

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0203 van 25 oktober 2016
in de zaak 1314/0208/SA/4/0196

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 november 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de verwerende partij van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Philip VAN LOON (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 24 mei 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaand pand en het bouwen van een appartementsgebouw op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Korte Ridderstraat 23 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 242g en 242h.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van de Raad nr. A/4.8.14/2014/0016 van 18 maart 2014 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

2.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 13 april 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

3.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 september 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 1 maart 2013 dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot de afbraak van het bestaande pand en oprichting van een meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Het bestaande pand wordt vermeld in de straatbeschrijving van de Korte Ridderstraat in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bij besluit van 11 april 2012 heeft de burgemeester het bestaande pand "ongeschikt" voor bewoning verklaard.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen', goedgekeurd op 18 juli 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 april 2013 tot en met 5 mei 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 24 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beoordeelt de aanvraag als volgt:

" ...

B - Planologische bestemming - wettelijke en reglementaire voorschriften:

- * *overeenstemming met bestemming gewestplan: woongebied met CHE-waarde: zie punt C - Beoordeling goede ruimtelijke ordening*
- * *in overeenstemming met voorschriften verordening 'versterken woonkwaliteit'*
- * *in overeenstemming met voorschriften verordening 'geïntegreerd rioleringsbeleid'.*
- * *in overeenstemming met Burgerlijk Wetboek: Titel IV - Hoofdstuk II - Afdeling III. Uitzichten op het eigendom van de nabuur*

C - Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

Tijdens het voortraject werd een aantal stedenbouwkundige richtlijnen meegegeven die niet gevolgd worden. Het voorstel van de aanvraag blijft onaanvaardbaar en komt niet voor vergunning in aanmerking omwille van volgende redenen:

» Erfgoedkundige aspecten:

Korte Ridderstraat 23 ligt volgens het gewestplan in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde (CHE-gebied), waarin elke wijziging dient uit te gaan van de

wenselijkheid van behoud. Hoewel niet als een afzonderlijk item opgenomen, wordt het pand wel vermeld in de straatbeschrijving van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De erfgoedwaarde werd bevestigd na plaatsbezoek op 12 april 2011, waarbij kon worden vastgesteld dat de 19de-eeuwse gevel een veel oudere constructie van balkenroosteringen van moer- en kinderbalken, natuurstenen consoles... verbergt. Gelet op de ligging in CHE-gebied en de erfgoedwaarde van het pand is afbraak geen optie. Behoud van het hoofdvolume en de interne historische basisconstructie staan voorop (o.a. behoud originele spanten en balken op eenzelfde plaats - niet te verplaatsen en geen recuperatie zoals voorgesteld). Met het verder ophogen van de gevels kan niet worden ingestemd. Voor de voorgevel dient te worden gestreefd naar behoud of herstel van het 19de-eeuwse opbouw, waarbij in beide gevallen onder meer houten buitenschrijnwerk naar historisch model dient te worden voorzien.

» *Functionele inpasbaarheid - inrichting van het perceel:*

De straat wordt gekenmerkt door woongebouwen. Met het gebruik van het gebouw als meergezinswoning kan worden ingestemd (een aantal bestaande woongelegenheden dateert van vóór de vergunningsplicht van 1996 en is nog steeds gekend).

Het betreft een vrij diep perceel dat door de jaren heen volledig is dichtgeslibd. Om binnen dit gegeven een kwalitatief woonproject te kunnen realiseren dient het (volgebouwde) terrein eerst te worden ontpit. Enkel door het woonhuis aan de straatzijde los te koppelen van de achterliggende garages en de realisatie van een centraal gelegen open buitenruimte krijgt het terrein de nodige ademruimte (licht, lucht en groen). Tegen de vraag om in het woonhuis (opnieuw) appartementen te ontwikkelen zijn principieel geen bezwaren. In functie van de woonkwaliteit dient het terrein te worden ontpit, bij voorkeur helemaal en minstens met een ruime patio.

Hierbij wordt als belangrijk aandachtspunt meegegeven dat er zich op het terrein een ingebuisde vliet bevindt. Met het oog op de aanleg van een kwalitatieve buitenruimte vormt zich de opportuniteit om de vliet opnieuw tot uiting te laten komen in de aanleg van het buitenterrein. Enkel indien er voldoende wordt ontpit, wordt volume-uitbreiding (in de diepte) mogelijk.

Momenteel werden de achterliggende garages afgesplitst van het hoofdgebouw. De mogelijkheid tot ontpitting bestaat dus niet meer.

» *Architectuur, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

- Er wordt steeds gevraagd om een nieuwbouwvoorstel te doen met een hedendaags karakter en uitgesproken architecturale kwaliteiten die op een gepaste manier een antwoord geven op de omgeving, gekenmerkt door erfgoedwaarde (binnenstad). De straat wordt gekenmerkt door volumes van maximaal drie bouwlagen onder een hellend dak. Omwille van de integratie in en harmonie met de omgeving en omwille van het waardevolle cultureel-historische karakter van de bestaande bebouwing wordt het voorzien van vier bouwlagen ongunstig geadviseerd. De typische gevelritmering, de huidige typologie van de gevel (traditionele traveeverdeling kenmerkend voor de historische binnenstad), de gangbare verdiepingshoogtes en het aantal bouwlagen worden niet gerespecteerd.

- De bestaande toestand kent vier kleine woongelegenheden in het bestaande volume. Het nieuwbouwvoorstel omvat vijf woongelegenheden. Deze woongelegenheden zijn klein (van 54m², 56m², 57m², 65m² en 81m²) en onlogisch ingedeeld. Het appartement op de gelijkvloerse verdieping heeft een slaapkamer op de eerste verdieping, waarbij de rest van de eerste verdieping één appartement omvat, de appartementen op de derde verdieping hebben een leefruimte onder het hellend dak en grote dakkapel achteraan om buitenruimtes te creëren, er worden veel interne trappen voorzien door de onlogische indeling,....

In voortraject werd een voorstel gedaan om het bestaande gebouw te verbouwen en een nieuwe indeling te geven. Dit voorstel lag meer in de lijn van de gewenste invulling van het perceel en gebouw.

...

E - Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de gekende voorschriften en reglementeringen, maar niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

..."

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 28 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

8. *LEGALITEIT: niet OK*

Planologische situering:

...

Het project is in strijd met het gewestplan:

- *Overeenkomstig de bespreking van de goede ruimtelijke ordening dient te worden vastgesteld dat de afbraak en heropbouw overeenkomstig de voorgelegde plannen niet wenselijk is. Het pand werd opgenomen in de straatbeschrijving van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De erfgoedwaarde van het huidige pand werd door de stad Mechelen bevestigd na plaatsbezoek. Bijgevolg is de sloop ervan in strijd is met de gewestplanbestemming als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand immers onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

Het project is in strijd met de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit:

- *Art. 3 stelt dat elke woongelegenheid dient te beschikken over een inkomruimte. Deze ontbreken echter bij appartementen 04 en 05.*
- *Art. 6 stelt dat bij vernieuwbouw elke zelfstandige woning dient te beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. Voor appartement 02, dat een oppervlakte van 65 m² heeft, dient een oppervlakte van 5,2 m² te worden voorzien. Het project voorziet echter een terras van slechts 2,80 m².*
- *Art. 8 bepaalt dat per woongelegenheid een voldoende verluchte afvalberging van min. 1 m² dient te worden voorzien. Het project voorziet geen aparte afvalbergingen, waaruit volgt dat de afvalbergingen dienen te worden opgenomen in de bergingen. Bijlage 1 bepaalt dat de berguimtes 1m²/persoon moeten omvatten + 1 m² voor wasmachine + 1 m² voor afvalberging. Dit maakt dat de bergingen voor appartementen 01, 02, 04 en 05 een oppervlakte van 4 m² moeten hebben en voor appartement 03 de opp. 6 m² moet bedragen. Geen enkele woongelegenheid voldoet hieraan.*

Het project is in strijd met de algemene bouwverordening van stad Mechelen:

- *Art. 43 legt de minimumhoogtes tussen vloer en plafond voor het gelijkvloers en de 1ste verdieping vast op 3 m. De minimumhoogtes voor de overige verdiepingen bedragen 2,80 m. Het project voorziet op iedere verdieping een hoogte van 2,50 m tussen vloer en plafond.*

Omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het gewestplan en van de stedenbouwkundige verordeningen dient de aanvraag te worden geweigerd.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De straat wordt gekenmerkt door woongebouwen die over een bepaalde erfgoedwaarde beschikken eigen aan de binnenstad van Mechelen. Ze wordt gekenmerkt door volumes van maximaal drie bouwlagen onder een hellend dak.

Het project voorziet vier bouwlagen, die worden uitgebreid tot 5 woonlagen, door het opsplitsen van het dakvolume en het voorzien van een dakuitbouw in het achtervlak van het zadeldak.

Het aantal bouwlagen en de, vlakke opbouw zijn atypisch voor de straat en overstijgen de draagkracht van de dens bebouwde straat. De straatbreedte bedraagt nauwelijks 6 m van gevel tot gevel.

Het project sluit niet aan op de lagere rechtsaanpalende woning die is opgenomen in de Inventaris van het onroerend erfgoed en de linker niet.

Het project respecteert de typische gevelritmering met een traditionele traveeverdeling, zoals deze kenmerkend voorkomt in de Mechelse binnenstad, niet.

Het perceel is reeds zo goed als volledig bebouwd. Het project voorziet de volledige afbraak van de bestaande toestand, waardoor de mogelijkheid ontstaat om open ruimte te creëren. Het project laat dit na en voorziet slechts een vrije tuinruimte met een oppervlakte van ca. 11 m². Deze tuin wordt strikt privaat gekoppeld aan appartement 1.

Het perceel is te klein om autostalplaatsen te voorzien. Daardoor wordt de parkeerdruk van het project afgewend op het openbaar domein. De straat zelf is parkeervrij. Het voorzien van 5 geringe appartementen over 5 woonlagen zonder lift, sluit het gebruik van het gebouw door een bepaalde groep mensen uit. Er dient dan ook te worden verwacht dat de woonentiteiten zullen worden bewoond door jonge starters, die meestal over een eigen wagen beschikken. De mobiliteitsimpact van het project mag dan ook niet worden verwaarloosd.

...

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen “overeenkomstig de voorgebrachte plannen, mits naleving van de voorwaarden uit het advies van de brandweer dd. 04 april 2013”. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag omvat de afbraak van een bestaande meergezinswoning en het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 5 woonentiteiten.

Het bestaande pand bebouwt het volledige perceel, dat een breedte heeft van ca. 9,50 m en een maximale diepte van ca. 15,57 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,30 m aan de voorgevel en 5,79 m aan de achtergevel. Een deel van het bouwvolume omvat een onderdoorrit naar een achtergelegen perceel dat bebouwd is met garages.

Het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 10,84 m en bestaat uit drie bouwlagen onder hellend dak. De voorgevel bestaat uit 4 traveeën, is ter hoogte van de eerste en tweede verdieping bekleed met faiencetegels en werd onderaan afgewerkt met een arduinen plint. Het dak is bedekt met grijze leien.

Het nieuwe gebouw heeft een bouwdiepte van ca. 11 m en beslaat de volledige perceelbreedte. De kroonlijsthoogte bedraagt 11,19 m aan de voorgevel en 10,26 m aan de achtergevel. Opnieuw wordt een onderdoorrit voorzien aan de linkerkant om de bestaande achterliggende garages en de nieuw voorziene fietsenbergingen te kunnen bedienen.

Het dakvolume wordt opgesplitst in 2 verdiepingen en in het achtervlak van het zadeldak wordt een dakuitbouw voorzien met een breedte van 7,35 m: Op deze manier worden 5 woonlagen gecreëerd in het gebouw.

De voorgevel wordt over de hoogte van het gelijkvloers uitgevoerd in zwarte gevelsteen. De overige oppervlakte van de voorgevel wordt uitgevoerd in lichtgrijze bepleistering. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. De verdeling van de ramen en de deuren gebeurt asymmetrisch en rondom drie ramen wordt een vooruitspringende omkasting voorzien. Deze springt 0,50 m naar voor uit de voorgevel.

Tegen de achterperceelsgrens wordt een nieuwe fietsenberging voorzien. Deze is toegankelijk via de achterliggende parkeergarage. De stalling bestaat uit 5 afzonderlijke compartimenteringen met een binnenafmetingen van 0,99 m breedte op 2,01 m diepte. Tussen het hoofdvolume en de fietsenstalling rest een tuinruimte met een diepte van gemiddeld ca. 2 m en een oppervlakte van 11 m². Deze wordt gekoppeld aan de woonentiteit op de gelijkvloerse verdieping.

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied en CHE-gebied.

...

Overeenkomstig de bespreking van de goede ruimtelijke ordening dient te worden vastgesteld dat behoud van het pand niet aan de orde is, gezien de bouwvallige toestand van het pand.

Het pand werd opgenomen in de straatbeschrijving van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De erfgoedwaarde van het huidige pand werd door de stad Mechelen bevestigd na plaatsbezoek. De renovatie van het pand is economisch onverantwoord, waardoor zonder afbraak en nieuwbouwproject leegstand en verkrotting in de hand zullen worden gewerkt.

Leegstand en verkrotting hebben vaak een aanzuigeffect, waarbij ook andere gebouwen in de straat hetzelfde lot ondergaan. Gezien de straatbeschrijving die werd opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, zou leegstand in deze omgeving ten allen tijde moeten worden vermeden.

Bijgevolg is het project verenigbaar met de gewestplanbestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid dd. 2 september 2009, de Algemene Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening dd. 20 september 1933, de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening 'versterken van de woonkwaliteit' dd. 18 juli 2007 [19 april 2007] de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening 'geïntegreerd rioleringsbeleid' dd. 2 april 2004 en de Gewestelijke Verordening Hemelwater dd. 1 oktober 2004 zijn van toepassing.

De aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met deze verordeningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten op voorwaarde dat de voorwaarden uit het advies van de brandweer dd. 04 april 2013 strikt worden nageleefd.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Functioneel past een woonfunctie bij een gebouw in een woonstraat die deel uitmaakt van de stadskern van Mechelen.

De straat wordt gekenmerkt door woongebouwen die over een bepaalde erfgoedwaarde beschikken eigen aan de binnenstad van Mechelen. Het bestaande gebouw waarop het project betrekking heeft vertoont een aantal gebreken die renovatie economisch onverantwoord maken. Behoud van het pand kan dan ook niet worden nagestreefd, aangezien dit leegstand en verkrotting met zich mee zal brengen.

Het project vormt een verbetering van de bestaande uitgeleefde toestand, en daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld.

Het perceel is op dit ogenblik reeds zo goed als volledig bebouwd. Het project voorziet de volledige afbraak van de bestaande toestand, en creëert een open ruimte in de vorm van een vrije tuinruimte met een oppervlakte van ca. 11 m², wat de woonkwaliteit verbetert t.o.v. de bestaande toestand.

Het project respecteert de typische gevelritmering met een traditionele traveeverdeling, zoals deze kenmerkend voorkomt in de Mechelse binnenstad niet. Zij brengt echter wel

*een nieuwe architectuur met een hedendaags karakter en architecturale kwaliteiten die (...) een antwoord, geeft op de (...) door erfgoedwaarde gekenmerkte omgeving.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, van artikel 4.4.1, §1 VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 3, 6 en 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 19 april 2007 inzake het 'versterken van de woonkwaliteit', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

19. De PSA adviseerde de weigering van de bestreden beslissing omwille van een vastgestelde strijdigheid van de aanvraag met de artikelen 3, 6 en 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'versterken van de woonkwaliteit' dd. 18 juni 2007 [19 april 2007]. In het advies werd expliciet gesteld (zie stuk 5 p. 4):

...

20. In de bestreden beslissing wordt erkend dat de verordening van 18 juni 2007 van toepassing is. In het onderdeel 6 "Wettelijk beoordelingskader" wordt in het onderdeel "Verordeningen" (p. 3-4 van het bestreden besluit) de toepasselijkheid van deze stedelijke verordening expliciet vermeld. In het onderdeel 8 "Beoordeling" (p. 5 van de bestreden beslissing) wordt evenwel simpelweg gesteld: "De aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met deze verordening(en)." Bij deze onbegrijpelijke beoordeling stellen zich een aantal fundamentele juridische bezwaren.

21. In de eerste plaats was de aanvraag wel degelijk in strijd met de door de PSA aangehaalde artikelen van de stedelijke bouwverordening van 2007. Hier dient te worden herhaald dat de appartementen 04 en 05 niet beschikken over een inkomruimte terwijl zulks verplicht was op grond van de artikel 3 van de verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Deze verordening stelt voorts in artikel 6 dat bij vernieuwbouw elke zelfstandige woning dient te beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. Voor de woning 02 dat een oppervlakte van 65m² heeft, diende een oppervlakte van 5,2m² te worden voorzien. Het vergunde project voorziet echter slechts in een terras van maar 2,8m². Ook artikel 6 van de verordening wordt aldus geschonden. Artikel 8 bepaalt dat per woongelegenheden een voldoende verluchte afvalberging van minimum 1m² dient te worden

voorzien. Het project voorziet geen aparte afvalbergingen, waaruit volgt dat de afvalbergingen dienen te worden opgenomen in de bergingen. Bijlage 1 bepaalt dat de bergruimtes 1 m² per persoon moeten omvatten vermeerderd met 1m² voor een wasmachine en 1m² voor afvalberging. Dit maakt dat de bergingen voor de appartementen 01, 02, 04 en 05 een oppervlakte van 4m² dienen te hebben en voor appartement 03 een oppervlakte van 6m². Geen enkele woongelegenheden voldoet aan deze bepaling. Artikel 8 van de verordening is aldus geschonden.

22. Ten tweede, dient te worden opgemerkt dat gelet op het voorgaande de stelling uit de bestreden beslissing, nl. "De aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met deze verordeningen.", bezwaarlijk als formele motivering kan volstaan. In de bestreden beslissing diende te worden gemotiveerd waarom ondanks het advies van de PSA en de hierin vastgestelde strijdigheden toch vermeend kon worden besloten tot de overeenstemming van de aanvraag met de beide verordeningen. De motivering is niet afdoende. De beslissing strijdt daarom ook met de artikelen 2 en 3 van de wet houdende de formele motivering van bestuurshandelingen.

23. Ten derde, aanvragen in strijd met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften dienen krachtens artikel 4.3.1 §1, 1° a VCRO sowieso te worden geweigerd. Stedenbouwkundige verordeningen en bouwverordeningen dienen krachtens artikel 1.1.2, 13°, c VCRO als stedenbouwkundig voorschrift te worden beschouwd. Gelet op de hoger aangehaalde inbreuken op de beide verordeningen werd de aanvraag in strijd hiermee en met miskenning van artikel 4.3.1., §1, 1°, a VCRO vergund.

24. Ten vierde, artikel 4.3.1 §1, 1° a VCRO stelt dat van de voorschriften slechts "op geldige wijze kan worden afgeweken". Nergens in de bestreden beslissing wordt vermeld wat deze geldige reden tot afwijking zouden kunnen zijn. Ook dit vormt onmiskenbaar een schending van dit artikel en de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet. Minstens moest de bestreden beslissing de bepaling aangeven op grond waarvan in een afwijking van de verordeningen van 2007 een vergunning kon worden verleend.

25. Ten vijfde, artikel 4.4.1 VCRO laat slechts beperkte afwijkingen op verordeningen toe. Hier is sprake van drie verschillende afwijkingen. Een aantal appartementen beschikken niet over een inkomruimte. De bergingen van alle appartementen zijn te klein. De buitenruimte voor appartement 05 bedraagt amper de helft van de minimale norm. Dit alles is niet beperkt in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Minstens is zulks niet afdoende gemotiveerd in het kader van de artikelen 2 en 3 van de wet houdende de formele motivering van bestuurshandelingen. Er kon m.a.w. niet rechtsgeldig een afwijking op de verordening van 2007 worden verleend.

26. Ten zesde, artikel 4.7.23, §1 VCRO verplicht de Deputatie haar besluit te steunen op het verslag van de PSA. Het is echter net alsof de Deputatie met betrekking tot de inbreuken op de verordening dit verslag niet gelezen heeft. Minstens had de Deputatie in het licht van voormeld artikel en de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet moeten aangeven waarom zij de visie van de PSA op dit punt niet konden volgen.

27. Tenslotte, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel door de vergunning te verlenen zonder de toepasselijke verordening correct te onderzoeken en zonder te motiveren waarom, in tegenstelling tot het advies van de PSA, er hierop geen inbreuken zouden zijn.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat met het gevraagd woonproject wordt beoogd om een bestaande meergezinswoning te vervangen door een nieuwbouw met 5 woongelegenheden.

Uit het bouwplan “nieuwe toestand” blijkt dat het duplexappartement 01 (57m²) zich situeert op de gelijkvloerse en eerste verdieping, appartement 02 (65m²) op de eerste verdieping, appartement 03 (81m²) op de tweede verdieping, en de duplexappartementen 04 (56m²) en 05 (54m²) zich situeren op de vierde en dakverdieping. Appartement 01 beschikt over een tuintje van 11m² en appartementen 02 tot en met 05 elk over een terras van respectievelijk 7,00 m², 15,30 m², 4,50 m² en 4,80 m² aan de achterzijde. Er wordt voorzien in een nieuwe “doorgang erfdienstbaarheid” aan de linkerzijde op het gelijkvloers naar de achterliggende fietsenbergingen (voorwerp van de aanvraag) en parkeergarages (geen voorwerp van de aanvraag).

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat onder meer de gemeentelijke verordening van 19 april 2007 inzake het versterken van de woonkwaliteit (hierna gemeentelijke verordening van (19 april 2007) op de voorliggende aanvraag moet worden toegepast.

De artikelen onder de “titel 2: woonkwaliteitsnormen” van deze verordening bepalen onder meer:

“ ...

Artikel 3

Funcities

Elke woongelegheden moet minstens beschikken over:

- *een inkomruimte;*
- *een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte, al dan niet in één ruimte geïntegreerd;*
- *een slaapruimte(n);*
- *een berging;*
- *een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en / of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegheden en die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;*
- *een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegheden en die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaapruimte;*
- *een buitenruimte.*

Artikel 4

Oppervlakenormen voor functies binnen een woongelegheden

Elke woongelegheden moet beschikken over de in artikel 3 vermelde functies waarvan de nuttige bruikbare vloeroppervlakte voldoet aan de oppervlakenormen vermeld in bijgevoegde tabel (zie bijlage 1). De nuttige bruikbare vloeroppervlakte wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen.

De oppervlakenormen zullen steeds getoetst worden aan de mogelijkheid tot het goed functioneren van de ruimten.

...

Artikel 6

Oppervlaktenorm voor buitenruimte

Bij nieuwbouw en vernieuwbouw moet elke zelfstandige woning beschikken over een private bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. Deze buitenruimte moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woongelegenheid.

Bij verbouwing moet elke zelfstandige woning beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

...

Artikel 8

Opslaan van huishoudelijk afval

Elke zelfstandige woning moet beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een oppervlakte van minimum 1 m² in het gebouw of buiten het gebouw. Deze ruimte mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte opgesomd in de artikel 3 vermelde functies met uitzondering van de bergruimte en de buitenruimte.

De bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Bij de gemeenschappelijke oplossing moet er in het gebouw of buiten het gebouw een overdekte verluchte ruimte voorzien worden van minimaal 1 m² per woongelegenheid met een maximale oppervlakte van 21 m².

Artikel 9

Gemotiveerde aanvraag tot afwijking

Het college van burgemeester en schepenen kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op:

de in artikel 4 vermelde oppervlaktenormen voor functies binnen een woongelegenheid indien de historische structuur van het pand het niet toelaat één woongelegenheid voor 1 persoon te voorzien die voldoet aan de gestelde minimum oppervlaktenormen;

– de in artikel 6 vermelde oppervlaktenorm voor buitenruimte;

– de in artikel 7 vermelde fietsenstalling;

mits de functionele bruikbaarheid van de woning is gegarandeerd.

..."

De in artikel 4 vermelde bijlage 1 inzake "Oppervlaktenormen voor functies binnen een woongelegenheid" schrijft voor bergruimten als norm voor: "1 m² / persoon voor algemene bergruimte, + 1 m² voor wasmachine, + 1 m² voor opslaan huishoudelijk afval (zie art.8)".

3.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt met betrekking tot voormelde artikelen 3, 6 en 8 respectievelijk overwogen:

- (1) artikel 3 stelt dat elke woongelegenheid dient te beschikken over een inkomruimte, terwijl deze ontbreken bij de appartementen 04 en 05;
- (2) artikel 6 stelt dat bij vernieuwbouw elke zelfstandige woning moet beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte gelijk aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woning, waardoor voor appartement 02 (65 m²) een buitenruimte van 5,20 m² moet worden voorzien, terwijl het project voorziet in een terras van 2,80 m²;
- (3) artikel 8 bepaalt dat per woongelegenheid een voldoende verluchte afvalberging van minimum 1 m² moet worden voorzien, waarbij bijlage 1 preciseert dat de bergruimtes 1m²/persoon moeten omvatten met extra 1 m² voor wasmachine en extra 1 m² voor

afvalberging, terwijl het project geen aparte afvalbergingen voorziet en de oppervlakte van de bergingen voor appartementen 01, 02, 04 en 05 4 m² moeten bedragen en 6 m² voor appartement 03: geen enkele wooneenheid voldoet hieraan.

Het blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omwille van verschillende redenen tot de conclusie komt dat het strijdig is met de gemeentelijke verordening van 19 april 2007.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

De verwerende partij beperkt zich in haar beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid met onder meer de gemeentelijke verordening van 19 april 2007 tot de overweging dat de aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met deze verordening. Uit deze overweging in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft onderzocht of het aangevraagde verenigbaar is met de voormelde stedenbouwkundige voorschriften, in tegenstelling tot het concreet en uitvoerig geformuleerde andersluidend standpunt hieromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het blijkt derhalve niet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project met de gemeentelijke verordening van 19 april 2007 op een zorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

4.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 goedgekeurde gewestplan Mechelen, van de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

34. Artikel 4.3.1. §1, 1°, a VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften. Verzoeker meent dat de aanvraag strijdt met het gewestplan Mechelen en derhalve diende te worden geweigerd.

35. Waarover bestaat er geen discussie:

- *(1) Het perceel is krachtens het gewestplan Mechelen gelegen in CHE-gebied; (bestreden beslissing p. 4)*
- *(2) In CHE-gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op wenselijkheid van het behoud; (bestreden beslissing p. 5 en de artikelen 5 en 6 van het Inrichtingsbesluit)*

- (3) Het af te breken pand heeft erfgoedwaarde; (bestreden beslissing p. 5, en bevestigd door opname in de straatbeschrijving van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en een plaatsbezoek door stad Mechelen).

36. Ondanks de bestemming, de wenselijkheid tot behoud en de erfgoedwaarde besluit de bestreden beslissing toch tot de afbraak van het pand. Hierdoor schendt de bestreden beslissing het gewestplan, het Inrichtingsbesluit en zodoende mede artikel 4.3.1., §1, 1°, a VCRO.

37. De Deputatie stelt dat aan de verordenende wenselijkheid van behoud kan worden voorbijgegaan "gezien de bouwvallige toestand van het pand" (p. 5 bestreden beslissing). Bovendien zou de renovatie van het pand omwille van "een aantal gebreken" "economisch onverantwoord" zijn (eveneens p. 5 bestreden beslissing). Door deze aspecten zou, zonder de voorziene afbraak, de leegstand en verkrotting in de hand worden gewerkt. Dit dient krachtens de bestreden beslissing te worden vermeden. Verzoeker volgt deze argumentatie niet.

38. Waaruit blijkt dat het pand bouwvallig is? Wat zijn de gebreken die de Deputatie bedoelt en die de afbraak vermeend kunnen toelaten? Heeft de Deputatie het pand bezocht? Heeft zij stukken waaruit zulks blijkt? Waaruit blijkt voorts dat renovatie economisch onverantwoord is? Heeft de Deputatie het verschil berekend tussen de kost van nieuwbouw versus een renovatie? Is de kostprijs overigens wel een argument om af te wijken van het vigerende gewestplan? Verzoeker meent van niet. Louter niet gemotiveerde beweringen gebruiken om een afbraak te vergunnen terwijl precies in CHE-gebied het behoud in het Inrichtingsbesluit om culturele, historische en/of esthetische waarde wordt voorzien, kan uiteraard niet. Dit is bijzonder onzorgvuldig. Bovendien schendt het de verplichting de vergunning afdoende te motiveren zoals voorzien in de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet. Precies in CHE-gebied kan men van een zorgvuldige overheid verwachten dat zij afdoende en onderbouwde feitelijk correcte motieven gebruikt ter staving van een afbraakbeslissing van een pand. Dit is zeker zo in die gevallen waar, zoals hier, de Deputatie de erfgoedwaarde zelf erkent en waar, ook zoals hier, het pand is opgenomen in de straatbeschrijving in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Zonder deugdelijke motivering kon niet rechtsgeldig worden aangenomen dat de afbraak in overeenstemming is met het gewestplan Mechelen en de artikelen 5 en 6 van het Inrichtingsbesluit.

39. Verzoeker wenst aan het voorgaande nog toe te voegen dat ook de nieuwbouw niet past binnen de bestemming CHE-gebied! De bestreden beslissing erkent zelf dat het project "de typische gevelritmering met een traditionele travee-verdeling, zoals deze kenmerkend voorkomt in de Mechelse binnenstad niet respecteert" (p. 6 bestreden beslissing)! De strijdigheid van de nieuwbouw met de verordenende gewestplanbestemming wordt aldus toegegeven. Dit had krachtens artikel 4.3.1 VCRO voormeld tot een weigering van de vergunning moeten leiden. De Deputatie gaat hier echter aan voorbij met de motivering: "Zij brengt echter wel nieuwe architectuur met een hedendaags karakter en architecturale kwaliteiten die een antwoord geeft op de omgeving door erfgoedwaarde gekenmerkte omgeving.". Hiermee draait de Deputatie de logica totaal om. Indien men het historische straatbeeld (binnenstad Mechelen) naar waarde schat en de degradatie daarvan wenst tegen te gaan, dient men uiteraard in eerste instantie in te zetten op de renovatie en revalorisatie van de historische panden die dit straatbeeld vormen, in de plaats van ze af te breken.

40. Het verordenende bestemmingsvoorschrift 'CHE-gebied' beoogt net expliciet het behoud en wijzigingen van de bestaande toestand worden bovendien aan bijzondere

voorwaarden onderworpen! Het bestemmingsvoorschrift wordt flagrant en met een totaal nietszeggende motivering geschonden. Welke nieuwe architectuur? Welke kwaliteiten? Welke antwoorden? De verplichting tot afdoende formele motivering wordt kennelijk geschonden. Er worden overigens geen bijzondere voorwaarden voorzien die een wijziging zouden kunnen verantwoorden. Nochtans had de gemeente dergelijke voorwaarden geëxpliciteerd in haar weigeringsbesluit in het onderdeel 'C » Erfgoedkundige aspecten' (zie p. 4 van stuk 4):

...

41. Met dit voorstel van bijzondere voorwaarde wordt geen rekening gehouden. Er wordt ook niet over gemotiveerd. De Deputatie stelt expliciet dat de aanvraag fundamenteel afwijkt van datgene wat bij de opmaak van de gewestplan Mechelen wegens historische, culturele en esthetische redenen diende te worden bewaard. De strijdigheid met het gewestplan Mechelen, het Inrichtingsbesluit, de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel liggen hier voor de hand.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 6, 1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (inrichtingsbesluit) bepaalt de nadere aanwijzingen die aangaande woongebieden kunnen worden gegeven.

De nadere aanwijzing bepaald in artikel 6, 1.2.3 inrichtingsbesluit betreft de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Er kan ook niet ontkend worden dat het aangevraagde, dat het slopen omvat van het bestaande gebouw en het vervangen ervan door nieuwbouw, de wijziging van de bestaande toestand inhoudt.

Overeenkomstig artikel 6, 1.2.3 inrichtingsbesluit diende de wijziging van de bestaande toestand door het aangevraagde onderworpen te worden aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

3.

Uit de gegevens van het administratief dossier, in het bijzonder het administratief beroepschrift, blijkt dat de dienst Monumentenzorg van de verzoekende partij in een advies van 19 januari 2012 er onder meer op heeft gewezen dat het pand behoort tot een algemene straatbeschrijving op de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, en deze dienst het behoud van het gebouw vooropstelt.

De verzoekende partij die de betrokken aanvraag als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg beoordeelde, overwoog in haar beslissing dat de Inventaris van het bouwkundig erfgoed het pand aan de Korte Ridderstraat 23 vermeldt, dat de erfgoedwaarde werd

bevestigd na plaatsbezoek op 12 april 2011, waarbij werd vastgesteld dat de 19de-eeuwse gevel een veel oudere constructie van balkenroosteringen van moer- en kinderbalken, natuurstenen consoles... verbergt. De verzoekende partij komt tot de conclusie dat het behoud van het hoofdvolume en de interne historische basisconstructie voorop staan (o.a. behoud originele spanten en balken op eenzelfde plaats door deze niet te verplaatsen en te recupereren zoals voorgesteld), en dat niet met het verder ophogen van de gevels kan worden ingestemd (bij de voorgevel dient te worden gestreefd naar behoud of herstel van het 19de-eeuwse opbouw).

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt een gelijkaardig standpunt ingenomen.

De verwerende partij oordeelt andersluidend. Om de redenen uiteengezet bij de beoordeling van het eerste middel kunnen grotere eisen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij weliswaar vaststelt dat het bestaande pand wordt vermeld in de straatbeschrijving van de Inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat de erfgoedwaarde ervan na plaatsbezoek werd bevestigd, maar stelt daar tegenover dat de renovatie van het bestaande pand "economisch onverantwoord" is en het betrokken pand een "aantal gebreken" vertoont, waardoor de gevraagde nieuwbouw een verbetering is ten opzichte van de bestaande "uitgeleefde" toestand.

Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend op grond van een vage en algemene bewering. Des te minder indien deze bewering lijnrecht ingaat tegen een advies van een deskundige instantie die een plaatsbezoek heeft afgelegd.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Vierde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

43. In het voorgaande middel werd reeds aangehaald dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de afbraak en nieuwbouw van een appartementsgebouw. Een stedenbouwkundige vergunning kan maar verleend worden indien de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening (GRO). Zulks volgt letterlijk en dwingend uit het aangehaalde artikel 4.3.1. VCRO. De beslissing dient m.b.t. de GRO tevens deugdelijk te worden gemotiveerd. Zulks houdt onder meer in dat de relevante criteria inzake GRO in de beslissing worden onderzocht en hierover afdoende wordt gemotiveerd. Zulks houdt verder in dat de Deputatie antwoordt op de elementen die door de PSA (zie tweede middel) en de gemeente worden aangereikt ter beoordeling. In

casu is aan deze elementen niet voldaan, meer noch de aanvraag is kennelijk in strijd met de GRO.

44. Cultuurhistorische aspecten: Krachtens artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen cultuurhistorische elementen indien noodzakelijk en relevant te worden beoordeeld. Dat zulks hier noodzakelijk en relevant was, kan gelet op de erkende erfgoedwaarde van het gebouw en de ligging in CHE-gebied bezwaarlijk worden ontkend. Voorts verwijst artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO naar de doelstellingen van artikel 1.1.4. Artikel 1.1.4 VCRO stelt eveneens dat de culturele en esthetische elementen dienen te worden beoordeeld bij de vergunningverlening. Zoals aangehaald in het derde middel is zulks in de bestreden beslissing onvoldoende gebeurd. Niet enkel in het verslag van de PSA doch ook in het gemeentelijke weigeringsbesluit van 24 mei 2013 worden concrete elementen aangereikt waaruit de overenigbaarheid met de GRO op vlak van culturele, historische en esthetische elementen blijkt. Hierop wordt niet, zeker niet afdoende, geantwoord. In de gemeentelijke weigeringsbeslissing wordt opgemerkt dat de 19de eeuwse-gevel "een veel oudere constructie van balkenroosteringen van moer en kinderbalken, natuurstenen consoles ... verbergt". Verder motiveerde de gemeente in het onderdeel 'C » Erfgoedkundige aspecten' (zie p. 4 van stuk 4):

...

45. Hierover vinden we in de bestreden beslissing niets terug. Dat ook de overige elementen inzake erfgoed niet deugdelijk werden beoordeeld en onderbouwd, werd reeds inhoudelijk aangegeven in voorgaand middel en wordt hier als herhaald aanzien.

46. Mobiliteit: Dat mobiliteit en parkeermogelijkheden dienen te worden onderzocht en gemotiveerd blijkt uit het verslag van PSA. Ook dit element vloeit voort uit artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO. Het project van meergezinswoning voorziet geen enkele parkeergelegenheid, bovendien is de straat parkeervrij. Hieraan wordt ten onrechte niet de minste aandacht of motivering besteed. De GRO wordt kennelijk geschonden, motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel evenzeer. Het voorgaande is uiteraard onaanvaardbaar.

47. Functionele inpasbaarheid - Ontpitting: Ook dit aspect dient te worden beoordeeld krachtens artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO. De gemeente bespreekt dit en stelt dat i.f.v. de goede ruimtelijke ordening dient te worden ontpit. De gemeente beargumenteerde dit uitdrukkelijk (zie stuk 4):

...

48. Minstens mocht verwacht worden dat hierover inhoudelijk in de beslissing afdoende zou worden gemotiveerd. Als enige kan hierover worden gelezen in de bestreden beslissing:

Het perceel is op dit ogenblik reeds zo goed als volledig bebouwd. Het project voorziet de volledige afbraak van de bestaande toestand, en creëert een open ruimte in de vorm van een vrije tuinruimte met een oppervlakte van ca. 11 m², wat de woonkwaliteit verbetert t.o.v. de bestaande toestand.

49. Deze motivering volstaat niet. Over onder andere de mogelijkheid tot heropening van de ingebuisde vliet wordt geheel niet gemotiveerd. Trouwens ook de PSA had duidelijk aangegeven dat het perceel in het nieuwe project is overbebouwd, en de 11 m² buitenruimte niet volstaat want enkel gekoppeld aan appartement 1. De motivering is niet afdoende.

50. **Architectuur, schaal en ruimtegebruik:** Ook deze elementen dienden onbetwistbaar deel uit te maken van een beoordeling van de GRO krachtens artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO. Het gemeentelijk weigeringsbesluit stelt hieromtrent (p. 4 van stuk 4):

...

51. Uit deze beslissing blijkt dat er zich een probleem stelt m.b.t. het aantal bouwlagen, de gangbare verdiepingshoogtes, onlogische indeling, ... Alhoewel de PSA deze elementen eveneens aanhaalde en er nog andere aan toevoegde (zie tweede middel: vlakke dakuitbouw, hoogte, breedte, het project sluit niet aan bij de rechtsaanpalende woning die is opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed) ontbreekt ter zake iedere motivering, laat staan enige afdoende inhoudelijke weerlegging. Het aantal bouwlagen, de verdiepingshoogtes en de indeling worden niet besproken. De gemeente oordeelde verder dat de woongelegenheden te klein zijn (respectievelijk 54m², 56m², 57m², 65m² en 81m²). Ook hierover wordt wederom niet gemotiveerd. De vermelding in de bestreden beslissing, nl. "Het project vormt een verbetering van de bestaande uitgeleefde toestand en daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld", kan bezwaarlijk volstaan als afdoende antwoord op alle voorgaande kritieken. De GRO wordt kennelijk geschonden, artikel 4.3.1., §1, 1, b en §2, 1°, de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel evenzeer.

52. Voor de andere aspecten o.a. de afwijkende gevelritmering geeft de Deputatie zelfs toe dat ze niet passen in het straatbeeld. In een voorgaand middel werd reeds aangegeven dat de motivering hieromtrent in de bestreden beslissing kennelijk niet kan volstaan. Dit aspect had beoordeeld moeten worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Door geen onderzoek te voeren naar dit aspect, schendt de bestreden beslissing de onderzoeksverplichting zoals vervat in artikel 4.3.1. §2 VCRO, doch ook de motiveringsverplichting, nu uit de bestreden beslissing niet blijkt dat een afdoende onderzoek gevoerd werd op dit punt. Met de stelling dat "een hedendaags karakter en architecturale kwaliteiten een antwoord geven op de omgeving die door erfgoedwaarde wordt gekenmerkt" kan ultiem heel de binnenstad afgebroken worden! Dit is kennelijk een boutade. Hieruit volgt nogmaals en ten overvloede de onzorgvuldigheid van verwerende partij.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

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 wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de 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 overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel 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 besluit is kunnen komen.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer 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 bestreden beslissing 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 kan derhalve enkel rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagd project, dat niet enkel het slopen van de bestaande bebouwing omvat maar tevens het oprichten van een meergezinswoning met 5 wooneenheden, in eerste administratieve aanleg door de verzoekende partij omwille van meerdere aspecten van goede ruimtelijke ordening ongunstig werd beoordeeld en tevens aanleiding gaf tot een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In eerste administratieve aanleg wordt met betrekking tot volgende aspecten aangegeven:

- (1) *functionele inpasbaarheid*: met het gebruik van het gebouw als meergezinswoning kan worden ingestemd, maar dat (a) het een vrij diep perceel is dat door de jaren heen volledig is dichtgeslibd (b) om binnen dit gegeven een kwalitatief woonproject te kunnen realiseren het (volgebouwde) terrein eerst moet worden ontpit door het woonhuis aan de straatzijde los te koppelen van de achterliggende garages en de realisatie van een centraal gelegen open buitenruimte zodat het terrein de nodige ademruimte (licht, lucht en groen) krijgt (c) in functie van de woonkwaliteit het terrein moet worden ontpit bij voorkeur met een ruime patio (d) er zich op het terrein een ingebuisde vliet bevindt met de opportuniteit deze opnieuw tot uiting te laten komen in de aanleg van een kwalitatieve buitenruimte (e) er enkel indien er voldoende wordt ontpit, volume-uitbreiding in de diepte mogelijk is, terwijl de achterliggende garages afgesplitst werden van het hoofdgebouw waardoor de mogelijkheid tot ontpitting dus niet meer bestaat.

- (2) *architectuur, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*: (a) er wordt steeds gevraagd om een nieuwbouwvoorstel te doen met een hedendaags karakter en uitgesproken architecturale kwaliteiten die op een gepaste manier een antwoord geven op de omgeving, gekenmerkt door erfgoedwaarde (binnenstad), maar dat de straat wordt gekenmerkt door volumes van maximaal drie bouwlagen onder een hellend dak, dat omwille van de integratie in en harmonie met de omgeving en omwille van het waardevolle cultureel-historische karakter van de bestaande bebouwing het voorzien van vier bouwlagen ongunstig wordt geadviseerd, en dat de typische gevelritmering, de huidige typologie van de gevel (traditionele traveeverdeling kenmerkend voor de historische binnenstad), de gangbare verdiepingshoogtes en het aantal bouwlagen niet worden gerespecteerd (b) de bestaande toestand vier kleine woonegelegenheden kent in het bestaande volume en het nieuwbouwvoorstel vijf woonegelegenheden omvat, maar dat deze woonegelegenheden klein (van 54m², 56m², 57m², 65m² en 81m²) en onlogisch ingedeeld zijn (het appartement op de gelijkvloerse verdieping heeft een slaapkamer op de eerste verdieping, waarbij de rest van de eerste verdieping één appartement omvat, de appartementen op de derde verdieping hebben een leefruimte onder het hellend dak en grote dakkapel achteraan om buitenruimtes te creëren, er worden veel interne trappen voorzien).

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden eveneens meerdere redenen opgesomd om het aangevraagde project niet verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) de straat wordt gekenmerkt door woongebouwen die over een bepaalde erfgoedwaarde beschikken eigen aan de binnenstad van Mechelen, die wordt gekenmerkt door volumes van maximaal drie bouwlagen onder een hellend dak, terwijl het project vier bouwlagen voorziet, die worden uitgebreid tot 5 woonlagen, door het opsplitsen van het dakvolume en het voorzien van een dakuitbouw in het achtervlak van het zadeldak;
- (2) het aantal bouwlagen en de vlakke opbouw zijn atypisch voor de straat en overstijgen de draagkracht van de dens bebouwde straat, terwijl de straatbreedte nauwelijks 6 meter van gevel tot gevel bedraagt;
- (3) het project sluit niet aan op de lagere rechts aanpalende woning die is opgenomen in de Inventaris van het onroerend erfgoed;
- (4) het project respecteert de typische gevelritmering met een traditionele traveeverdeling, zoals deze kenmerkend voorkomt in de Mechelse binnenstad, niet;
- (5) het project voorziet de volledige afbraak van de bestaande toestand, waardoor de mogelijkheid ontstaat om open ruimte te creëren op een zo goed als volledig volgebouwd perceel, maar het project laat dit na en voorziet slechts een vrije tuinruimte met een oppervlakte van ongeveer 11 m² die strikt privaat gekoppeld wordt aan appartement 01;
- (6) het perceel is te klein om autostalplaatsen te voorzien, waardoor de parkeerdruk van het project wordt afgewend op het openbaar domein: de straat is parkeervrij en het voorzien van 5 geringe appartementen over 5 woonlagen zonder lift sluit het gebruik van het gebouw door een bepaalde groep mensen uit zodat kan worden verwacht dat de woonentiteiten zullen worden bewoond door jonge starters die meestal over een eigen wagen beschikken.

Zowel de vergunningverlenende overheid oordelend in eerste administratieve aanleg als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen omwille van verschillende redenen tot de conclusie dat het gevraagde woonproject strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Net zoals in het eerste en derde middel moet vastgesteld worden dat deze ongunstige beoordelingen aanleiding geven tot een verstrengde formele motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verwerende partij.

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dat er rekening is gehouden met de in omgeving bestaande toestand, dat een woonfunctie hoort bij een gebouw in een woonstraat die deel uitmaakt van de stadskern van Mechelen, dat de straat wordt gekenmerkt door woongebouwen die over een bepaalde erfgoedwaarde beschikken eigen aan de binnenstad van Mechelen, dat het bestaande gebouw waarop het project betrekking heeft een aantal gebreken vertoont die renovatie economisch onverantwoord maken, dat het behoud van het pand dan ook niet kan worden nagestreefd, aangezien dit leegstand en verkrotting met zich mee zal brengen, dat het project een verbetering van de bestaande uitgeleefde toestand vormt, en daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld, dat het perceel op dit ogenblik reeds zo goed als volledig bebouwd is, dat het project de volledige afbraak van de bestaande toestand, voorziet en een open ruimte creëert in de vorm van een vrije tuinruimte met een oppervlakte van ongeveer 11 m², wat de woonkwaliteit verbetert ten opzichte van de bestaande toestand, dat het project de typische gevelritmering met een traditionele traveeverdeling, zoals deze kenmerkend voorkomt in de Mechelse binnenstad niet respecteert, maar zij brengt wel een nieuwe architectuur met een hedendaags karakter en architecturale kwaliteiten die een antwoord geeft op de door erfgoedwaarde gekenmerkte omgeving.

Uit deze overwegingen blijkt, in het licht van de eerder ongunstige beoordelingen, geen zorgvuldige beoordeling van het aangevraagd project. In de bestreden beslissing wordt geen aandacht besteed aan het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de “parkeerdruk”. Evenmin houdt de overweging in de bestreden beslissing dat het gevraagd project een verbetering is van de bestaande uitgeleefde toestand rekening met het andersluidend argument van het “culturele-historische karakter van de bestaande bebouwing” in de beslissing in eerste administratieve aanleg. Evenmin komt de “atypische” opbouw naar aantal bouwlagen en dakvolume (verslag provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) en het “grote dakkapel achteraan” (beslissing in de eerste administratieve aanleg) aan bod in de bestreden beslissing. Nochtans merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat de bestaande omgeving wordt gekenmerkt door “maximaal drie bouwlagen onder een hellend dak” en dat het gevraagd project niet aansluit op de “lagere rechtsaanpalende woning”, en wordt bij de omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing vastgesteld dat “het dakvolume wordt opgesplitst in 2 verdiepingen en in het achtervlak van het zadeldak (...) een dakuitbouw (wordt) voorzien met een breedte van 7,35 m”, waardoor “5 woonlagen (worden) gecreëerd in het gebouw”. Bij de beoordeling in de bestreden beslissing van de “woonkwaliteit” wordt ten onrechte enkel rekening gehouden met de open (buiten)ruimte, terwijl in de beslissing in eerste administratieve aanleg wordt opgemerkt dat de nieuwe woongelegenheden “klein (van 54m², 56m², 57m², 65m² en 81m²) en onlogisch ingedeeld (zijn)”. Bovendien blijkt uit de bespreking onder het eerste middel - waarin de verenigbaarheid met de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit werd beoordeeld - dat deze verordening de woonkwaliteitsnormen en functionele bruikbaarheid van onder meer de woongelegenheden en buitenruimten regelt. De eigen vaststelling in de bestreden beslissing dat de nieuwbouw de typische gevelritmering in de Mechelse binnenstad niet respecteert, wordt ontmoet met de nietszeggende overweging dat deze wel een antwoord biedt op de door erfgoedwaarde gekenmerkte omgeving.

Uit het voorgaande blijkt, in het licht van de eerder ongunstige adviezen, dat de overwegingen in de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling bevatten van het aangevraagd project.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Vijfde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 2 en 4, leden 2 en 3 van de Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, zoals gewijzigd bij Richtlijn 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III bij de Richtlijn, van artikel 4 van het EU-Verdrag, van artikel 260 van het verdrag betreffende de werking van de EU, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

A *ALGEMEEN: OMTRENT DE MER-PLICHT*

...

55. Uit het bovenstaande komt vast te staan dat er voor de beoordeling van de Mer-plicht moet teruggevallen worden op de Mer-Richtlijn zelf en haar bijlagen. Dit wordt eveneens bevestigd door de Omzendbrief LNE 2011/1 die na het arrest van het Hof van Justitie werd uitgevaardigd om een richtsnoer te bieden voor de lokale overheden en dit voor de beoordeling van de Mer-plicht. Ook deze omzendbrief stelt dat er een beoordeling moet gemaakt worden in het licht van de bijlage II bij de Mer-Richtlijn en dat er geenszins rekening mag gehouden worden met drempelwaarden.

56. Essentieel is dat de MER-beoordeling dient te gebeuren door de vergunningverlenende overheid. Dit vloeit rechtsreeks voort uit de voormelde Europese bepalingen. Dit is niet het geval voor aanvragen die ingediend werden vanaf 29 april 2013. Vanaf dat ogenblik is immers het gewijzigde MER-Besluit van toepassing, dd. 1 maart 2013, dat in hoofde van de aanvrager de verplichting oplegt om een MER-screeningsnota bij de aanvraag te voegen. Dit was in casu evenwel niet verplicht, nu de aanvraag van voordien dateert.

B *TOEPASSING IN CASU*

57. Ook in casu had verwerende partij een beoordeling van de milieu-effecten van het aangevraagde moeten doorvoeren. Zij had moeten nagaan of er een MER-rapport noodzakelijk was of niet.

58. De aangevraagde stedenbouwkundige vergunning strekt tot afbraak en nieuwbouw van een appartementsgebouw met vijf wooneenheden. Dit is een stadsontwikkelingsproject zoals expliciet vermeld in artikel 10 van bijlage II bij de voormelde EG-richtlijn. De vermelding in deze bijlage volstaat om aan de vergunningverlenende overheid de verplichting opgelegd in artikel 4 van de Richtlijn, op te leggen om een beoordeling van de milieu-effecten door te voeren.

59. De stadsontwikkelingsprojecten werden voorts opgenomen in artikel 10b van bijlage II bij het MER-besluit van 2004. Nu ingevolge de Europese rechtspraak terzake evenwel de grenswaarden vermeld in deze bijlage niet meer gehanteerd mogen worden, dient te worden aangenomen dat iedere meergezinswoning als een stadsontwikkelingsproject dient

te worden beschouwd en derhalve aan een MER-toets onderworpen dienen te worden. Zulks had met andere woorden ook in casu moeten gebeuren.

60. Wanneer evenwel de bestreden beslissing ter hand genomen wordt, blijkt zeer duidelijk dat met geen woord gerept wordt over de mogelijke milieu-effecten van het aangevraagde. Dienaangaande wordt niets overwogen.

61. Bij gebreke aan enige afweging op het vlak van de mogelijke milieu-effecten van het aangevraagde, is manifest sprake van een schending van de artikelen 2 en 4, leden 2 en 3 van Richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, zoals gewijzigd bij Richtlijn 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III bij de Richtlijn (hierna: 'Project-MER Richtlijn'), en van een schending van artikel 4 van het EU-Verdrag en artikel 260 van het Verdrag betreffende de werking van de EU.

62. Bovendien worden de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur geschonden.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt voor dat het project van de aanvraag dient beschouwd te worden als een “stadsontwikkelingsproject” en de verwerende partij had moeten nagaan of er al dan niet een MER-rapport noodzakelijk was, terwijl er in de bestreden beslissing daaromtrent niets wordt overwogen.

2.

Artikel 2, lid 1 van de toenmalige richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 (thans de richtlijn 2011/92/EU) betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten bepaalt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.

3. *Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”*

De bijlage II vermeldt onder meer:

“

10 ‘Infrastructuurprojecten.

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

De richtlijn 85/337/EEG werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

“

10. Infrastructuurwerken

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer wooneenheden, of*
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of*
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

2.

Het Hof van Justitie heeft in een arrest van 24 maart 2011 (in de zaak C-435/09) geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving, die op dat ogenblik gold, niet in overeenstemming is met de richtlijn 85/337/EEG. Het Hof overwoog in dit arrest onder meer wat volgt:

“De lidstaten dienen richtlijn 85/337 uit te voeren op een wijze die volledig in overeenstemming is met de eisen die zij stelt, gelet op haar hoofddoel, dat, zoals blijkt uit artikel 2, lid 1, ervan, erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten (arresten van 19 september 2000, Linster, C-287/98, Jurispr. blz. I-6917, punt 52, en 23 november 2006, Commissie/Italië, C-486/04, Jurispr. blz. I-11025, punt 36).

Zelfs een project van beperkte omvang kan namelijk een aanzienlijk milieueffect hebben, en uit vaste rechtspraak blijkt dat de wettelijke bepalingen van de lidstaat die voorzien in een milieueffectbeoordeling voor bepaalde soorten projecten, ook de in artikel 3 van richtlijn 85/337 geformuleerde eisen moeten naleven en rekening moeten houden met het effect van het project op mens, dier en plant, bodem, water, lucht of het culturele erfgoed (zie arresten van 13 juni 2002, Commissie/Spanje, C-474/99, Jurispr. blz. I-5293, punt 32, en 15 oktober 2009, Commissie/Nederland, C-255/08, punt 30).

Overigens schrijft artikel 4, lid 2, eerste alinea, van richtlijn 85/337 voor dat de lidstaten voor de in bijlage II bij deze richtlijn genoemde projecten door middel van een onderzoek per geval of aan de hand van door de betrokken lidstaat vastgestelde drempelwaarden of criteria bepalen of deze projecten al dan niet moeten worden onderworpen aan een milieueffectbeoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10 van deze richtlijn. Volgens de tweede alinea van die bepaling kunnen de lidstaten ook beslissen om beide in de eerste alinea genoemde procedures toe te passen.

Uit vaste rechtspraak volgt ook dat wanneer de lidstaten hebben beslist om drempelwaarden en/of criteria vast te stellen, de hun aldus toegekende beoordelingsmarge haar beperkingen vindt in de in artikel 2, lid 1, van richtlijn 85/337 neergelegde verplichting om, vóórdat een vergunning wordt verleend, de projecten die met name wegens de aard, omvang of ligging ervan, een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, aan een milieueffectbeoordeling te onderwerpen (arrest van 20 november 2008, Commissie/Ierland, C-66/06, punt 61 en aldaar aangehaalde rechtspraak, en arrest Commissie/Nederland, reeds aangehaald, punt 32).

Tevens dient te worden benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van die drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 62, en Commissie/Nederland, punt 33).

Wat deze laatste criteria betreft onderscheidt die bijlage in de eerste plaats de kenmerken van de projecten, waarbij in het bijzonder de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder alsook het risico van ongevallen in overweging moeten worden genomen, in de tweede plaats de ligging van de projecten, zodat de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn in overweging wordt genomen, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, en in de derde plaats de kenmerken van het potentiële effect, met name ten aanzien van de geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking.

Hieruit volgt dat een lidstaat die op basis van artikel 4, lid 2, van richtlijn 85/337 drempelwaarden en/of criteria vaststelt en daarbij alleen rekening houdt met de omvang van de projecten zonder de in het voorgaande punt vermelde criteria in aanmerking te nemen, de grenzen overschrijdt van de beoordelingsmarge waarover hij krachtens de artikelen 2, lid 1, en 4, lid 2, van deze richtlijn beschikt (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 64, en Commissie/Nederland, punt 35).

(...)

Bijgevolg voldoet het Koninkrijk België, voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3, van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III daarbij. Die lidstaat heeft derhalve de grenzen overschreden van de beoordelingsmarge waarover hij bij de vaststelling van die drempelwaarden en criteria beschikt.”

Het arrest herinnert enerzijds aan het hoofddoel van de richtlijn 85/337 dat erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben door de aard, omvang of ligging ervan,

vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten. Anderzijds wordt benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria.

De vermelde relevante selectiecriteria zijn in de Vlaamse regelgeving thans opgenomen in bijlage II van decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. (DABM)

3.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 "*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*", werden "richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren", bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regering in werking treden.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van op 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

Artikel 59 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening bepaalt echter het volgende:

"Aan het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt een hoofdstuk 5, dat bestaat uit artikelen 13 en 14, toegevoegd, dat luidt als volgt :

" HOOFDSTUK 5. – Slotbepalingen

Art. 13. § 1. Milieuvergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van de inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

§ 2. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

Art. 14. De artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12, van dit decreet treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum."."

Artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, bepaalt dat de hiervoor vermelde artikelen 2, 2°, 5 tot en met 8, 10 en 12 in werking treden op datum van de publicatie van dit besluit in het Belgisch Staatsblad. Het besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2013.

De artikelen 5 en 6 van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luiden als volgt:

"Artikel 5.

Artikel 4.3.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002, wordt vervangen door wat volgt :

Art. 4.3.2. § 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.

De verplichting tot het opstellen van een project-MER, vermeld in het eerste lid, geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd

§ 2. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragraaf 1 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

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

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 3. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 1 en 2, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de administratie.

§ 3bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 2 en 2bis, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

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

Bij de aanwijzing van categorieën van projecten overeenkomstig paragrafen 1, 2, 2bis, 3 of 3bis kan de Vlaamse Regering eveneens de administraties, overheidsinstellingen en

openbare besturen aanwijzen die, overeenkomstig artikel 4.3.4, § 4, een afschrift van de kennisgeving moeten ontvangen.

Elke vaststelling of vervanging van de criteria, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld aan de Europese Commissie."

Artikel 6.

In artikel 4.3.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 kan de Vlaamse Regering " vervangen door de zinsnede " De Vlaamse Regering kan ";

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen. ";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden " bedoeld in artikel 4.3.2 " vervangen door de woorden " , vermeld in artikel 4.3.2, § 2 en § 3, ";

4° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 en " opgeheven en wordt het woord " milieueffectrapportage " vervangen door de woorden " de verplichting tot het opstellen van een project-MER ";

5° in paragraaf 4 worden de woorden " bedoeld in §§ 1, 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 1 of 3 " en wordt punt 2° opgeheven;

6° paragraaf 5 wordt opgeheven;

7° in paragraaf 7 worden de woorden " bedoeld in §§ 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 3 ";

8° in paragraaf 9 worden in punt 1° de woorden " bedoeld in §§ 1 en 3 " vervangen door de woorden " , vermeld in paragraaf 1 " en wordt punt 2° opgeheven;

9° in paragraaf 10 wordt de zinsnede " de vrijstelling, de ontheffing en de toepassing van de rapportageverplichting. " vervangen door de zinsnede " de vrijstelling en de ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER."."

Met het vermelde besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening werd eveneens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gewijzigd, meer bepaald door de bepalingen inzake de vereiste stukken in de dossiersamenstelling van de vergunningsaanvragen aan te vullen met "een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen". Ook deze bepalingen zijn in werking getreden op 29 april 2013.

4.

Uit het voorgaande volgt dat het de datum is van verzending van een stedenbouwkundige aanvraag aan de bevoegde overheid die bepalend is voor "de procedure die van toepassing is". Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen van vóór 29 april 2013, zoals de betrokken aanvraag, vallen onder de regeling zoals toegelicht de omzendbrief van 22 juli 2011 "LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)".

Zoals hiervoor reeds vastgesteld, is in deze omzendbrief een lijst opgenomen die gelijk is aan is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG. En zoals tevens reeds vastgesteld, vermeldt deze lijst “stadsontwikkelingsprojecten”.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verwerende partij omtrent het al dan niet Mer-plichtig zijn van het aangevraagd project geen enkel standpunt inneemt. De verwerende partij besteedt daar geen aandacht aan in de bestreden beslissing. Evenmin valt uit enig stuk van het administratief dossier af te leiden of de verwerende partij zich heeft beraad of het aangevraagd project al dan niet moet beschouwd worden als een stadsontwikkelingsproject. En al evenmin voert de verwerende partij tijdens de procedure voor de Raad enige betwisting omtrent de Mer-plicht van het aangevraagd project.

In het licht van deze gegevens is het middel gegrond in de mate dat de schending wordt aangevoerd van de formele motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

E. Tweede middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

29. In het eerste middel werd reeds aangegeven dat de Deputatie haar besluit krachtens artikel 4.7.23 VCRO dient te steunen op het verslag van de PSA. Dit betekent niet dat de Deputatie dit advies altijd dient te volgen, doch wel dat zij minstens de redenen bijbrengt die aangeven waarom bepaalde onderdelen van het verslag niet dienden te worden gevolgd. Dit vloeit overigens eveneens voort uit de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

30. Aan het voorgaande wordt door de bestreden beslissing allerm minst voldaan. Over meerdere door de PSA aangehaalde weigeringsmotieven wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept. Andere aspecten worden in zeer algemene bewoordingen en zonder enige feitelijke gemotiveerde onderbouwing afgedaan.

*31. De bestreden beslissing zegt onder andere ten onrechte **niets** over:*

- (1) De strijdigheid van de aanvraag met de stedelijke verordening (p. 4 verslag PSA); Deze strijdigheid werd niet onderzocht, noch minder gemotiveerd.*
- (2) Het overdreven aantal bouwlagen (nl. 4 met gesplitst dakvolume) i.p.v. 3 voor de overige gebouwen (p. 2 en 5 verslag PSA); Het aantal bouwlagen werd niet onderzocht en niet gemotiveerd.*
- (3) De vergunde hoogte overschrijdt de draagkracht van de omgeving (p. 2 verslag PSA); De hoogte wordt niet eens vermeld in de bestreden beslissing.*
- (4) De vlakke dakuitbouw in het achtervlak van het zadeldak is vreemd aan de omgeving (p. 2 verslag PSA); Hierover zwijgt de beslissing in alle talen.*
- (4) De hoogte overstijgt de draagkracht van de straat met breedte van 6 meter (gevelgevel); Ook dit blijft onbesproken in de bestreden beslissing.*

- (5) *Parkeerdruk wordt afgewenteld op het openbaar domein in een parkeervrije straat (p. 4 en 5 verslag PSA); Mobiliteit en parkeergelegenheid komen in de bestreden beslissing eenvoudigweg niet aan bod.*
- (6) *Door het niet voorzien van een lift worden bepaalde groepen mensen uitgesloten (p. 5 verslag PSA); Totaal onbeantwoord.*

32. Artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de Deputatie minimaal aanhaalt en motiveert waarom de visie van de PSA niet dient te worden gevolgd. Op alle hoger aangehaalde elementen uit het verslag wordt eenvoudigweg niet geantwoord. De bestreden beslissing schendt om deze reden de aangehaalde bepalingen.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over het aangevraagde dient te betrekken.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden 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.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 september 2013.

Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste, derde en vierde middel, blijkt uit de bestreden beslissing echter niet waarop het andersluidend standpunt van de verwerende partij steunt en kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden dat de verwerende partij op een zorgvuldige wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling heeft betrokken.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 september 2013, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaand pand en het bouwen van een appartementsgebouw op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Korte Ridderstraat 23 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 242g en 242h.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Philip VAN LOON en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ