

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2015/0105 van 18 augustus 2015**  
**in de zaak 1314/0625/SA/3/0602**

*In zake:*

1. de heer **Jan DE BOECK**
2. de heer **Ludovicus DELEN**
3. mevrouw **Leentje HEYNE**
4. de heer **Patrick HOUQUET**
5. mevrouw **Rozemarijntje LAUREYSSENS**
6. de heer **Luc LEBEGGE**
7. de heer **Rony MATHIJS**
8. de heer **Wouter VAN SANTVLIET**
9. mevrouw **Gwen VERVOORT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Reiner TIJS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 34A  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **SCHOLEN VAN MORGEN DBFM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Günther L'HEUREUX en Roel MEEUS  
kantoor houdende te 1200 Brussel, Gulledele 96/3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Antwerpen van 18 april 2014, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt 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.

De bestreden beslissing heeft betrekking 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 verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Leen VANBRABANT die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Roel MEEUS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv SCHOLEN VAN MORGEN DBFM verzoekt met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 augustus 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. 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.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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 inijk 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.*

**Algemene:**

- *Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.*
- *Wanneer de uitgraving meer dan 250 m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250 m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) of 015/28.44.58.*
- *De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelfen van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden.*  
*Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied'*

...

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 doorsneden 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 vergunningeverlenende 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 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.
- 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-straat 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<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nummers 807 b<sup>2</sup> 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 linkerzijgel 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 / 9,92meter ten overstaan van het tuinniveau van de bureu*
  - *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 achtersuitliggende 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 aanwezigheid 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 vergunninggeverlenende 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 beslaand 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 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-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 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 buitentrapp 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.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

#### **VII.2 VERLIES AAN ZONLICHT**

69. *Verzoekende partijen wonen allen in de onmiddellijke omgeving van de technische school. De uitbreiding in de hoogte van de technische school zal een enorme reductie van lichtinval met zich meebrengen. Ingevolge de uitvoering van de werken die door de bestreden beslissing werden vergund, zullen de verzoekende partijen aanzienlijke schaduwhinder ondervinden.*

70. *Onderstaande grafiek geeft de zonnestand doorheen het jaar weer:*

...

71. *Rekening houdend met bovenstaande grafiek, wordt hier de situatieschets weergegeven van de nieuwbouw en de zonnehoeck op de breedtegraad:*

...

72. *Bovenstaande simulatie toont duidelijk aan waar de schaduwen vallen. Van rechtstreekse zonneschijn is alleszins geen sprake meer.*

73. *Door de uitbreiding van de school zal er dus aanzienlijk meer schaduw worden veroorzaakt. Door de uitbreiding in de hoogte, zorgt dit ervoor dat verzoekende partijen quasi geen zonlicht meer zullen hebben op hun terras. Onderstaande foto geeft duidelijk weer dat, de uitbreiding het zonlicht zal wegnemen:*

...

74. *Door de vergunde uitbreiding zullen verzoekende partijen van de Stadsheimelijkheid geen directe zon- en lichtinval meer hebben over de gehele lengte hun appartement. Ook voor de verzoekende partijen in de A.B.-straat veroorzaakt de aanvraag een verlies aan lichtinval.*

75. *Bovendien hebben verzoekende partijen in het verleden zonnepanelen laten*

plaatsen. Het spreekt voor zich dat door de voorliggende aanvraag de werking hiervan sterk belemmerd wordt. De door verzoekende partijen geplaatste zonnepanelen verliezen hierdoor het gewenste effect:

...

76. Verzoekers zullen een persoonlijk en ernstig nadeel ondervinden met betrekking tot het gebruik van terras en de hierop geplaatste zonnepanelen. Zij zullen door de uitbreiding van het bestaande schoolgebouw te maken krijgen met een grote schaduwimpact en het sterk afnemen van lichtinval. Het voorheen zonnige terras zal nauwelijks tot geen zonlicht meer hebben.

### **VII.3 VERLIES AAN PRIVACY**

77. De aanvraag zoals ze thans voorligt, brengt een directe inkijk in de appartementen van de verzoekende partijen in de Stadsheimelijkheid met zich mee. Doordat de aanvraag voorziet in een uitbreiding in de hoogte, zal dit ervoor zorgen dat er een directe inkijk ontstaat over de volledige lengte van de appartementen, met inbegrip van de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer. Doordat de inkijk zowel frontaal als zijdelings sterk wordt verhoogd, komt de privacy van verzoekende partijen in het gedrang.

78. Dat verzoekende partijen hun privacy verliezen, wordt eveneens aangetoond doordat de tweede verdieping van de school gelijk komt de staan de met de veluxramen van verzoekende partijen in de A.B.-straat:

...

79. Het uitbreiden van drie bouwlagen naar 5 bouwlagen, brengt aldus heel wat hinder met zich mee. Voor de verzoekende partijen in de A.B.-straat zal er eveneens meer inkijk zijn in de tuinen.

### **VII.4 VERLIES AAN UITZICHT**

80. De aanvraag zoals ze thans voorligt voorziet in een gevel aan de straatzijde van 13.07 meter in de A.B.-straat. Dergelijke hoge wand zorgt ervoor dat het mooie uitzicht dat verzoekende partijen hebben totaal verdwijnt. Vanuit hun woning hebben verzoekende partijen een prachtig zicht over de stad Mechelen en over de Sint-Romboutstoren. Hieronder wordt het huidige uitzicht weergegeven:

...

81. Wanneer de bestreden vergunning ten uitvoer wordt gelegd, dan verdwijnt het volledige zicht vanuit de woningen. Het uitzicht waarvoor verzoekende partijen destijds hun woningen hebben gekocht, verdwijnt aldus voorgoed. Logischerwijze zal dan ook de waarde van deze woningen fors dalen.

82. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing levert derhalve in hoofde van alle verzoekende partijen alleszins een ernstig nadeel op.

83. Dit nadeel is bovendien ook moeilijk te herstellen. Van zodra het schoolgebouw wordt uitgebreid in de hoogte, namelijk een kroonlijsthoogte van 21, 50 meter, wordt het voor verzoekende partijen onmogelijk om het gebouw te laten afbreken. Dat dergelijke afbraak theoretisch mogelijk is, belet niet dat dit erg moeilijk is. Hiervoor dient er immers een nieuwe burgerlijke vordering gesteld te worden. Het weze duidelijk dat het absoluut niet evident is om een schoolgebouw van dergelijke omvang te laten afbreken. Eens dit gebouw wordt opgericht en uitgebreid, is de situatie voor verzoekende partijen dan ook moeilijk te herstellen. Er zijn ook geen andere eenvoudige maatregelen mogelijk om aan de aangevraagde hinderaspecten te remediëren.

84. Hierdoor wordt het voor verzoekende partijen quasi onbegonnen werk om het ernstige nadeel dat zij zonder meer zullen lijden, nog terug ongedaan te maken.

*85. De schorsing van de tenuitvoerlegging is dan ook alleszins gerechtvaardigd.*

*...*

2.

De verwerende partij ontwikkelt in haar antwoordnota eerst een theoretische uiteenzetting over de vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen moeten kunnen aantonen opdat de schorsing van de uitvoering van de bestreden beslissing bevolen zou kunnen worden.

Met betrekking tot de voorliggende zaak stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen niet afdoende aantonen dat zij beschikken over een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en dat er derhalve niet voldaan is aan de voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen.

De verzoekende partijen slagen er volgens de verwerende partij niet in om concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten de ernst van de aard en de omvang van het nadeel dat zij dreigen te ondergaan, te onderzoeken en te beoordelen. De ernst van de nadelen (en de nadelen zelf) kan niet uit het inleidend verzoekschrift worden afgeleid. De omschrijving van de nadelen is evenmin voldoende concreet om uit te maken of er een rechtstreeks verband is met de bestreden beslissing, noch zou het persoonlijk karakter van de nadelen op afdoende wijze zijn aangeduid.

De verzoekende partijen bewijzen ook niet dat hun nadeel moeilijk herstelbaar zou zijn. De loutere omstandigheid dat het niet evident is om herstel in de oorspronkelijke staat te bekomen, betreft volgens de verwerende partij geen moeilijk te herstellen nadeel. Ten slotte meent de verwerende partij dat alle ingeroepen nadelen onderzocht werden en gefundeerd werden weerlegd in de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

***11. Inzake het vermeende verlies aan zonlicht.***

*Inzake het aangevoerde verlies aan zonlicht preciseren verzoekers niet wat de huidige graad van bezonning is in hun woningen/tuinen/terrassen. Zij verduidelijken de ligging en positie van iedere afzonderlijke woning/tuin/terras niet ten opzichte van de stand van de zon en van het vergunde project. Noch tonen zij aan welke woongedeelten van iedere woning precies minder zonlicht zullen genieten. Noch geven zij aan welke van de verzoekers zonnepanelen hebben laten installeren, op welke locatie,... Zij tonen evenmin aan dat de werking van deze zonnepanelen zou kunnen worden belemmerd door het vergunde project.*

*Het valt bovendien op dat verzoekers onder de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet verwijzen naar de zonnestudie die is uitgevoerd door het architectenbureau. Deze zonnestudie is ook niet gevoegd bij het inleidend verzoekschrift. Aldus kan deze zonnestudie niet als basis dienen voor de beoordeling van het vermeende verlies aan zonlicht dat verzoekers aanvoeren onder de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*In ieder geval zijn de afbeeldingen opgenomen op p. 16 van het inleidend verzoekschrift nietszeggend.*

*De bovenste afbeelding betreft een algemene grafiek die de zonnestand weergeeft op*



elke 21<sup>e</sup> dag van de maand. Verzoekers preciseren niet waar deze grafiek vandaan komt, noch wie hem heeft opgesteld. Het betreft een volstrekt algemeen overzicht van de zonnestand, zonder dat enig verband wordt gelegd met de woningen van verzoekers of met het vergunde project. Op geen enkele manier suggereert deze grafiek dat het vergunde project een vermindering van zonlicht zou meebrengen voor de woningen van verzoekers.

De onderste afbeelding opgenomen op p. 16 van het inleidend verzoekschrift is al even nietszeggend. Naar eigen zeggen van de verzoekers wordt met deze afbeelding 'de situatieschets weergegeven van de nieuwbouw en de zonnehoek op de breedtegraad'. Er wordt niet vermeld wie de simulatie heeft opgesteld, op welke schaal, vanuit welke windrichting de simulatie moet worden gelezen, waar de zon zich zou moeten bevinden op de schets, welk seizoen en welk uur van de dag zouden zijn weergegeven,... De vormgeving, dimensies en verhoudingen van de gebouwen zijn vaag en abstract. Het is allerm minst evident om op basis van deze simulatieschets een verband te leggen naar het vergunde project en de woningen van verzoekers. De gebouwen lijken tegen elkaar te kleven, wat in werkelijkheid niet het geval zal zijn. Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met de terugtrekking van de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> bouwlaag van de vergunde nieuwbouw met 9m ten opzichte van de straatzijde van de A.B.-straat. De 'schaduwvlakken' lijken vanop volstrekt willekeurige punten van de dakrand van het hoogste gebouw te vertrekken en maken hoegenaamd niet duidelijk waar zij precies schaduw zouden veroorzaken. Bovendien verduidelijken verzoekers opnieuw niet waar hun woningen precies te situeren zijn op de simulatieschets. In ieder geval lijkt uitsluitend het pand in de Stadsheimelijkheid nr. 1 te zijn gesimuleerd. De woningen van verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat lijken niet te figureren op de simulatieschets. Samengevat: de simulatieschets van verzoekers biedt geen enkele basis om te besluiten tot een vermindering van zonlicht voor de woningen van verzoekers als gevolg van het vergunde project van tussenkomende partij.

De bovenste foto genomen vanop een terras opgenomen op p. 17 van het inleidend verzoekschrift biedt geenszins uitsluitel inzake de vermeende vermindering van het zonlicht. Er wordt niet verduidelijkt aan welke verzoeker dit terras toebehoort. Aldus wordt geen persoonlijk nadeel in hoofde van een welbepaalde verzoeker aannemelijk gemaakt. Er wordt evenmin verduidelijkt in welk seizoen en op welk uur van de dag de foto werd getrokken. In ieder geval lijkt de foto aan te tonen dat de terugtrekking van de geplande 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> bouwlaag met 9m ten opzichte van de A.B.-straat een eventueel verlies aan zonlicht gedeeltelijk zal compenseren.

Ook moet worden vastgesteld dat de woningen van verzoekers 8 en 9 gesitueerd zijn op de 1<sup>e</sup> 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.

De onderste foto opgenomen op p. 17 van het inleidend verzoekschrift betreft een foto van zonnepanelen op het dak van een woning. Klaarblijkelijk zouden deze zonnepanelen toebehoren aan 1 van de verzoekers, maar er wordt niet verduidelijkt om welke verzoeker het zou gaan. Aldus wordt het aangevoerde hinderaspect opnieuw niet gepersonaliseerd in hoofde van een welbepaalde verzoeker. Alleszins spreekt het allerm minst voor zich dat de vergunde nieuwbouw een belemmering zou betekenen voor de werking van deze zonnepanelen. Nu de foto 1 van de woningen in de A.B.-straat lijkt weer te geven, herinnert tussenkomende partij eraan dat de woonpercelen van verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat niet grenzen aan het projectperceel, maar erdoor

gescheiden zijn door een parking (zie afbeelding 3), en zich op ongeveer 18m van de geplande nieuwbouw situeren. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen heeft in zijn advies dan ook terecht als volgt overwogen: 'De impact [van de schaduwwerking] neemt af naar de woningen A.B.-straat 2 en 4, gelet op de grotere afstand'. Ook verwerende partij heeft dit bezwaar in overweging genomen en als volgt afgewezen in de bestreden beslissing:

*'De aanpalers in de AB-straat 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.'*

*In de mate dat nog andere verzoekers over zonnepanelen zouden beschikken, blijkt dit alleszins niet uit het inleidend verzoekschrift. Ten aanzien van de andere verzoekers dan deze waarop de onderste foto op p. 17 van het inleidend verzoekschrift betrekking heeft, kan dit hinderaspect dan ook in geen geval worden weerhouden.*

*Hoedanook is Uw Raad van mening dat 'beweerde eventuele verminderde opbrengst van zonnepanelen en zonneboiler [...] een financieel nadeel [is] dat principieel herstelbaar moet worden geacht'. Het aangevoerde rendementsverlies van zonnepanelen kan dan ook niet weerhouden worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Tot slot verwijst tussenkomende partij 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.*

*Er moet dan ook worden besloten dat verzoekers de aangevoerde vermindering van zonlicht niet afdoende aannemelijk maken met concrete en precieze gegevens, zodat dit aangevoerde nadeel moet worden afgewezen.*

## **12. Inzake het vermeende verlies aan privacy.**

*Inzake het aangevoerde verlies aan privacy laten verzoekers na om de ligging en positie van iedere afzonderlijke woning van iedere verzoeker ten opzichte van de vergunde nieuwbouw te concretiseren. Zij laten tevens na om de precieze indeling van iedere afzonderlijke woning te visualiseren. Zij voegen geen plannen/foto's die de indeling van iedere woning weergeven, in het bijzonder de woongedeelten die uitgeven op het vergunde project. De aangevoerde inblik in de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer van de appartementen in de Stadsheimelijkheid nr. 1 wordt dan ook niet aannemelijk gemaakt.*

*Voorts stelt tussenkomende partij vast dat verzoekers onder dit hinderaspect louter inblik in de appartementen in de Stadsheimelijkheid nr. 1 en in een niet nader bepaald*

veluxraam van een woning in de A.B.-straat aanvoeren. Zij reppen met geen woord over eventuele inkijk in terrassen of tuinen, zodat dit hinderaspect alleszins niet kan worden weerhouden met betrekking tot de terrassen en tuinen van bepaalde verzoekers.

Tussenkomende partij repliceert verder dat de woningen van de verzoekers in de Stadsheimelijkheid nr. 1 vandaag reeds inkijk ondervinden vanwege de schoolsite. Van oudsher zijn bestaand blok A van de school en het voormalig industrieel pand in de Stadsheimelijkheid nr. 1 op zeer korte afstand van elkaar gebouwd. Dit is een bestaande situatie. Dit houdt in dat er vandaag reeds een inkijk is vanwege blok A van de school naar het residentieel gebouw in de Stadsheimelijkheid nr. 1. Dit blijkt ook duidelijk uit de bovenste foto die verzoekers hebben opgenomen op p. 17 van hun inleidend verzoekschrift. Tevens blijkt dit uit afbeelding 4 van onderhavig verzoek tot tussenkomst (zie hoger). In ieder geval verhoogt de leerlingencapaciteit van de school niet met het vergunde project, zodat niet meer mensen inkijk zullen hebben.

In dat verband benadrukt tussenkomende partij nog dat de vergunde nieuwbouw op grotere afstand van de rechterperceelsgrens (5,10m vooraan oplopend tot 9,09m achteraan) zal worden opgetrokken dan de bestaande blok A. De afstand van de woningen van de verzoekers in de Stadsheimelijkheid nr. 1 ten opzichte van het meest nabije schoolgebouw vergroot dus zelfs onder het vergunde project.

...

In ieder geval moet eventuele inkijk naar de woningen van verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat sterk worden gerelativeerd, gezien de ruime afstand van 18m tussen de eerste woning en de vergunde nieuwbouw en gezien de terugtrekking van de geplande 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> bouwlaag van de vergunde nieuwbouw met maar liefst 9m ten opzichte van de straatzijde aan de A.B.-straat. De foto opgenomen op p. 18 van het inleidend verzoekschrift is nietszeggend en lijkt veeleer te suggereren dat er vandaag de dag reeds inkijk is vanuit het weergegeven gebouw (schoolgebouw?) naar dit veluxraam in de A.B.-straat. Bovendien verduidelijken verzoekers niet om welke woning in de A.B.-straat het gaat en in welk woongedeelte van deze woning het veluxraam geplaatst is. Ook blijkt uit de onderste foto opgenomen op p. 17 van het inleidend verzoekschrift dat de achtertuin van deze woning in de A.B.-straat afgeschermd wordt door een metershoge muur in de richting van de schoolsite, zodat inkijk in deze tuin hoedanook sterk bemoeilijkt wordt. Alleszins tonen verzoekers geenszins aan dat er 'in de A.B.-straat [...] eveneens meer inkijk [zal] zijn in de tuinen'.

Overigens is het aangevoerde hinderaspect van de vermindering van privacy afdoende beoordeeld door verwerende partij, hetgeen duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing:

...

Inderdaad, ook met betrekking tot het aangevoerde hinderaspect van de vermindering van privacy kan geen abstractie gemaakt worden van de sterk verstedelijkte context van de Mechelse binnenstad, de historische verweving van functies die zich daar manifesteert en de historische nabijheid tussen de schoolsite en de omliggende woonpercelen. In een dergelijke context moet ten behoeve van het algemeen belang worden aanvaard dat verzoekers een zekere mate van inkijk – die zich overigens vandaag reeds manifesteert (zie hoger) – ondergaan.

Er moet worden besloten dat het aangevoerde hinderaspect van de vermindering van privacy een reeds voldongen feit is onder de bestaande toestand en dat verzoekers hoedanook een verdere toename van dit hinderaspect niet afdoende aannemelijk maken aan de hand van concrete en precieze gegevens. Het aangevoerde hinderaspect moet worden afgewezen.

### **13. Inzake het vermeende verlies aan uitzicht.**

Inzake het aangevoerde verlies aan uitzicht beweren verzoekers dat het vergunde

project het bestaande uitzicht op de Sint-Romboutstoren 'vanuit hun woning(en)' zal wegnemen. Echter, in het inleidend verzoekschrift geven verzoekers niet eens het bestaande uitzicht weer in de richting van de Sint-Romboutstoren vanuit iedere afzonderlijke woning. Er worden slechts 2 foto's bijgevoegd op p. 19 van het inleidend verzoekschrift, genomen vanop een terras. Er wordt niet verduidelijkt aan welke van de verzoekers dit terras toebehoort. Men heeft er dus het raden naar welke van de verzoekers een eventuele vermindering van uitzicht vanop dit terras zou ondergaan. De bovenste van deze foto's is in ieder geval niet dienend, nu dit niet in de richting van de schoolsite Technische Scholen Mechelen is getrokken waar het vergunde project zal worden uitgevoerd. Met andere woorden, het uitzicht dat op de bovenste foto is weergegeven, zal niet belemmerd worden door het vergunde project. In ieder geval geven verzoekers in hun inleidend verzoekschrift slechts het bestaande uitzicht weer in de richting van de Sint-Romboutstoren in 1 foto, getrokken vanop 1 terras, waarvan niet wordt gepreciseerd aan wie dit toebehoort. Hoewel verzoekers spreken over een verlies aan uitzicht 'vanuit hun woning(en)', wordt nergens het bestaande uitzicht vanuit de woningen van verzoekers aangetoond (alleen vanop 1 onbestemd terras). Er wordt niet aangetoond dat vanuit iedere woning van verzoekers een bestaand uitzicht zou bestaan op de Sint-Romboutstoren, noch vanuit welke woongedeelten van iedere woning dit uitzicht zou bestaan. Aldus kan ook helemaal niet worden beoordeeld of en in welke mate het vergunde project voor welke van de verzoekers een vermindering aan uitzicht zou meebrengen.

Tussenkommende partij merkt ook op dat verzoekers geen simulatie toevoegen van het toekomstige uitzicht vanuit hun woning/terras op basis van de plannen van het vergunde project. Aldus kan op basis van de onderste foto opgenomen op p. 19 van het inleidend verzoekschrift niet worden beoordeeld in welke mate het weergegeven uitzicht precies belemmerd zal worden door de uitvoering van het vergunde project.

Met betrekking tot de onderste foto opgenomen op p. 19 van het inleidend verzoekschrift merkt tussenkommende partij nog op dat (a) de vergunde nieuwbouw verder van de rechterperceelsgrens zal worden opgericht dan de bestaande blok A (zie afbeelding 5 van onderhavig verzoek tot tussenkomst), (b) de overdekking van de inrit rechts van het gebouw zal verdwijnen (zie afbeelding van onderhavig verzoek tot tussenkomst), en (c) de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> bouwlaag 9m zullen worden teruggetrokken van de straatzijde van de A.B.-straat (zie afbeeldingen 2 en 3 van onderhavig verzoek tot tussenkomst). De impact van de schaal van het vergunde project is dan ook in de mate van het mogelijke beperkt.

Voor wat betreft de aangevoerde vermindering van uitzicht voor verzoekers 1 en 6 in de A.B.-straat, wijst tussenkommende partij op volgende elementen:

- er worden geen foto's bijgevoegd door verzoekers die het bestaande uitzicht vanuit de woningen/tuinen in de A.B.-straat nrs. 2 en 4 weergeven
- de kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw zal aan de straatzijde van de A.B.-straat slechts 2,20m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte van de bestaande blok A aan deze zijde, nl. in totaal 13,70m
- de beperkt hogere kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw aan de straatzijde van de A.B.-straat wordt gecompenseerd door (a) het feit dat de straatgevel 5m korter zal zijn dan vandaag, precies aan de rechterkant in de richting van verzoekers 1 en 6 en (b) door de terugtrekking van de geplande 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> bouwlaag met 9m ten opzichte van de straat.

Tussenkommende 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.*

*Met betrekking tot het aangevoerde nadeel dat een vermindering van uitzicht de waarde van de woningen van verzoekers fors zal doen dalen, merkt tussenkomende partij op dat verzoekers dit nadeel met geen enkel concreet stuk aannemelijk maken, laat staan begroten. Hoedanook is Uw Raad van mening dat een minwaarde van een gebouw of perceel een louter financieel nadeel uitmaakt dat principieel herstelbaar is, temeer bij gebrek aan concrete gegevens, zodat dit niet kan worden weerhouden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

#### **14. Een school behoort tot de normale uitrusting van een woongebied.**

*Tot slot benadrukt tussenkomende partij dat zowel het perceel van verzoekers als het projectperceel gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan. Welnu, een school behoort tot de normale uitrusting van een woongebied. In dit verband oordeelt Uw Raad als volgt:*

*...*

*Ook in onderhavig geval moeten verzoekers een zekere mate van hinder eigen aan het vergunde schoolgebouw tolereren, nu het vergunde schoolgebouw net als hun woning/tuin/terras thuishoort in een woongebied. Dit is des te meer het geval in de sterk verstedelijkte context van de Mechelse binnenstad, met een historische verweving van functies – de school is sinds jaar en dag op deze site gevestigd – en een historisch gegroeide nabijheid van de schoolsite ten opzichte van de omliggende woonpercelen. In casu slagen verzoekers er niet in aan te tonen dat het vergunde schoolgebouw de hinder die eigen is aan een woongebied, in het bijzonder in de gegeven verstedelijkte en dichtbebouwde context, en waarvan mag worden verwacht dat zij die tolereren, overstijgt.*

#### **15. Inzake het vermeend moeilijk te herstellen karakter van het aangevoerde nadeel.**

*Verzoekers voeren aan dat herstel in geval van een onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing pas zal kunnen worden bekomen middels de instelling van een nieuwe burgerlijke vordering. Het zou ‘absoluut niet evident’ zijn om een schoolgebouw van dergelijke omvang te laten afbreken.*

*Tussenkomende partij repliceert dat de vaststelling dat een burgerlijke procedure zou moeten worden ingesteld om herstel te bekomen na de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, het aangevoerde nadeel daarom nog niet moeilijk herstelbaar maakt. In ieder geval wijst tussenkomende partij erop dat de aanbesteding voor de bouw van het vergunde schoolgebouw nog moet worden gepubliceerd. Daarna moet nog een aannemer worden geselecteerd, waarna de werken pas kunnen worden aangevat. Het zal daarom hoedanook de nodige tijd vergen om de bestreden beslissing ten uitvoer te leggen.*

*In ieder geval herhaalt tussenkomende partij de rechtspraak van Uw Raad dat eventueel rendementsverlies van zonnepanelen en een eventuele minwaarde van gebouwen/percelen principieel herstelbaar zijn, en dus geen moeilijk te herstellen nadeel opleveren (zie hoger).*

*16. Er moet worden besloten dat het door verzoekers aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet kan worden weerhouden. De gevorderde schorsing moet worden afgewezen.”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen die de verzoekende partijen met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, roepen de verzoekende partijen verlies aan (zon)licht en schaduwhinder, verlies aan privacy en verlies aan uitzicht in.

De Raad stelt vast dat de eerste en de zesde verzoekende partij elk in een eengezinswoning in de AB-straat wonen en de overige verzoekende partijen in lofts in een voormalig industrieel pand in de Stadsheimelijkheid. De woningen van de verzoekende partijen in de AB-straat worden van het betrokken project gescheiden door een parkeerstrook voor de bewoners van de lofts in de Stadsheimelijkheid.

Zowel de betrokken schoolgebouwen als de appartementen en woningen van de verzoekende partijen zijn gelegen in een stedelijk woongebied. In een dergelijk verstedelijkt gebied mag er van de bewoners een relatief hoge mate van tolerantie verwacht worden met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

Er zal dan ook pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een voor woningbouw bestemd verstedelijkt gebied en de tolerantie die van de verzoekende partijen ten aanzien van dergelijke hinder verondersteld mag worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van dit relatieve evenwicht aan te tonen.

De Raad wenst in dit verband reeds op te merken dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat ze de ingeroepen nadelen voor elk van hen voldoende personaliseren, hetgeen ze

kennelijk hebben nagelaten zodat het lijkt dat ze allen in dezelfde mate en op dezelfde wijze de geschetste nadelen zullen ervaren, wat naar het oordeel van de Raad uitgesloten is aangezien de verzoekende partijen op verschillende adressen wonen.

3.

De verzoekende partijen stellen in de eerste plaats dat de uitbreiding in de hoogte van de school een enorme vermindering van lichtinval met zich zal meebrengen. Tevens zal er volgens de verzoekende partijen over de gehele lengte van de appartementen en op de terrassen in de Stadsheimelijkheid geen sprake meer zijn van rechtstreekse zonneschijn en zal er ook aanzienlijke schaduwhinder zijn.

De verzoekende partijen leggen ter staving van dit nadeel een grafiek voor die de zonnestand doorheen het jaar weergeeft, alsook een situatieschets van de nieuwbouw en de zonnehoek op de breedtegraad die volgens de verzoekende partijen aantoont waar de schaduwen vallen. De verzoekende partijen hebben in hun verzoekschrift ook enkele foto's opgenomen.

Deze elementen laten de Raad evenwel niet toe om met een voor de schorsing noodzakelijke precisie en zekerheid vast te stellen dat de vermindering van lichtinval, het wegvallen van rechtstreekse zonneschijn en het ontstaan van schaduwhinder voor de verzoekende partijen dermate ernstig zal zijn dat het vermelde evenwicht daadwerkelijk wordt verbroken dan wel wordt verstoord en de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar een zonnestudie van de architecten van het project, die ook aan de bestreden beslissing werd gehecht, waarin op een veel preciezere en extensievere wijze dan de grafiek en de situatieschets van de verzoekende partijen, de effecten van het nieuwe blok A op de bezonning van de omliggende bebouwing wordt weergegeven. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de resultaten van deze studie, die een aanvaardbare vermindering van het zonlicht en schaduwhinder voorspellen, niet correct zouden zijn.

Uit de door de verzoekende partijen aangereikte gegevens kan de Raad evenmin afleiden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van "hun" zonnepanelen zal belemmeren, laat staan op een dermate ernstige wijze dat de schorsing van de tenuitvoerlegging verantwoord zou zijn. De ernst van de aangehaalde nadelen wordt niet voldoende aannemelijk gemaakt zodat deze nadelen de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet kunnen rechtvaardigen.

4.

Ook inzake de mogelijke inkijk in de appartementen en de hieruit voortvloeiende schending van de privacy, kan niet voorbijgegaan worden aan de vaststelling dat de appartementen en de woningen van de verzoekende partijen in een stedelijk gebied gelegen zijn. Inherent aan een dergelijke omgeving is het bestaan van een dicht bebouwd weefsel maar ook de verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen.

Het enkele feit dat de uitbreiding van de school in de hoogte van drie naar vijf bouwlagen ofte 21,50m naar alle waarschijnlijkheid (rechtstreekse) inkijk kan veroorzaken, volstaat dan ook niet om te kunnen gewagen van een ernstige toename van hinder eigen aan een stedelijke omgeving.

In de bestreden beslissing wordt gewezen op het feit dat de rechterzijgevel van het nieuw op te richten blok A ter hoogte van de lofts in de Stadsheimelijkheid zich op minstens 7m van de perceelsgrens zal bevinden, en dat de afstand tussen de ramen en terrassen van de lofts en de

klaslokalen op de bovenste drie verdiepingen van de school, nooit minder dan 9m zal bedragen. Ten overstaan van de woningen van de eerste en zesde verzoekende partij in de AB-straat is er zelfs sprake van een afstand van 18m, gelet op de parkeerstrook voor de bewoners van de lofts in de Stadsheimelijk die het nieuwe blok A en de woningen in de AB-straat scheiden.

De verzoekende partijen betwisten deze afstanden niet. Naar het oordeel van de Raad zijn deze afstanden, rekening houdende met de stedelijk context waarin de verzoekende partijen wonen, voldoende groot zodat de ernst van de mogelijke inkijk in de appartementen in de Stadsheimelijkheid en in de woningen en tuin in de AB-straat, niet zonder meer kan worden aanvaard.

5.

De verzoekende partijen voeren ten slotte aan dat het mooie uitzicht dat zij thans menen te hebben over de stad Mechelen en op de Sint-Romboutstoren en waarvoor zij naar eigen zeggen hun woningen hebben gekocht, volledig zal verdwijnen door de 13,07m hoge gevel aan de AB-straat.

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 verwijzing naar de hoogte van de gevel aan de AB-straat (13,07m) volstaat in elk geval niet. De Raad kan aan de hand van de twee foto's die de verzoekende partijen hebben opgenomen in hun verzoekschrift, echter ook 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. Aangezien de verzoekende partijen zich allen lijken te beroepen op dit verlies aan uitzicht, ontbeert het nadeel bijgevolg het vereiste persoonlijke karakter (minstens in hoofd van de eerste en de zesde verzoekende partij die in de AB-straat wonen aangezien het duidelijk is dat de foto's niet het uitzicht weergeven vanuit deze woningen). De tussenkomende partij merkt eveneens terecht op dat de eerste foto niet dienend is aangezien deze foto niet het uitzicht in de richting van de betrokken schoolgebouwen lijkt weer te geven.

De verzoekende partijen slagen er dan ook niet in om aannemelijk te maken dat hun uitzicht zal verdwijnen, laat staan aan te tonen dat dit verdwijnen voldoende ernstig zou zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen. In zoverre de verzoekende partijen nog beweren dat de waarde van hun woningen fors zal dalen, moet worden vastgesteld dat dit een financieel nadeel betreft dat principieel herstelbaar is en dus niet nuttig kan worden ingeroepen om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te benaarstigen. De omstandigheid dat de verzoekende partijen hun woningen hebben gekocht omwille van dit uitzicht, is in dat verband niet relevant.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.



## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER