummer 21.

9. Over de schaal van het project.

Verzoekers menen dat de bestreden beslissing op het vlak van de schaal van het vergunde project geen op de concrete omstandigheden toegespitste motivering bevat. De toename van de bouwhoogte van de nieuwbouw, bestaande uit 5 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 21,50m, zou contrasteren met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door woningen van 2 of 3 bouwlagen. Volgens verzoekers is het inderdaad zo dat het (voormalig industrieel) pand waarin de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 gevestigd zijn, aansluit op de bestaande schaal van de school, maar is dit niet langer het geval met betrekking tot de vergunde nieuwbouw en de toegenomen bouwhoogte daarvan. De vergunde nieuwbouw zou ook in schril contrast staan met de woningen van verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat, die bescheiden woningen zouden betreffen bestaande uit 2 bouwlagen. De vergunde nieuwbouw zou fors boven deze woningen uitsteken.

Tussenkomende partij meent dat de voorstelling van zaken vanwege verzoekers over de schaal van de vergunde nieuwbouw gekleurd en overdreven is. Tussenkomende partij zet één en ander op een rijtje.

Opnieuw benadrukt tussenkomende partij dat het (voormalig industrieel) pand in de Stadsheimelijkheid nr. 1 waarin de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 gevestigd zijn, zelf 4 bouwlagen telt, zodat de voorstelling van verzoekers van uitsluitend bebouwing bestaande uit 2 à 3 bouwlagen in de onmiddellijke omgeving onjuist is. Het pand waarin de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 gevestigd zijn, beantwoordt zelf niet aan deze voorstelling.

Er moet ook rekening gehouden worden met de afstanden tussen het vergunde project en de woningen van verzoekers. Wat betreft de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 in de Stadsheimelijkheid nr. 1, is het zo dat overeenkomstig de bestaande toestand deze woningen dicht bij blok A gelegen zijn dan de afstand waarop zij zich zullen bevinden van de vergunde nieuwbouw (zie afbeelding 5 van onderhavig verzoek tot tussenkomst). Dit komt omdat blok A tot dicht bij de perceelsgrens is gebouwd dan het geval zal zijn voor de vergunde nieuwbouw die vooraan op 5,10m oplopend tot 9,09m achteraan van de perceelsgrens opgericht zal worden. Ter hoogte van de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 zal de afstand van de vergunde nieuwbouw tot de perceelsgrens minstens 7m bedragen en de minimale afstand tussen de ramen en terrassen van deze woningen en de vergunde nieuwbouw zal nooit minder dan 9m bedragen. De afstand van de woningen van verzoekers in de Stadsheimelijkheid nr. 1 tot de schoolgebouwen vergroot dus onder het vergunde project. Bovendien grenzen de woningen van verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat niet aan het projectperceel. De dichtstbijzijnde woning in de A.B.-straat bevindt zich op 18m, wat aanzienlijk is gezien de sterk verstedelijkte context.

Het totale volume van het schoolcomplex Technische Scholen Mechelen neemt niet toe met het vergunde project. Tussenkomen de partij herhaalt dat het volume van bestaand blok A (19.938m³) licht toeneemt in de vergunde nieuwbouw (21.306m³), maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de afname in volume van blokken B en C (van 18.788m³ naar 17.025m³). De schaal van de school in leerlingenaantal neemt evenmin toe: de leerlingencapaciteit blijft dezelfde.

De voorstelling vanwege verzoekers dat de vergunde nieuwbouw uit 5 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 21,50m zal bestaan, dient te worden gerelativeerd. Zoals aangegeven onder het feitenrelaas, beslaan bouwlagen 4 en 5 (verdiepingen 3 en 4) niet de ganse oppervlakte van de vergunde nieuwbouw. Bouwlagen 4 (verdieping 3, met een kroonlijsthoogte van 17,85m) en 5 (verdieping 4, met een kroonlijsthoogte van 21,50m) springen 9m terug ten opzichte van de straatzijde (A.B.-straat). Een groot deel van het dak van bouwlaag 4 (verdieping 3) zal dienstdoen als dakterras, alwaar bouwlaag 5 (verdieping 4) verder terugspringt in noordwestelijke richting. De insprong van 9m aan de straatzijde van de vergunde nieuwbouw (oostzijde) compenseert voor een deel de toename van de bouwhoogte tot 21,50m ter hoogte van de noordgevel van de nieuwbouw.

Hierbij moet voor ogen gehouden worden dat eerdere ontwerpen voorzagen in 3,5 bouwlagen aan de straatzijde met de A.B.-straat (in plaats van de uiteindelijk weerhouden 3 bouwlagen) en dat er zelfs sprake is geweest van een veel beperktere terugtrekking van 3,60m van bouwlagen 4 en 5 (in plaats van de uiteindelijk weerhouden terugtrekking van 9m).

Hieruit blijkt duidelijk dat bij het ontwerp van het project en in het kader van het vergunningsverleningsproces terdege rekening is gehouden met de impact naar de omliggende woonpercelen.

Tussenkomen de partij benadrukt verder dat de projectdefinitie die is opgesteld door de inrichtende macht een schoolgebouw van deze schaal vereist. Het bouwprogramma vereist een oppervlakte van 4.611m².

Er moet vervolgens opnieuw worden gewezen op de bestaande stedelijke context van de schoolsite Technische Scholen Mechelen in de binnenstad van Mechelen. De locatie wordt gekenmerkt door een historisch gegroeide verweving van functies die de stad wenst te behouden en stimuleren. Ook de schaal van de verschillende bestaande gebouwen binnen dit dicht verstedelijkte weefsel is sterk verschillend. Het schoolcomplex heeft in deze context sinds jaar en dag haar plaats met een schaal die altijd groter is geweest dan deze van de meeste omliggende bebouwing (bv. niet ten opzichte van het voormalig industrieel pand waarin de woningen van verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 gevestigd zijn in de Stadsheimelijkheid nr. 1). Een zekere schaalvergroting van de schoolsite ten opzichte van de omliggende bewoning is er altijd geweest. Ook de korte afstand tussen het voormalig industrieel pand in de Stadsheimelijkheid nr. 1 en de schoolsite is historisch gegroeid in deze sterk verstedelijkte context.

Verwerende partij en de stad Mechelen zijn van mening dat het vergunde project zich inschrijft in de bestaande schaal van de schoolsite en aanvaardbaar is in het licht van de historisch gegroeide verstedelijkte context op deze locatie.

Tot slot stelt tussenkomende partij vast dat de schaal van het vergunde project afgewogen en beoordeeld is door verwerende partij in de bestreden beslissing. Tussenkomende partij citeert de bestreden beslissing:

...

Er moet worden besloten dat de schaal van het vergunde project afdoende in overweging is genomen door verwerende partij, rekening houdend met de erg verstedelijkte context, de bestaande schaal van de schoolsite en van de omliggende bebouwing en de nabijheid van de omliggende woningen. Zo komt de verwerende partij terecht tot de vaststelling dat de woningen in de AB-sstraat en het Jef Denynplein van een andere schaal zijn dan de schoolgebouwen en dat de oude industriële gebouwen, waarin de woningen van de verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 zijn ondergebracht, eerder aansluiten op de schaal van de school dan op de schaal van de andere woningen in de onmiddellijke omgeving. Deze afweging, die gesteund is op feitelijk juiste gegevens, leidt verwerende partij ertoe te besluiten dat de schaal van het vergunde project, binnen de geschetste context, aanvaardbaar is. Dat de verwerende partij zich perfect bewust is van het schaalverschil blijkt uit de overweging: 'De verschillende functies op de plek zijn van een verschillende schaal, dit schaalverschil is eigen aan de situatie midden in het hart van de stad Mechelen.'

Verzoekers zijn het klaarblijkelijk niet eens met de afweging van verwerende partij, maar tonen geenszins aan dat deze afweging zou steunen op verkeerde feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk/onzorgvuldig zou zijn. Integendeel, binnen de geschetste context is verwerende partij in alle redelijkheid tot zijn besluit kunnen komen. De motivering voor de afweging van de schaal van het vergunde project blijkt uit de bestreden beslissing en is afdoende.

10. Over de bouwdichtheid van het project.

Verzoekende partijen menen dat het vergunde project te grootschalig is voor de locatie en dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Het gegeven dat er voldoende open ruimte zou zijn rondom het gebouw, zou nergens in de bestreden beslissing nader worden bepaald. Verzoekers stellen nogmaals dat de bouwhoogte van de vergunde nieuwbouw niet in overeenstemming zou zijn met de onmiddellijke omgeving.

Vooreerst repliceert tussenkomende partij dat de schoolsite Technische Scholen Mechelen vandaag de dag reeds gekenmerkt wordt door een erg hoge graad van bouwdichtheid. Dit geldt bij uitbreiding voor de gehele betreffende zone in de binnenstad van Mechelen, die evident sterk verstedelijkt is.

Het vergunde project verhoogt de bestaande bouwdichtheid van de schoolsite niet, maar vermindert deze zelfs. Inderdaad, de vergunde nieuwbouw zal een oppervlakte beslaan van 4.611m² ten opzichte van de huidige oppervlakte van 5.317m² van de bestaande blok A. Blokken B en C zullen na de uitvoering van het project een oppervlakte hebben van 4.540m², waar dit nu nog 5.010m² is. Het vergunde project zorgt dus voor een compactere schoolsite met een verlaagde bouwdichtheid. Verzoekers vergissen zich.

Bovendien zal de schoolsite precies langs de rechterperceelsgrens met het perceel van de Stadsheimelijkheid nr. 1 minder bouwdicht zijn. Inderdaad, waar huidig blok A tot dichtertegen deze perceelsgrens is aangebouwd, zal de vergunde nieuwbouw die ervoor in de plaats komt op een afstand van 5,10m vooraan tot 9,09m achteraan van deze perceelsgrens worden opgericht. Ook is het zo dat de overdekking van de inrit aan de rechterkant van de straatgevel zal verdwijnen (zie afbeelding 5 van onderhavig verzoek

tot tussenkomst). Met andere woorden, precies aan de kant van de verzoekers neemt de bouwdichtheid van de schoolsite af in vergelijking met de bestaande toestand.

Ook is het zo dat de vergunde nieuwbouw geen monolithisch blok zal vormen. Centraal op de gelijkvloerse verdieping van de nieuwbouw zal een doorzicht van 10m breed en 5m hoog worden gecreëerd die helemaal doorloopt tot aan de achtergevel van het gebouw. Zoals hierboven is aangegeven, vermindert de totale gevelbreedte aan de straatzijde ook met meer dan 5m (tot meer dan 9m achteraan). De lichtere en transparantere geveluitwerking faciliteert een visuele interactie met de straat en geven een minder zware, volgebouwde indruk dan thans het geval is.

...

Er moet dan ook worden besloten dat verzoekers op geen enkele manier gegriefd worden door dit middelonderdeel, waardoor zij hierbij geen persoonlijk belang kunnen laten gelden. Om deze reden moet dit middelonderdeel onontvankelijk worden verklaard.

Nu overeenkomstig artikel 4.3.1 § 2, 1° VCRO het aangevraagde slechts beoordeeld dient te worden naar bouwdichtheid 'voor zover noodzakelijk of relevant', en nu hierboven is gebleken dat de bouwdichtheid van de schoolsite afneemt in plaats van toeneemt als gevolg van het vergunde project, bestond er in hoofde van verwerende partij geen enkele aanleiding om dit aspect te betrekken in zijn toets van het project aan de goede ruimtelijke ordening. Desondanks heeft verwerende partij dit aspect betrokken in de door hem uitgevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing overweegt in dat verband als volgt:

...

En ook:

...

Deze motivering is feitelijk juist en afdoende in het licht van de hierboven geschetste context. Er zal in vergelijking met de bestaande toestand alleszins meer open ruimte gevrijwaard blijven rondom de nieuwbouw, omwille van de gedeeltelijke sloop van blokken B en C en omwille van de sloop van de overdekking van de inrit van de schoolsite aan de rechterzijde van de site.

Tot slot repliceert tussenkomende partij dat verzoekers onder dit middelonderdeel in essentie opnieuw de bouwhoogte en de schaal van de vergunde nieuwbouw bekritisieren. In wezen verschilt hun argumentatie inzake de bouwdichtheid van het vergunde project niet van hun argumentatie inzake de functionele inpasbaarheid en de schaal hiervan. Voor zover als nodig, verwijst tussenkomende partij dan ook naar haar argumentatie ontwikkeld inzake de functionele inpasbaarheid en de schaal van het project.

11. Over de aangevoerde hinderaspecten.

Verzoekers voeren aan dat het vergunde project hinder voor hen zal veroorzaken. Zij voeren in het bijzonder volgende hinderaspecten aan: inkijk, vermindering van de privacy, vermindering van zon- en lichtinval, en een vermindering van uitzicht.

Inkijk

Met betrekking tot de woningen in de Stadsheimelijkheid nr. 1 voeren verzoekers aan dat de klaslokalen van de leerlingen en leerkrachten zullen uitgeven op de woningen en tuinen van de betreffende verzoekers, waardoor er een toename van inkijk zal zijn naar de woonkamer, slaapkamers en badkamer van deze woningen. Ook zou verwerende partij de afstand tot deze woningen verkeerd hebben beoordeeld: deze zou niet 18m bedragen, maar hooguit 7m. Ook zou de 45 graden-regel niet zijn toegepast.

Tussenkomen de partij repliceert dat verzoekers de vermeende toename van inkijk in de woongedeelten van hun woningen niet concreet aannemelijk maken. Zij voegen geen plannen of foto's bij van de huidige indeling van hun woningen, zodat dit niet kan worden beoordeeld. Waar en hoeveel ramen zich precies op welke verdieping en op welke locatie bevinden, wordt niet verduidelijkt. Zij verduidelijken zelfs niet de concrete positie en ligging van iedere afzonderlijke woning in het pand gelegen aan de Stadsheimelijkheid nr. 1.

Tussenkomen de partij benadrukt ook dat de woningen van de verzoekers vandaag de dag reeds tot op zeer korte afstand van de schoolgebouwen staan. Dit is historisch zo gegroeid en zeker geen nieuw gegeven als gevolg van het vergunde project. Verzoekers 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9 gevestigd in de Stadsheimelijkheid nr. 1 ondergaan dan ook vandaag reeds inkijk in hun woningen vanaf de schoolsite. Dit blijkt duidelijk uit de foto die verzoekers hebben opgenomen op p. 12 van hun inleidend verzoekschrift: vandaag de dag reeds geven de raampartijen van bestaand blok A uit in de richting van hun woningen. Dit blijkt tevens uit afbeelding 4 die hoger is opgenomen in onderhavig verzoek tot tussenkomst.

Hoedanook overweegt verwerende partij terecht dat de vergunde nieuwbouw op minstens 7m van de perceelsgrens met de Stadsheimelijkheid nr. 1 zal worden opgericht en dat de terrassen en ramen van deze woningen die inkijk kunnen ondergaan zich op minstens 9m bevinden van de nieuwbouw. Dit is in de gegeven sterk verstedelijkte context aanvaardbaar.

Nog afgezien van de vaststelling dat de door de verzoekers ingeroepen 45-graden-regel door geen enkele reglementaire bepaling wordt opgelegd, kunnen verzoekers in de sterk verstedelijkte context van de Mechelse binnenstad moeilijk verwachten dat toepassing gemaakt zou worden van de 45-graden-regel. Reeds onder de bestaande toestand voldoet blok A van de school niet aan de 45-graden-regel.

Tot slot blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing dat verwerende partij het hinderaspect van de inkijk naar de woningen in de Stadsheimelijkheid nr. 1 in overweging heeft genomen. Dit door verzoekers aangevoerde hinderaspect is afdoende beoordeeld door verwerende partij, hetgeen duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing:

...

Daarbij benadrukt tussenkomen de partij dat verwerende partij de afstand tussen de woningen in de Stadsheimelijkheid nr. 1 en de vergunde nieuwbouw juist heeft ingeschat:

...

Met betrekking tot de woningen van de verzoekers in de A.B.-straat werpen verzoekers op dat het vergunde project zal zorgen voor een toename van inkijk in de slaapkamer, de woonkamer en de tuin van verzoekers in de A.B.-straat, waardoor hun woonkwaliteit zal worden aangetast.

Tussenkomen de partij repliceert dat deze woningen niet rechtstreeks grenzen aan het projectperceel, maar erdoor gescheiden zijn door perceel 762w waarop een parking is ingericht (zie afbeelding 3 van onderhavige schriftelijke uiteenzetting). Verwerende partij overweegt dan ook terecht dat deze woningen zich op ongeveer 18m zullen situeren van het nieuwe gebouw. In het licht van de sterk verstedelijkte context van de Mechelse binnenstad waar het project plaatsgrijpt, kan deze afstand als aanzienlijk beschouwd worden. De impact van de 4^e en 5^e bouwlaag, die 9m teruggetrokken zijn ten opzichte

van de straatzijde aan de A.B.-straat, op de woningen en tuinen van verzoekers 1 en 6 zal gering zijn.

In elk geval maken verzoekers de aangevoerde toename van inkijk naar de tuinen en woningen in de A.B.-straat nrs. 2 en 4 op geen enkele manier aannemelijk. Zij brengen geen stukken bij dit concreet aantonen of aannemelijk maken. Evenmin worden de ligging en inrichtingen van de tuinen van deze woningen en de indeling van deze woningen verduidelijkt. Waar en hoeveel ramen zich bevinden in de richting van het projectperceel wordt niet gepreciseerd.

Privacy

Verzoekers voeren een schending aan van 'het recht op privacy', zonder dit ook maar enigszins te preciseren. Er wordt alleen in algemene termen verwezen naar de bouwhoogte ('bijna dubbel zo hoog'). Op welke wijze iedere afzonderlijke verzoeker vreest minder privacy te zullen genieten als gevolg van het vergunde project, wordt in het midden gelaten. Alleen al om deze reden moet dit middelonderdeel worden afgewezen.

Louter in ondergeschikte orde verwijst tussenkomende partij naar haar argumentatie onder het middelonderdeel 'inkijk' dat hier als hernomen moet worden beschouwd.

Zon- en lichtinval

Verzoekers menen dat zij zon- en lichtinval zullen verliezen ten gevolge van het vergunde project. Dit zou zich manifesteren in de vorm van schaduwimpact en afname van lichtinval (zowel verlies van rechtstreekse zonneschijn als afname van de hoeveelheid daglicht). Dit zou worden ondersteund door de zonnestudie die werd uitgevoerd door de stad Mechelen. Tot slot zou geen rekening gehouden zijn met het feit dat verzoekende partijen hebben geïnvesteerd in zonnepanelen. De werking hiervan zou sterk worden belemmerd door de hoogte van de vergunde nieuwbouw.

Tussenkomende partij stelt op de eerste plaats vast dat verzoekers dit middelonderdeel in algemene termen ontwikkelen met betrekking tot (het geheel van de) 'verzoekende partijen'. Op geen enkele manier preciseren verzoekers op welke wijze iedere afzonderlijke woning een vermindering van zon- en lichtinval zou ondergaan: welke onderdelen van hun woningen, welke onderdelen van hun tuinen/terrassen,...? Zij preciseren evenmin de bestaande zon- en lichtinval in hun afzonderlijke woningen/tuinen/terrassen. Noch verduidelijken zij welke verzoekers precies beschikken over zonnepanelen. Nu dit middelonderdeel in volstrekt algemene en vage bewoordingen is gesteld, moet dit worden afgewezen.

Ook moet worden vastgesteld dat de woningen van verzoekers 8 en 9 gesitueerd zijn op de 1^o verdieping van de Stadsheimelijkheid nr. 1. Ten aanzien van deze verzoekers kan hoedanook de vraag gesteld worden in welke mate deze verzoekers vandaag de dag zon- en lichtinval genieten in hun woningen die zou worden verminderd door het vergunde project.

Inzake de zonnestudie waarop verzoekers zich beroepen, is het inderdaad zo dat in deze studie een beperkte vermindering van zon- en lichtinval is vastgesteld met betrekking tot de Stadsheimelijkheid nr. 1. De vermindering van zon- en lichtinval zou zich voornamelijk manifesteren wanneer de zon lager staat, zoals in de winter. Echter, dit hinderaspect is

wel degelijk beoordeeld door verwerende partij die deze aanvaardbaar heeft geacht. Tussenkomen de partij verwijst nog naar volgende passage uit de bestreden beslissing:

...

Er moet inderdaad ook bij de beoordeling van dit hinderaspect rekening gehouden worden met de verweving van functies in de binnenstad van Mechelen en de sterk verstedelijkte context die zich aldaar voordoet. De school, die logischerwijs een andere schaal heeft dan private bebouwing, is sinds jaar en dag gevestigd op deze locatie. Met het oog op een gezonde mix van functies in de binnenstad, is het de wens van de stad dat de school op de historische site behouden blijft en aldaar haar campus kan optimaliseren. In een dergelijke context kan worden gerechtvaardigd dat de nabije omwonenden een iets hogere mate van hinder moeten aanvaarden vanwege de historische schoolsite ten behoeve van het algemeen belang.

Voor de woningen van verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat is geen noemenswaardige vermindering van de zon- en lichtinval vastgesteld, gezien de aanzienlijke afstand van 18m ten opzichte van het op te richten gebouw en de terugtrekking met 9m ten opzichte van de straatzijde aan de A.B.-straat van de 4^e en 5^e bouwlaag. De foto door verzoekers opgenomen op p. 13 van het inleidend verzoekschrift is volstrekt nietszeggend. Er blijkt niet uit vanuit welke woning de foto is getrokken (A.B.-straat nr. 2 of 4?), in welke richting, op welk tijdstip,... Als deze foto al iets suggereert, dan is het vooral dat de zon de dag van vandaag reeds verscholen wordt door het gebouw (de school?) waarop de velux uitgeeft.

In geen geval tonen verzoekers aan welke verzoekers beschikken over zonnepanelen, waar deze panelen precies geïnstalleerd zijn en of en in welke mate deze panelen een vermindering van zonlicht zouden ondergaan als gevolg van het vergunde project die de werking van deze panelen zou kunnen belemmeren. Dit alles wordt niet aannemelijk gemaakt. Hoedanook heeft verwerende partij in de bestreden beslissing terecht aangegeven dat uit de zonnestudie geen onaanvaardbare hinder voor de werking van de zonnepanelen is gebleken.

Uitzicht

Verzoekers voeren een laatste hinderaspect aan met betrekking tot de woningen in de Stadsheimelijkheid nr. 1. Zij voeren aan dat de vergunde nieuwbouw hun weids uitzicht op de Sint-Romboutstoren zal verstoren, wat één van de redenen zou geweest zijn voor de aankoop van de woning en het pand een grote meerwaarde zou geven.

Opnieuw stelt tussenkomen de partij vast dat verzoekers dit middelonderdeel niet uitwerken naar de verschillende woningen van verzoekers in de Stadsheimelijkheid nr. 1. 7 van de 9 verzoekers betrekken een woning in de Stadsheimelijkheid nr. 1. Hoeveel en welke van deze woningen genieten thans een 'weids uitzicht' op de Sint-Romboutstoren? En vanuit welke woningonderdelen? Dit wordt niet verduidelijkt. Om deze reden alleen al moet dit middelonderdeel worden afgewezen.

Het lijkt in ieder geval niet aannemelijk dat de verzoekers op de onderste verdiepingen van het pand in de Stadsheimelijkheid nr. 1 vandaag zouden genieten van een weids uitzicht op de Sint-Romboutstoren.

Daarnaast benadrukt tussenkomen de partij opnieuw de sterk verstedelijkte context in de binnenstad van Mechelen waarin de schoolsite Technische Scholen Mechelen, evenals de woningen van verzoekers, zich situeert. In een dergelijke context kan toch moeilijk

worden voorgehouden dat de verzoekers in de Stadsheimelijkheid nr. 1 een eeuwigdurend recht van uitzicht op de Sint-Romboutstoren zouden kunnen laten gelden? Zeker niet wanneer dit ten koste gaat van de verbetering en optimalisatie van een bestaande schoolsite die sinds jaar en dag – en ook vóór de recente verbouwing van het voormalig industrieel pand waarin de woningen van de verzoekers in de Stadsheimelijkheid nr. 1 ondergebracht zijn – op deze locatie in de binnenstad is gevestigd. In de hedendaagse context van toenemende bevolkingsdruk en verstedelijking mogen dergelijke private aanspraken naar de mening van tussenkomende partij niet ten koste gaan van het algemeen belang.

Ook moet worden herinnerd aan het specifieke ontwerp van de vergunde nieuwbouw waarvan de 4^e en 5^e verdieping 9m terugtrekken ten opzichte van de straatzijde van de A.B.-straat. Dit compenseert voor een stuk het mogelijk verlies aan uitzicht. Geenszins lijkt het zo te zullen zijn dat het uitzicht naar de Sint-Romboutstoren volledig zou worden tenietgedaan. Dit wordt ook niet voorgehouden door verzoekers.

Tussenkomende partij benadrukt verder dat de vergunde nieuwbouw kwaliteitsvolle architectuur zal bieden. Dit blijkt reeds alleen uit het feit dat het weerhouden ontwerp werd geselecteerd via een Open Oproep onder het voorzitterschap van de Vlaamse Bouwmeester. Het betrof een selectieprocedure gebaseerd op het principe van een architectuurwedstrijd. In de mate dat dit het geval zou zijn, zullen verzoekers alleszins (gedeeltelijk) uitkijken op een architecturaal kwaliteitsvol gebouw.

Tot slot repliceert tussenkomende partij dat de meer- of minderwaarde van een gebouw geen stedenbouwkundige beoordelingsgrond uitmaakt.

12. Inzake de duurzaamheid, de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke draagkracht van het project.

Verzoekers zijn van mening dat het vergunde project de draagkracht van de locatie overschrijdt. De grootschaligheid van het project zou ervoor zorgen dat het gehele perceel wordt volgebouwd. Het project zou al te zeer contrasteren met de omliggende woningen van verzoekers die maar 2 à 3 bouwlagen zouden tellen.

Tussenkomende partij stelt vast dat verzoekers onder dit middelonderdeel dezelfde argumentatie hernemen als onder de middelonderdelen inzake de functionele inpasbaarheid, de schaal en de bouwdichtheid van het project. Tussenkomende partij verwijst dan ook uitdrukkelijk naar haar argumentatie onder deze middelonderdelen die hier als integraal hernomen moet worden beschouwd.

Wel ontkent tussenkomende partij ten stelligste dat het vergunde project tot gevolg zal hebben ‘dat het gehele perceel wordt volgebouwd’, zodat de draagkracht van de locatie zal worden overschreden. Zoals hoger aangegeven, zal de schoolsite na de uitvoering van het vergunde project juist compacter en minder bebouwd zijn dan thans het geval is. De draagkracht van de locatie, die nu reeds gekenmerkt wordt door een hoge bouwdichtheid in een sterk verstedelijkte context in het hart van Mechelen, wordt geenszins overschreden.

13. Marginaal toetsingsrecht.

Tot slot benadrukt tussenkomende partij dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de rechter zich niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid. De rechter is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van

de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening. De rechter beschikt in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht slechts over een marginaal toetsingsrecht. De rechter mag de beleidsvrijheid van het bestuur niet ontnemen en vermag zich niet in de plaats van het bestuur te stellen. Met andere woorden, de rechter mag geen beleidskeuze doen die aan de discretionaire overheid toekomt.

Uw Raad oordeelt hierover als volgt:

...

En ook:

...

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt onmiskenbaar dat de verwerende partij deze beoordeling heeft gemaakt (zie hoger).

Het is duidelijk dat verwerende partij hiermee de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving afdoende beoordeeld heeft. De verwerende partij is daarbij uitgegaan van een correcte beoordeling van alle relevante feitelijke gegevens, op basis waarvan hij in alle redelijkheid tot zijn beoordeling is kunnen komen. Verzoekende partijen blijven alleszins in gebreke aan te tonen dat verwerende partij zou zijn uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens en dat hij niet in redelijkheid tot zijn beslissing zou zijn gekomen. In dit verband oordeelt Uw Raad dat het loutere feit dat de verzoekende partij een andere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maakt dan de vergunningverlenende overheid zonder dat hieruit blijkt dat de door de vergunningverlenende overheid gegeven beoordeling niet correct is, louter opportuïteïtskritiek betreft die niet van aard is om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de onmiddellijke omgeving foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het eerste middel is (gedeeltelijk) onontvankelijk, en in zijn geheel ongegrond."

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota hun uiteenzetting uit het verzoekschrift. In het onderdeel over de bouwdichtheid voegen zij hier aan toe dat er niet valt in te zien hoe een verwijzing naar de thans reeds hoge bouwhoogte kan verantwoorden dat de nieuwe gebouwen nog hoger worden opgetrokken. Zij stellen dat de historische situatie juist niet behouden wordt en dat nog grootschaliger gebouwd wordt, met nog meer impact op de omgeving. Dit is kennelijk onredelijk volgens de verzoekende partijen.

Met betrekking tot het verlies aan zon- en lichtinval stellen de verzoekende partijen nog dat de zonnestudie waarnaar de verwerende en tussenkomende partij verwijzen, maar tot 16u loopt, en dat de impact op een later tijdstip niet degelijk werd onderzocht. In verband met de belemmering van de werking van de zonnepanelen schetsen de verzoekende partijen de huidige situatie voor de eerste verzoekende partij aan de hand van een aantal foto's die na 16u werden genomen, waaruit zij afleiden dat in de huidige situatie de zonnepanelen na 16u nog steeds in de zon liggen. Door het hoger bouwen zullen de zonnepanelen veel sneller in de schaduw vallen. Dit aspect werd volgens de verzoekende partijen niet in de zonnestudie meegenomen en dus ook niet bij de beoordeling betrokken.

Over de verdwijning van hun uitzicht stellen de verzoekende partijen nog dat een historisch scheefgegroeide situatie niet kan verantwoorden dat een nieuwe vergunning wordt verleend

waarbij de bouwhoogte nog wordt vermeerderd. Voor de hinderaspecten verwijzen de verzoekende partijen ten slotte nog naar hun uiteenzetting over het belang en stellen zij dat deze ernstig en substantieel zijn, ook in het verstedelijkte gebied. Volgens de verzoekende partijen is het ook volstrekt onredelijk dat toegegeven wordt dat de schaal historisch buiten proportie is gegroeid en dat deze proporties nog verder uit evenwicht worden getrokken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij de aanvraag op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening, dat de verwerende partij daarbij niet is uitgegaan van een juiste feitelijke beoordeling en dat de bestreden beslissing derhalve niet afdoende gemotiveerd is.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“
...

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en rekening dient te houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

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

Een vergunningsbeslissing 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 vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Over de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het project voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij over het hoofd ziet dat de bewoning in de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door eengezinswoningen van bescheiden omvang en bouwhoogte en door meergezinswoningen met hoogstens twee of drie bouwlagen en dat de voorziene uitbreiding van het gebouw tot een kroonlijsthoogte van 21,50 m niet strookt met de onmiddellijke omgeving. Het is volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk om te stellen dat een dergelijke uitbreiding in de hoogte verantwoord kan worden door het loutere feit dat de school zich reeds lang op deze plek bevindt en het kan de tussenkomen partij geen vrijbrief geven om de hoogte van de school bijna te verdubbelen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over de functionele inpasbaarheid dat de campus van de Technische Scholen Mechelen sterk historisch vergroeid is met de locatie in de binnenstad van Mechelen, dat met betrekking tot de vraag of de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort, de realiteit van een bepaald gebied dient te worden afgewogen tegenover de te realiseren bestemming, en dat de menging van functies in de binnenstad een meerwaarde betekent voor het stadscentrum.

In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de uitbreiding in de hoogte van het blok A niet strookt met de onmiddellijke omgeving en niet verantwoord kan worden door het feit dat de school reeds lang op de betrokken locatie is gelegen, moet worden vastgesteld dat deze kritiek niet zozeer betrekking heeft op de functionele inpasbaarheid van het project. Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient immers alleen te worden nagegaan of de functie van het gebouw past in de omgeving, waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de schoolfunctie na de verbouwing van het scholencomplex behouden blijft. De verwerende partij verwijst niet onterecht naar de historische vergroeiing van de campus met de locatie in de binnenstad. Bovendien blijkt uit de overige overwegingen van de bestreden beslissing dat de verwerende partij wel degelijk op de hoogte was van het feit dat de aanpalende gebouwen in de Stadsheimelijkheid, de AB-sstraat en het Jef Denynplein overwegend een residentiële functie hebben. Het motief dat de menging van functies in de binnenstad een meerwaarde betekent voor het stadscentrum, kan ook niet als kennelijk onredelijk worden bestempeld.

De verzoekende partijen overtuigen dan ook niet dat de motivering in de bestreden beslissing niet volstaat dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

5.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat ook met betrekking tot de schaal de bestreden beslissing geen deugdelijke motivering bevat.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de uitbreiding in de hoogte van het blok A wordt voorzien in een wijk die voornamelijk gekenmerkt wordt door woningen van twee of drie bouwlagen, dat het nieuwe blok A een kroonlijsthoogte zal krijgen van 21,50 m en twee extra verdiepingen (vijf bouwlagen), en dat dit duidelijk met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving contrasteert. De verwerende partij verliest volgens de verzoekende partijen uit het oog dat wanneer de school wordt uitgebreid in de hoogte, er in tegenstelling tot de huidige situatie (Stadsheimelijkheid) een enorm schaalverschil zal ontstaan. De verwerende partij zou er ook volledig ten onrechte vanuit gaan dat de impact van de vierde en vijfde bouwlaag op de

bescheiden woningen met twee bouwlagen in de AB-straat slechts gering zal zijn. Het schoolgebouw zal fors boven de woningen van de verzoekende partijen uitsteken.

In de bestreden beslissing (onder het onderdeel 'Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen') erkent de verwerende partij dat de woningen in de AB-straat en het Jef Denynplein een andere schaal en een andere ritmiek hebben dan de schoolgebouwen. Zij stelt ook vast dat in de oude industriële gebouwen die grenzen aan de Stadsheimelijkheid, residentiële functies zijn ingebracht en dat deze gebouwen eerder aansluiten op de schaal van de school dan op de woningen in de onmiddellijke omgeving.

De tussenkomende partij toont (aan de hand van een foto) aan dat het voormalige industriële pand aan de Stadsheimelijkheid, waarin een aantal verzoekende partijen wonen en dat onmiddellijk paalt aan de scholencampus, vier bouwlagen telt, zodat de onmiddellijke omgeving van de scholencampus niet alleen uit woningen van twee of drie woonlagen bestaat en de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat er in vergelijking met dit gebouw een enorm schaalverschil zal ontstaan. De stelling van de verwerende partij dat dit gebouw eerder aansluit op de schaal van de school dan op de woningen in de onmiddellijke omgeving, is dus niet foutief of kennelijk onredelijk.

Bovendien verliezen de verzoekende partijen zelf uit het oog dat het af te breken blok A deels uit drie of vier bouwlagen bestaat, zoals in de bestreden beslissing wordt vastgesteld en zoals ook uit de bouwplannen kan worden afgeleid, en er dus niet globaal sprake kan zijn van een verdubbeling van de bouwhoogte.

De verwerende partij overweegt verder dat het schaalverschil tussen de school en de omliggende bebouwing, maar evengoed tussen de voormalige industriële gebouwen "Huyghebaert" en de omliggende woningen, eigen is aan de verwevenheid van functies die van oudsher op deze plek bestaat en dat het spel van ruimtelijke contrasten expliciet deel uitmaakt van de stedelijke context. De keuze om de school op deze plaats, in het hart van de stad, te behouden, heeft volgens de verwerende partij een weerslag op de bebouwingsgraad en hoogte van de nieuwe bebouwing.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen deze motieven niet in hun betoog betrekken en dan ook niet aantonen dat deze motieven kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zijn en het schaalverschil met de omliggende bebouwing niet kunnen verantwoorden. Samen met de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij ook een concreet onderzoek voert naar de impact van de werken op de woningen in de Stadsheimelijkheid en de AB-straat, waarbij het de afstanden ten aanzien van het nieuwe blok A in aanmerking neemt.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wat betreft de woningen in de Stadsheimelijkheid rekening houdt met het feit dat het gebouw zich van oudsher op zeer korte afstand van de scholencampus bevindt in een sterk verstedelijkte context, dat de rechter vrijstaande zijgevel van het nieuwe blok A zich op minstens 7 m van de perceelsgrens bevindt, en dat de minimale afstand tussen de ramen en terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen, nooit minder dan 9 m zal bedragen. De verwerende partij komt tot de conclusie dat deze afstand aanvaardbaar is in deze context en niet zorgt voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing.

Wat betreft de woningen in de AB-straat houdt de verwerende partij rekening met het feit dat tussen deze woningen en het nieuwe blok A de parking van de lofts in de Stadsheimelijkheid is gelegen, en stelt zij verder nog dat het ontworpen schoolgebouw in de AB-straat een hoogte heeft die overeenstemt met drie bouwlagen, dat de impact van de teruggetrokken vierde en vijfde

bouwlaag op de AB-straat zelf gering is, en dat het gebouw bovendien ontworpen is als een kopgebouw, dat zich op circa 17 m van de eerste woning in de AB-straat zal bevinden. Uit deze overwegingen blijkt op afdoende wijze waarom de verwerende partij van oordeel is dat de impact van de uitbreiding in de hoogte van het blok A op de omliggende woningen van de verzoekende partijen aanvaardbaar is. De verzoekende partijen maken op geen enkele wijze aannemelijk dat de motieven van de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zijn.

Naar het oordeel van de Raad volstaan de voormelde overwegingen van de bestreden beslissing ter verantwoording van de hogere hoogte van het nieuwe blok A en het schaalverschil dat als gevolg ervan zal ontstaan ten aanzien van de omliggende woningen. De Raad stelt overigens vast dat de verwerende partij ook bij de beoordeling van de bezwaren van de verzoekende partijen de schaal van het project en de impact ervan op de woningen in de AB-straat en Stadsheimelijkheid heeft beoordeeld.

6.

Over de bouwdichtheid stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat deze hoog is, maar dat de bestaande schoolgebouwen reeds een grote bouwhoogte hebben en dat er voldoende open ruimte is rondom het gebouw op het perceel.

De verzoekende partijen overtuigen niet dat deze motivering niet afdoende is of kennelijk onredelijk of onzorgvuldig. De kritiek van de verzoekende partijen blijft beperkt tot de stelling dat het gevraagde te grootschalig is en dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Dat het gegeven dat er voldoende open ruimte is rondom het gebouw niet nader wordt bepaald in de bestreden beslissing, maakt de motivering evenmin ondeugdelijk/onzorgvuldig. De verzoekende partijen tonen immers niet aan dat het niet correct is.

De tussenkomen partij merkt overigens op dat zowel de oppervlakte van het blok A als van de blokken B en C verminderen en dat het nieuwe blok A verder van de rechter perceelsgrens ingeplant zal zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat het programma en de leerlingencapaciteit ongewijzigd blijven in vergelijking met de huidige toestand.

7.1.

De verzoekende partijen leveren eveneens kritiek op de wijze waarop de hinderaspecten worden beoordeeld.

In de eerste plaats voeren zij aan dat er een grote toename van de inkijk vanuit de klaslokalen op hun woningen en tuinen zal ontstaan. De verwerende partij zou er volledig verkeerdelijk van uitgaan dat de afstand tussen de appartementen in de Stadsheimelijkheid en het nieuwe blok A meer dan 18 m betreft, de afstand tussen beide gebouwen bedraagt hoogstens 7 m. Ook zou de 45°-regel niet zijn nageleefd, die volgens de verzoekende partijen een vaak gehanteerde norm voor de afweging van hinderaspecten (licht, zicht en privacy) is waar zonder bijzondere motivering niet kan van worden afgeweken.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat het kennelijk onredelijk is te oordelen dat het recht op privacy niet wordt geschonden door het loutere feit dat de school reeds lang op de site gevestigd is. De aanwezigheid van oudsher van de gebouwen heeft volgens de verzoekende partijen geen uitstaans met het feit dat de school bijna dubbel zo hoog wordt, waardoor er wel degelijk een grote toename van inkijk ontstaat. De overeenstemming van de aanvraag met de minimale afstanden van het burgerlijk wetboek, neemt ook niet weg dat de aanvraag in overeenstemming dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening en dat lichten en zichten aspecten zijn die op grond van artikel 4.3.1 VCRO betrokken dienen te worden bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

7.2.

De verwerende partij beoordeelt het bezwaar van de verzoekende partijen dienaangaande als volgt:

“ ...

De bouwhoogte:

...

- *De bewoners van enkele appartementen in de Stadheimelijkheidsstraat stellen dat het noodzakelijk is om het geplande gebouw te verlagen om de woonkwaliteit van het aanpalende appartementencomplex niet te verminderen. De aanvraag bevindt zich in een sterk verstedelijkte context. De school is reeds lang op deze site gevestigd, de lofts bevinden zich in een aanpalend industrieel pand waarvan de functie recent werd gewijzigd naar een residentiële functie. De functiewijziging ging gepaard met verbouwingswerken. Uiteraard zijn de stedenbouwkundige vergunningen voor de verbouwingswerken verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, ook indien zulks niet uitdrukkelijk is opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunningen. De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten, zoals omschreven in de artikelen 675 tot 680, dienen — behoudens de gevestigde erfdienstbaarheden gerespecteerd. Dit impliceert dat geen rechtstreekse zichten kunnen worden genomen op minder dan 1.90 meter van de perceelsgrens. Dit geldt zowel voor de terrassen als voor de raamopeningen in deze zone. Het feit dat beide gebouwen in het dicht bebouwd stedelijk weefsel ten opzichte van elkaar bestaan is een gegeven dat van oudsher bestaat. Bij het inbrengen van de residentiële functie in het pand dat grenst aan de Stadsheimelijkheidstraat was het gegeven van de scholencampus op deze plek reeds een feit. Ten opzichte van de lofts bevindt de rechter vrijstaande zijgevel van het ontworpen gebouw zich op minstens 7.00 meter van de perceelsgrens. De minimale afstand tussen de ramen en terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen zal nooit minder dan 9.00 meter bedragen. Deze afstand is aanvaardbaar in deze context en zorgt niet voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing. Het bezwaar is niet gegrond.*

...

Verlies aan zonlicht, zicht en privacy

- *Algemeen kan, aangaande de schaalverschillen en de stedelijkheid, worden gesteld dat wonen in een dicht bebouwde stedelijke omgeving bepaalde hinderaspecten met zich meebrengt (zoals geluidshinder, verlies aan privacy). Het aspect van de privacy werkt in beide richtingen, het doet zich evenzeer voor tussen de voormalige industriële gebouwen in de stadsheimelijkheidstraat en de omliggende omgeving. In voorliggend dossier werd de uitdrukkelijke keuze gemaakt om de school te behouden op de bestaande site in de kern als versterking van de stedelijke context.*
- *Er wordt gesteld dat deze hoge wand in de AB straat een zeer invasief effect zal hebben op de appartementen aan de overzijde van de straat, met name: inkijk op alle verdiepingen, verlies van lichtinval en esthetische terugval. Dit dient genuanceerd te worden. De gevel heeft aan de straatzijde een hoogte van 13.07 meter. De woningen aan de overzijde van de straat bevinden zich aan de oostzijde. Het gebouwdeel aan de straat bestaat uit een dubbelhoog gelijkvloers en een verdieping met 4 leslokalen gericht naar de straat. De rechtstreekse zichten bevinden zich op een onderlinge afstand van 6.50 meter tot 9.00 meter. Deze inkijk is inherent aan de ligging in een dicht bebouwd stedelijk weefsel en de breedte van de straat. Het bezwaar is niet gegrond.*
- ...

- *De bewoners van verschillende lofts in de Stadheimelijkheidsstraat stellen dat er zowel indirecte als directe inkijk is van leerlingen en leerkrachten in hun appartement, over de volledige lengte ervan, met inbegrip van de woonkamer, de drie slaapkamers en de badkamer. Ten opzichte van de lofts bevindt de rechter vrijstaande zijgevel van het ontworpen gebouw zich op minstens 7.00 meter van de perceelsgrens. De minimale afstand tussen de ramen en terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen zal nooit minder dan 9.00 meter bedragen. Deze afstand is aanvaardbaar in deze context en zorgt niet voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing. Het bezwaar is niet gegrond.*
- *De aanpalende bewoners in de AB-straat stellen dat er een ernstig verlies van zon zal zijn in de aanpalende tuinen en dat er tevens meer inkijk zal zijn. De tuin zou ook lelijker worden door het hoge gebouw vlakbij, op nauwelijks 5 meter. Hier dient opgemerkt dat het ontworpen gebouw zich aan de rechterzijde op 5 tot 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens bevindt. Het perceel grenst niet aan het perceel van bezwaarindiener. Tussen beide percelen bevindt zich een parking van de achterliggende lofts, deze heeft aan de straat een breedte van circa 13.00 meter, het betreft het perceel met kadastraal grondnummer 762 w. Op dit perceel is op het kadasterplan nog een woning ingetekend, deze is echter gesloopt. De afstand ten opzichte van de tuin van de bezwaarindieners zal steeds meer dan 18 meter bedragen, wat in een stedelijke context ruim bemeten is. Het bezwaar is niet gegrond.*

...

7.3.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij bijkomend dat wat betreft de beloopbaarheid van de terrassen op de verdiepingen, voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning worden gehecht die strenger zijn dan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.

Uit de hierboven aangehaalde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij er verkeerdelijk vanuit is gegaan dat de afstand tussen de appartementen in de Stadsheimelijkheid en het nieuwe blok A meer dan 18 meter bedraagt. Zowel bij de beoordeling van het bezwaar over de bouwhoogte als van het bezwaar over de privacy stelt de verwerende partij vast dat ten opzichte van de lofts de rechter vrijstaande gevel van het nieuwe blok A zich op minstens 7 meter van de perceelsgrens bevindt, en dat de minimale afstand tussen de ramen en de terrassen waar rechtstreekse zichten kunnen worden genomen, nooit minder dan 9 meter zal bedragen. Ten opzichte van de woningen in de AB-straat stelt de verwerende partij wel een afstand van 18 meter vast. De aanname van de verzoekende partijen is dus zelf foutief.

Er is de Raad ook geen enkele reglementaire bepaling gekend die de 45°-regel oplegt, zodat de niet naleving van deze regel niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, laat staan dat er een bijzondere motivering vereist zou zijn indien ervan wordt afgeweken.

In de mate dat de verzoekende partijen stellen dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat de privacy niet geschonden wordt door het loutere feit dat de school reeds lang op de site gevestigd is, stelt de Raad vast dat de beoordeling van de verwerende partij niet uitsluitend steunt op dit gegeven. De verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing inderdaad op dat de school reeds lang gevestigd is op de site en de ligging ten opzichte van de omliggende gebouwen een gegeven is dat van oudsher bestaat, maar zij wijst er ook op dat de school gelegen is in een dichtbebouwde stedelijke omgeving/sterk verstedelijkte context, hetgeen bepaalde hinderaspecten met zich meebrengt, en dat de uitdrukkelijke keuze werd gemaakt om

de school te behouden ter versterking van de stedelijke context. Daarnaast moet worden vastgesteld dat de verwerende partij op zeer concrete wijze een onderzoek voert naar de afstanden tussen de nieuwe constructie en de woningen in de AB-straat en de Stadsheimelijkheid, en komt zij daarbij tot de conclusie dat de afstanden aanvaardbaar zijn in de geschetste context en niet voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot van de aanpalende residentiële bebouwing zorgen.

Hieruit blijkt afdoende dat de verwerende partij wat betreft inkijk en privacy op concrete wijze onderzocht heeft of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft zich, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, ook niet beperkt tot de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met de minimale afstanden inzake lichten en zichten uit het burgerlijk wetboek. De kennelijke onredelijkheid van de beoordeling wordt niet aangetoond.

7.4.

Vervolgens uiten de verzoekende partijen kritiek op de beoordeling van het verlies aan zon- en lichtinval, waarbij zij aanvoeren dat de zonnestudie die werd uitgevoerd door de stad, aantoonde dat er wel degelijk sprake is van een ernstige reductie van lichtinval en dat het kennelijk onredelijk is te stellen dat de impact hiervan zich beperkt tot een aanvaardbaar niveau en het woongenot niet wordt geschaad.

Er zou ook geen rekening gehouden worden met het feit dat de verzoekende partijen geïnvesteerd hebben in zonnepanelen en dat de werking ervan sterk belemmerd wordt door de bouwhoogte van de school. Ten laatste wordt aangevoerd dat de zon in de winter net boven het huidige schoolgebouw staat en dat de verzoekende partijen in de AB-straat quasi geen zonlicht meer zullen hebben indien er een hoger gebouw in de plaats komt.

Bij de beoordeling van de bezwaren overweegt de verwerende partij:

“ ...

- *De aanpalende bewoners in de AB-straat stellen dat er een ernstig verlies van zon zal zijn in de aanpalende tuinen en dat er tevens meer inkijk zal zijn. De tuin zou ook lelijker worden door het hoge gebouw vlakbij, op nauwelijks 5 meter. Hier dient opgemerkt dat het ontworpen gebouw zich aan de rechterzijde op 5 tot 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens bevindt. Het perceel grenst niet aan het perceel van bezwaarindiener. Tussen beide percelen bevindt zich een parking van de achterliggende lofts, deze heeft aan de straat een breedte van circa 13.00 meter, het betreft het perceel met kadastraal grondnummer 762 w. Op dit perceel is op het kadasterplan nog een woning ingetekend, deze is echter gesloopt. De afstand ten opzichte van de tuin van de bezwaarindieners zal steeds meer dan 18 meter bedragen, wat in een stedelijke context ruim bemeten is. Het bezwaar is niet gegrond.*
- *Op het aanpalend appartementsgebouw in de Stadsheimelijkheidstraat zijn zonnepanelen geplaatst. De bezwaarindiener beweert dat door de inplanting van dit zeer hoge gebouw het zonlicht (namiddag- en avondzon) zal worden weggenomen. Ook hier dient gesteld dat de afstand tussen beide gebouwen meer dan 18 meter betreft. Tevens werd op vraag van de stad Mechelen een zonnestudie toegevoegd aan het dossier. Hieruit blijkt dat de impact van de voorliggende aanvraag op de bezonning naar de aanpalende toe zich beperkt tot een aanvaardbaar niveau en het woongenot niet wordt geschaad. Het bezwaar is niet gegrond.*

...”

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij:

“ ...

Op vraag van de stad Mechelen en naar aanleiding van de bezwaren die werden geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek, heeft het architectenteam een zonnestudie toegevoegd aan het dossier.

Deze zonnestudie wordt aan de onderhavige stedenbouwkundige vergunning gehecht. De zonnestudie wijst uit dat het niet te verwachten is dat de slagschaduw van de nieuwbouw op onaanvaardbare wijze zon onttrekt aan de woningen in de onmiddellijke omgeving. Enkel in de winterperiode - in de geschetste situatie 16h00 - is er een beperkte wegname van zon mogelijk. De hinder die op deze wijze wordt gecreëerd is gering en aanvaardbaar. De wegname van het zonlicht is inherent aan de ligging van de aanvraag in een dicht verstedelijkt weefsel met grootschalige bebouwing.

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de afstand tussen het nieuwe schoolgebouw en de woningen in de AB-sstraat en de Stadsheimelijkheid, een zonnestudie en de ligging in een dicht verstedelijkt weefsel met grootschalige bebouwing in aanmerking neemt om tot de conclusie te komen dat de impact op de bezonning beperkt en aanvaardbaar zal zijn.

De verzoekende partijen komen in hun betoog niet verder dan het louter, in algemene termen tegenspreken van de verwerende partij, aangezien zij enkel aanvoeren dat de zonnestudie die werd uitgevoerd door de stad, aantoont dat er wel degelijk sprake is van een ernstige reductie van lichtinval, hetgeen echter niet correct is, en dat het kennelijk onredelijk is te stellen dat de impact hiervan zich beperkt tot een aanvaardbaar niveau en het woongenot niet wordt geschaad.

De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of het onzorgvuldig karakter van de beoordeling van de verwerende partij echter niet aan. De stelling van de verzoekende partijen dat de zon in de winter net boven het huidige schoolgebouw staat en dat de verzoekende partijen in de AB-sstraat quasi geen zonlicht meer zullen hebben indien er een hoger gebouw in de plaats komt, waarbij zij verwijzen naar één foto vanuit een veluxraam, volstaat evenmin.

Daarnaast blijkt dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met het gegeven dat op het gebouw in de Stadsheimelijkheid zonnepanelen zijn geplaatst.

7.5.

Zowel bij de beoordeling van de bezwaren als bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij vast dat de lofts in de Stadsheimelijkheid een weids zicht hebben en dat de bebouwing op het schoolterrein dit zicht zal beperken, maar dat aan de andere kant een kopgebouw wordt ontworpen en het zicht naar de oostzijde ruimer zal zijn. De verwerende partij overweegt verder dat rekening houdend met de beperkingen uit het burgerlijk wetboek wat betreft de rechtstreekse zichten en lichten, de impact van de aanvraag geen sterke belemmering zal vormen voor het zicht in de richting van de Sint-Romboutstoren en dat de zichten niet op onaanvaardbare wijze worden geschaad.

De verzoekende partijen argumenteren dat het feit dat het uitzicht naar de oostzijde ruimer wordt, het verlies van het weids uitzicht op de Sint-Romboutstoren geenszins goedmaakt, dat zij dus zullen moeten uitkijken op een schoolgebouw en dat hier bezwaarlijk nog van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesproken. Dat een schoolgebouw plots dubbel zo hoog wordt, gaat volgens de verzoekende partijen de normale verwachtingen te buiten en het is kennelijk onredelijk om het uitzicht van de verzoekende partijen quasi volledig te ontnemen.

Naar het oordeel van de Raad kunnen de verzoekende partijen zich geenszins, minstens niet zonder meer, beroepen op het behoud van het bestaande uitzicht, aangezien zij in een zeer stedelijke omgeving wonen. De verzoekende partijen kunnen bovendien wel aanvoeren dat het kennelijk onredelijk is om hun uitzicht “quasi volledig” te ontnemen, maar aan de hand van de twee foto’s die zij in hun verzoekschrift hebben opgenomen, kan de Raad niet nagaan in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het bestaande uitzicht voor elk van de verzoekende partijen zal verstoren. De foto’s geven immers enkel een bestaand uitzicht over de stad en op de Sint-Romboutstoren weer, en hoewel de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aangeduid hebben waar zij ten overstaan van het betrokken project wonen, moet samen met de tussenkomende partij worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet verduidelijken vanuit welke woning de foto’s werden getrokken.

In die omstandigheden kan de motivering in de bestreden beslissing niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd.

8.

Onder de titel ‘Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht’ voeren de verzoekende partijen aan dat de draagkracht van het gebied overschreden wordt door de uitbreiding van de school op de locatie, dat de grootschaligheid van het project ervoor zal zorgen dat het hele perceel wordt volgebouwd, dat het contrast van het project met de onmiddellijke omgeving duidelijk blijkt uit het feit dat de woningen van de verzoekende partijen maar twee of drie bouwlagen hebben, dit in tegenstelling tot het project waarbij de hoogte van de school bijna verdubbeld wordt.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat het hele perceel wordt volgebouwd. Integendeel blijkt zelfs, zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt, dat de oppervlakte van het nieuwe blok A kleiner is en dat de overkapping van de inrit aan de rechterkant van het perceel zal verdwijnen, zodat het perceel minder bebouwd zal zijn dan voordien.

9.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids-, gelijkheids- en continuïteitsbeginsel. Zij stellen:

“ ...

61. *De bestreden beslissing schendt het continuïteitsbeginsel doordat in casu aanvaard wordt dat de uitbreiding in de hoogte van het schoolgebouw in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, terwijl enige tijd eerder in de onmiddellijke omgeving juist een vergunning geweigerd werd omwille van een te hoge kroonlijsthoogte (die nog lager was dan de kroonlijsthoogte die men nu wenst te realiseren).*

62. *Op 30 augustus 2006 bracht het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een ongunstig besluit uit voor het verlenen van een vergunning voor het bouwen van 3 appartementen in de A.B.-straat. Het college was terecht van oordeel dat*

de kroonlijsthoogte van 11,60 meter onaanvaardbaar was, en aldus in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Een kroonlijsthoogte van 11,60 meter zou ervoor zorgen dat de woongelegenheden in de onmiddellijke omgeving in verdrukking komen.

63. Hiermee wekte het college bij verzoekende partijen de gerechtvaardigde verwachting dat in de toekomst dermate hoge gebouwen niet vergund zouden worden.

64. In bovenvermeld geval ging het om een kroonlijsthoogte van slechts 11,60 meter. De aanvraag zoals ze thans voorligt, voorziet in een kroonlijsthoogte van bijna het dubbele, namelijk 21,50 meter.

65. Het continuïteitsbeginsel houdt in dat de overheid, eens dat ze in een bepaalde zaak tot een bepaalde opvatting is gekomen, niet zo maar in een latere beslissing in verband met dezelfde zaak tot een tegenovergestelde opvatting als grondslag mag nemen van die nieuwe beslissing². Thans meent het college, gevolgd door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar plots dat de vergunning wel kan worden toegekend, ondanks het feit dat de kroonlijsthoogte van de aanvraag veel hoger is.

66. Gelet op het continuïteits- en gelijkheidsbeginsel diende de vergunningverlenende overheid wederom te oordelen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit is de evidentie zelve.

67. In de beslissing wordt bovendien nergens afdoende gemotiveerd waarom het in casu wel mogelijk is om een bouwhoogte van 21,50 meter te vergunnen, terwijl zulks veel hoger is dan de omliggende bebouwing en bovendien ook de hoger reeds weergegeven hinderaspecten genereert.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Ter beantwoording hiervan dient verwezen te worden naar hetgeen hiervoor reeds n.a.v. de beantwoording van het eerste middel werd uiteen gezet:

Men verwijst gans ten onrechte naar een weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 11.60 m in de AB-sstraat;

In casu betreft de aanvraag een schoolgebouw in het centrum van de stad; De school bevindt zich reeds lang op deze plek en terecht werd gekozen om de school op deze plek in het hart van de stad te behouden; De bestaande bebouwing op en rond de schoolsite is reeds zeer divers, de niet residentiële gebouwen zijn van een andere schaal dan de loutere residentiële gebouwen;

Het tweede middel is niet gegrond;

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

16. Inzake het zorgvuldigheidsbeginsel. De aangevoerde schending wordt niet gemotiveerd in het inleidend verzoekschrift.

Tussenkomende partij stelt vast dat verzoekers hun uiteenzetting onder het tweede middel louter en alleen ontwikkelen en motiveren met betrekking tot de aangevoerde schending van het continuïteits- en gelijkheidsbeginsel. Verzoekers zetten niet uiteen op welke wijze de bestreden beslissing in strijd zou zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel. Om deze reden moet de aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden afgewezen.

17. Inzake het continuïteitsbeginsel. Verzoekers beroepen zich op het verkeerde beginsel.

Uw Raad oordeelde als volgt met betrekking tot een opgeworpen schending van het continuïteitsbeginsel:

...

Ook in casu valt niet in te zien hoe het continuïteitsbeginsel in verband staat met de bestreden beslissing. Vermoedelijk wilden verzoekers de schending van het vertrouwensbeginsel aanvoeren. Echter, hiervan voeren zij geenszins de schending aan. Om deze reden is de aangevoerde schending van het continuïteitsbeginsel onontvankelijk.

In haar verdere repliek, en louter in ondergeschikte orde, gaat tussenkomende partij ervan uit dat verzoekers met de aangevoerde schending van het continuïteitsbeginsel eigenlijk de schending van het vertrouwensbeginsel beogen.

18. Inzake het vertrouwensbeginsel. De vermeende vertrouwenwekkende bestuursgedraging ging niet uit van verwerende partij.

Het vertrouwensbeginsel houdt volgens Uw Raad in ‘dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan.’

Dit impliceert dat een overheid enkel geroepen is verwachtingen te honoreren voor zover ze die zelf heeft gewekt, minstens voor zover die zijn gewekt door een orgaan dat gemachtigd is die overheid te vertegenwoordigen. Dit is in deze geenszins het geval, nu de in de ogen van verzoekers vertrouwenwekkende bestuursgedraging uitging van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen, niet van verwerende partij. Nu de vermeende vertrouwenwekkende bestuursgedraging niet uitging van verwerende partij, noch van een orgaan dat bevoegd was verwerende partij te vertegenwoordigen, kon verwerende partij niet gehouden zijn om vermeende opgewekte verwachtingen te honoreren. Daar komt nog bij dat de vermeende vertrouwenwekkende gedraging niet alleen uitging van een andere overheid, maar ook betrekking had op een andere locatie.

Uw Raad heeft deze zienswijze bevestigd:

...

19. Inzake het vertrouwensbeginsel. Er is geen sprake van een vertrouwenwekkende bestuursgedraging.

De vaststelling dat in het verleden een stedenbouwkundige vergunning is geweigerd doet geen rechtmatige verwachtingen voor derden ontstaan dat toekomstige vergunningsaanvragen ook zullen worden geweigerd. Uw Raad is duidelijk:

...

In deze is de bestreden beslissing op goede gronden verleend. Een schoolgebouw op een bestaande schoolsite is nu eenmaal iets anders dan een privaat appartementsgebouw. Het valt perfect te begrijpen en te verantwoorden dat een schoolgebouw een andere schaal heeft dan een privaat residentieel gebouw. De weigering van een vergunning voor een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 11,60m staat de vergunning van een schoolgebouw met een hogere kroonlijsthoogte van 21,50m dan ook niet in de weg.

20. Inzake het gelijkheidsbeginsel. Geen belang.

Er valt niet in te zien welk belang verzoekers kunnen doen gelden bij het inroepen van een schending van het gelijkheidsbeginsel. De vergeleken beslissing van 30 augustus 2006 betrof immers blijkbaar geen aanvraag die uitging van één van de verzoekers.

21. Inzake het gelijkheidsbeginsel. De aangevoerde ongelijkheid wordt niet gestaafd met concrete en precieze gegevens.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad moet een partij die een schending aanvoert van het gelijkheidsbeginsel, dit aantonen met concrete en precieze gegevens. Tussenkomen de partij stelt vast dat verzoekers verwijzen naar een geweigerde stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 appartementen ergens in de A.B.-straat, met een kroonlijsthoogte van 11,60m. De vergunning zou door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen geweigerd zijn op 30 augustus 2006. Dit is niet voldoende concreet en precies. Zij hebben de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen niet gevoegd bij hun inleidend verzoekschrift, noch enig ander stuk dat hiermee verband houdt. Evenmin preciseren zij van wie de vergunningsaanvraag uitging en op welk perceel zij precies betrekking had. Om deze redenen moet het tweede middel worden afgewezen, nu de aangevoerde ongelijkheid niet voldoende aangetoond wordt aan de hand van concrete en precieze gegevens.

22. Inzake het gelijkheidsbeginsel. De vergeleken beslissingen gaan niet uit van dezelfde overheid.

Volgens Uw Raad houdt de toets aan het gelijkheidsbeginsel in 'dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid'. Er kan volgens Uw Raad maar sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel 'wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van één en dezelfde overheid'.

Uw Raad heeft o.m. als volgt overwogen met betrekking tot beslissingen van het college van burgemeester en schepenen enerzijds en de deputatie anderzijds die werden vergeleken onder een aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel:

...

Welnu, in casu gaat de bestreden beslissing uit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (verwerende partij), terwijl de beslissing waarmee de bestreden beslissing vergeleken wordt een beslissing betreft die is genomen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen. Verzoekers vergelijken dan ook geen beslissingen die uitgaan van één en dezelfde overheid, zodat van een schending van het gelijkheidsbeginsel hoedanook geen sprake kan zijn.

23. Inzake het gelijkheidsbeginsel. De vergeleken rechtssituaties zijn niet vergelijkbaar.

Nog afgezien van het feit dat de vergeleken beslissingen onder verschillende vergunningsprocedures ressorteren (gewone tegenover bijzondere vergunningsprocedure) alwaar een verschillende vergunningverlenende overheid bevoegd is (college van burgemeester en schepenen tegenover gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar – zie hoger), zijn de door verzoekers vergeleken beslissingen ook feitelijk niet vergelijkbaar. Ten eerste zijn de met de vergeleken beoogde handelingen niet gelegen op dezelfde locatie. Ten tweede is een schoolgebouw op een bestaande schoolsite nu eenmaal iets anders dan een privaat appartementsgebouw. Het valt perfect te begrijpen en te verantwoorden dat een schoolgebouw een andere schaal heeft dan een privaat residentieel gebouw. De weigering van een vergunning voor een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 11,60m staat de vergunning van een schoolgebouw met een hogere kroonlijsthoogte van 21,50m op een andere locatie dan ook niet in de weg. Dit is niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

24. De bestreden beslissing motiveert uitdrukkelijk waarom dit bezwaar niet werd weerhouden.

Ten overvloede wijst tussenkomenende partij erop dat dit bezwaar reeds werd opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek over de vergunningsaanvraag. Verwerende partij weerlegt het bezwaar uitdrukkelijk in de bestreden beslissing:

...

Hiermee is de bestreden beslissing ook afdoende gemotiveerd op dit punt. De Formele Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht zijn niet geschonden.

Het tweede middel is niet ontvankelijk en ongegrond.”

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog:

“ ...

109. Tussenkomenende partij stelt dat niet het continuïteitsbeginsel, maar het vertrouwensbeginsel aan de orde zou zijn. Daarop antwoordt de verwerende partij ook. Klaarblijkelijk heeft verwerende partij de draagwijdte van het middel uit het middel zelf kunnen afleiden. Overigens wordt in het verzoekschrift ook gewezen op de 'gerechtvaardigde verwachtingen':

...

110. Zowel het continuïteitsbeginsel als het vertrouwensbeginsel vereisen dat gerechtvaardigde verwachtingen gehonoreerd en niet gefnuikt worden, alleszins niet zonder afdoende motivering op dat valk. Dit is overigens een houding van zorgvuldig bestuur. Anders handelen is onzorgvuldig handelen.

111. De verwijzing naar de beslissing van 30 augustus 2006 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een weigering verleende voor het bouwen van 3 appartementen in de A.B.-straat (wegens te hoog), werd reeds opgenomen naar aanleiding van de ingediende bezwaren. Het is dan ook opmerkelijk dat tussenkomenende partij nu verwijt dat het onvoldoende duidelijk is over welke vergunning het zou gaan, terwijl bij de beantwoording van de bezwaren hierover niets gezegd werd en dit argument ook nooit inhoudelijk weerlegd werd. Het gaat juist daarover: de gewekte verwachting en het gebrek aan motivering op een punt waarop reeds uitdrukkelijk gewezen werd in het bezwaar.

112. *Het feit dat het een andere locatie zou betreffen en dat het een vergunning betreft die door een andere overheid werd verleend is irrelevant. Dit zijn immers aspecten die niet opgenomen zijn in de motivering en waarmee thans dan ook geen rekening kan gehouden worden. Hoewel derhalve een duidelijk bezwaar was opgenomen omtrent de tweeslachtige houding van de overheid en de gewekte verwachtingen dienaangaande, is op dit punt geen motivering opgenomen. Deze vaststelling blijft pertinent.*

113. *Het middel is gegrond."*

Beoordeling door de Raad

1.

Met de tussenkomenende partij merkt de Raad op dat de verzoekende partijen in dit middel aanvoeren dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden, maar dat uit de navolgende toelichting bij het middel niet wordt aangegeven op welke wijze dit het geval is. Dit onderdeel van het middel kan dan ook niet concreet onderzocht worden en is, zoals de tussenkomenende partij terecht aanvoert, onontvankelijk.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota erop wijzen dat zowel het continuïteitsbeginsel als het vertrouwensbeginsel vereisen dat gerechtvaardigde verwachtingen gehonoreerd en niet gefnuikt worden, dat dit een houding van zorgvuldig bestuur is en dat anders handelen onzorgvuldig handelen is, doet hier geen afbreuk aan, nu zij hiermee een andere wending geven aan het middel zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift.

Een middel moet, om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, immers in beginsel uiteengezet worden in het verzoekschrift.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing het continuïteitsbeginsel schendt doordat aanvaard wordt dat de uitbreiding in de hoogte van het schoolgebouw tot een kroonlijsthoogte van 21,50 meter in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, terwijl het college op 30 augustus 2006 een vergunning heeft geweigerd voor het bouwen van drie appartementen in de AB-straat wegens een onaanvaardbare kroonlijsthoogte van 11,60 meter. Het college heeft volgens de verzoekende partijen een gerechtvaardigde verwachting gewekt dat in de toekomst hoge gebouwen niet vergund zouden worden.

De verzoekende partijen voeren een schending van het 'continuïteitsbeginsel' aan. Het valt in redelijkheid niet in te zien hoe dit beginsel, dat de bestendigheid van de openbare dienstverlening betreft, met de bestreden beslissing in verband kan worden gebracht, laat staan hoe de bestreden beslissing dit beginsel zou kunnen schenden. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt veeleer dat zij de schending van het vertrouwensbeginsel inroepen.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partijen leggen echter geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partijen verwijzen uitsluitend naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 30 augustus 2006,

die zij zelfs niet voorleggen. Die beslissing kan niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijven. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden kan, anders dan de verzoekende partijen beweren, geen schending van het vertrouwensbeginsel worden vastgesteld.

3.

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Bovendien is er slechts sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken, uitgaan van eenzelfde overheid. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

In de mate dat de verzoekende partijen de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoeren, moet opnieuw worden vastgesteld dat de verzoekende partijen uitsluitend verwijzen naar een (niet voorgelegde) beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen, terwijl de bestreden beslissing (in de bijzondere procedure) is genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De beslissing waarmee de bestreden beslissing wordt vergeleken, gaat dus niet uit van eenzelfde overheid, zodat de verwerende partij op basis van die vergunning onmogelijk verweten kan worden het gelijkheidsbeginsel te hebben geschonden.

4.

De tussenkomende partij wijst er overigens terecht op dat het gelijkaardige bezwaar dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek hebben opgeworpen, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk werd beantwoord/weerlegd:

“... ”

Men verwijst naar een weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 11.60 m in de AB-sstraat. Voorliggende aanvraag betreft een schoolgebouw in het centrum van de stad. De school bevindt zich reeds lang op deze plek, terecht werd gekozen om de school op deze plek in het hart van de stad te behouden. De bestaande bebouwing op en rond de schoolsite is reeds zeer divers, de niet residentiële gebouwen zijn van een andere schaal dan de loutere residentiële gebouwen. (zie verder onder de titel beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) Het bezwaar wordt niet weerhouden.

... ”

5.

Wat betreft de stelling dat in de bestreden beslissing nergens afdoende gemotiveerd is waarom het in het voorliggende dossier wel mogelijk is om een gebouw met een kroonlijsthoogte van 21,50 meter te vergunnen, terwijl zulks veel hoger is dan de omliggende bebouwing en hinderaspecten veroorzaakt, verwijst de Raad naar de beoordeling van het eerste middel, waar de Raad geoordeeld heeft dat de bestreden beslissing op dat punt afdoende gemotiveerd is.

6.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SCHOLEN VAN MORGEN DBFM is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 2.475 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER