

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1038 van 3 mei 2016  
in de zaak 1314/0295/A/4/0316

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad MECHELEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Karl WIJNEN, hierna aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 31 mei 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Mechelen, Lange Nieuwstraat 77 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 824F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 10 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen van een handelshuis en bouwen van vier woningen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008. Het perceel van de aanvraag valt evenwel niet onder de gebieden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastlegt.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2013 tot en met 19 mei 2013, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert op 31 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

#### **Argumentatie**

##### ***A - Omschrijving:***

*Aanvraag betreft de sloop van een handelshuis en het bouwen van een appartementsgebouw op hoekperceel.*

*- Het perceel is 8m66 breed, 10m37 diep en is gelegen op de hoek van de Lange Nieuwstraat en de Schuttershofstraat. Het handelshuis heeft een L-vormig grondplan en telt zijde Lange Nieuwstraat één bouwlaag onder zadeldak (breedhuis). Aansluitend op het breedhuis bevindt zich het diephuis van twee bouwlagen onder zadeldak (nok haaks op de straat; tot tegen de achterste perceelsgrens). De gelijkvloerse verdieping is ingericht als café. De koer is overdekt met golfplaten. De voorgevel is afgewerkt met een witgeschilderde cementering (schijnvoegen) op donkere plint. Het schrijnwerk is uitgevoerd in bruin hout. De zadeldaken zijn bedekt met rode pannen.*

- Aanvrager wenst het bestaande pand af te breken en een appartementgebouw te bouwen. Het appartementsgebouw telt drie bouwlagen onder zadeldak (kroonlijsthoogte 9m10). Zijde Schuttershofstraat telt het gebouw vier bouwlagen onder deels hellend (nok haaks op de straat), deels plat dak. De achtergevel staat ingeplant op de achterste perceelsgrens. Iedere verdieping wordt ingericht met een een-slaapkamerappartement. Op de gelijkvloerse verdieping is een klein terras (4,57m<sup>2</sup>) aanwezig. Inpandige terrassen worden voorzien zijde Schuttershofstraat. De daken worden bedekt met roodbruine dakpannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijs PVC met borstweringen in staal. De gevels worden opgebouwd in grijs geschilderde gevelsteen. De blinde achtergevel wordt afgewerkt in lichtgrijze leien. Er wordt een septicische put voorzien.

*B- Planologische bestemming - wettelijke en reglementaire voorschriften:*

*\* niet in overeenstemming met de CHE-waarde van de gewestplanbestemming: zie punt D*

*- Beoordeling goede ruimtelijke ordening*

*\* overeenstemming met voorschriften verordening 'versterken woonkwaliteit': zie punt D - Beoordeling goede ruimtelijke ordening*

*\* niet in overeenstemming met voorschriften verordening 'opdelen en wijzigen hoofdfunctie': zie punt D - Beoordeling goede ruimtelijke ordening*

*\* 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*

*....*

*D - Beoordeling goede ruimtelijke ordening:*

*>> Erfgoedkundige aspecten:*

*Lange Nieuwstraat 79 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. Het pand gaat terug op de zogenaamde 'Geuzenkapel', waar in de 16de eeuw de Mechelse 'geuzen' of protestanten hun godsdienstige bijeenkomsten zouden hebben gehouden.*

*De erfgoedwaarde werd bevestigd na plaatsbezoek van de dienst. Monumentenzorg op 25 mei 2012, waarbij kon worden vastgesteld dat de oude historische basisconstructie (hoewel grondig afgetimmerd en behangen tijdens en na de vroeg-20<sup>ste</sup>-eeuwse verbouwingen) vrijwel onaangeroerd is gebleven: de kelder met tongewelf onder het breedhuis (onder de travee rechts), de moer- en kinderbalkenstructuur tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping van het breedhuis en diephuis, de spantconstructie van het breedhuis en diephuis tot aan het nokgebinte. Zeker ook de oorspronkelijke functie als eeuwenoude herberg, verleent de 'Neuskapel' een hoge erfgoedwaarde. Naast de zeldzaamheid en authenticiteitswaarde is de erfgoedwaarde van historische, architecturale, stedenbouwkundige én volkskundige aard. Gelet op de ligging in CHE-gebied en de erfgoedwaarde van het pand is afbraak geen optie. Behoud van volume en de interne historische basisconstructie staan voorop. Met de afbraak van de 'Neuskapel' kan niet worden ingestemd.*

*>> Functionele inpasbaarheid - inrichting van het perceel:*

*Het betreft een vrij ondiep perceel, dat achteraan — zijde Schuttershofstraat — begrensd wordt door garages. De achtergevel wordt in het ontwerp opgevat als een blinde wachtgevel (inplanting op de perceelsgrens, afwerking met leien). Gezien de achterliggende percelen te ondiep zijn om hier woningen te voorzien rug aan rug met de Louizastraat, is deze wachtgevel vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen wenselijk gegeven. Voor zover zou worden ingestemd met nieuwbouw na sloop dient op deze locatie een kopgebouw te worden ontworpen, met driezijdig volwaardige gevels. Dit impliceert dat*

de derde gevel vanaf de eerste verdieping losgetrokken wordt van de naastliggende garages, en dit minimaal 1m90 vanaf de eigendomsgrens zodat de noodzakelijke vensters kunnen worden geplaatst (conform het burgerlijk wetboek).

*>> Architectuur, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

*Een nieuwbouwvoorstel dient uit te gaan van een hedendaagse vormgeving en uitgesproken architecturale kwaliteiten die op een gepaste manier een antwoord geven op de omgeving, gekenmerkt door erfgoedwaarde (binnenstad).*

*De rechts aanpalende woning telt twee bouwlagen onder zadeldak. De straat wordt verderop gekenmerkt door eengezinswoningen van maximaal drie bouwlagen onder een hellend dak (hogere verdiepingshoogte als pand in aanvraag). Op stedenbouwkundig vlak is het logisch het nieuwbouwproject aan te sluiten bij de rechts aanpalende woning om het bouwblok op een eenvormige en harmonische manier te vervolledigen. 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. Hoewel de kroonlijsthoogte in lijn ligt met de bebouwing links van de Schuttershofstraat, kan een volwaardige vierde bouwlaag als woonfunctie niet aanvaard worden.*

*» Woonkwaliteit, opdelingsregels*

*Het woonproject voorziet vier kleine wooneenheden (ca. 51m<sup>2</sup>, 55m<sup>2</sup>, 55m<sup>2</sup> en 50m<sup>2</sup>), die nipt voldoen aan de oppervlaktenormen van de verordening inzake woonkwaliteit. Het appartement op de gelijkvloerse verdieping heeft een volledig ingesloten kleine koer (4,57m<sup>2</sup>). Het voorzien van 4 wooneenheden op een perceeloppervlakte van ca. 83m<sup>2</sup> overschrijdt de draagkracht van het perceel. De kwaliteit van de woonfuncties dient te primeren op de kwantiteit. Voor zover zou worden ingestemd met afbraak van de bestaande bebouwing, dient conform de verordening 'opdelen en wijzigen hoofdfunctie' een wooneenheid van 135m<sup>2</sup> te worden voorzien met een bruikbare buitenruimte van 20m<sup>2</sup>. Een wooneenheid die aan deze oppervlaktenormen voldoet is nergens aanwezig in het pand.*

*E - Watertoets:*

*Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.*

*F - Algemene conclusie:*

*Gelet op de ligging in CHE-gebied en de erfgoedwaarde van het bestaande pand is de afbraak ervan geen optie.*

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

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning om volgende redenen:*

- **Er wordt niet ingestemd met de afbraak van de zogenaamde 'Geuzenkapel'.***
- **Het nieuwbouwvolume is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.***
- **De aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel.***
- **De woonkwaliteit van de wooneenheden is ontoereikend.***

*...*

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 11 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

## **2. ONDERWERP**

*De aanvraag betreft de sloopt van een handelshuis en het bouwen van een appartementsgebouw met vier 1-slaapkamerappartementen.*

*Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Lange Nieuwstraat en de Schuttershofstraat.*

*Het handelshuis heeft een L-vormig grondplan. De gevel aan de Lange Nieuwstraat heeft een gelijkvloerse verdieping en een verdieping onder het zadeldak. De gevel aan de Schuttershofstraat 2 verdiepingen en een derde verdieping onder het zadeldak. De gelijkvloerse verdieping is ingericht als café. De koer is overdekt met golfplaten. De eerste verdieping omvat enkele leefruimtes (keuken, woonkamer).*

*Na het slopen van het bestaande handelshuis wenst de aanvrager een appartementsgebouw op te richten met 3 volwaardige bouwlagen en een vierde verdieping onder het dak (deels hellend, deels plat). Het gebouw wordt opgericht tot op de perceelsgrenzen. De koonlijsthoogte bedraagt 9,25m aan de kant van de Schuttershofstraat en 9,10m aan de kant van de Lange Nieuwstraat. De maximale bouwhoogte bedraagt 12,67m (nokhoogte zadeldak).*

*De bestaande kelder blijft behouden. Elke verdieping omvat een woongelegenhed. De inkom met traphal wordt voorzien aan de kant van de Schuttershofstraat. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een fietsenberging (6,12m<sup>2</sup>) voorzien, met een deur aan de kant van de Lange Nieuwstraat. Alle woongelegenheden beschikken over een terras. Het gelijkvloerse appartement over een gelijkvloers terrasachteraan, de overige appartementen over inpandige terrassen aan de kant van de Schuttershofstraat.*

*De aanvraag situeert zich in het stadscentrum van Mechelen, ten zuiden van de Dijle en ten noorden van de N1 die rond de stad loopt. De nabije omgeving kan beschreven worden als een gemengde binnenstedelijke omgeving met verscheidene functies (wonen, school, kerk, handel, diensten, ...) hoofdzakelijk in gesloten bebouwing. Deze nabije omgeving kenmerkt zich door een relatief hoge bouwdichtheid. Er worden gebouwen met 3 of 4 en zelfs 5 bouwlagen aangetroffen.*

*Het bestaande handelshuis is een hoekgebouw. Achteraan grenst het aan garageboxen, rechts aan de eengezinswoningen met 2 bouwlagen en een derde verdieping onder een zadeldak. Aan de overzijde van de straat bevindt zich rechts een gebouw van de nabije basisschool. Dit gebouw heeft 1 bouwlaag en gaat over naar 3 bouwlagen. Links staat een hoekwoning (Lange Nieuwstraat – Louizastraat). Ter hoogte van het perceel van de aanvrager heeft dit gebouw 2 bouwlagen en een derde verdieping onder het zadeldak. Aan de overzijde van de Schuttershofstraat staat een hoekwoning (Lange Nieuwstraat – Schuttershofstraat). Deze woning heeft een getrappt profiel van 3 bouwlagen onder een plat dak naar vervolgens 2 en tenslotte 1 bouwlaag onder plat dak.*

...

## **8. LEGALITEIT: niet OK**

**Planologische situering:**

- Gewestplan Mechelen (...): CHE-gebied
- RUP: Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen dd. 18 juli 2008. De aanvraag valt niet onder de gebieden waarvoor het RUP voorschriften vastlegt. De gewestplanbestemming blijft gelden.
- Verordeningen: Het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, Versterken woonkwaliteit, Algemene gemeentelijke bouwverordening, Hemelwater

**Overeenstemming**

- Gewestplan: niet (1)
- Verordeningen: niet (2) (3) (4)
- Vlaamse codex: niet (5)
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk (6)
- Watertoets: voorwaardelijk (7)

**Toelichting:**

(1) De aanvraag is gelegen in een gebied 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.

Het bestaande handelshuis 'De Neuskapel' vindt zijn oorsprong in de zogenaamde 'Geuskapel', waar in de 16de eeuw de Mechelse 'geuzen' of protestanten hun bijeenkomsten hielden. De oorspronkelijke functie van het bestaande café was een herberg, waarvan de oude basisconstructie vrijwel bewaard is gebleven: de kelder met tongewelf onder het breedhuis, de moeder- en kinderbalkenstructuur tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping van het breedhuis en diephuis, de spantconstructie van het breedhuis en diephuis tot aan het nokgebinte. De combinatie van deze oorspronkelijke functie en de bewaarde structuur resulteren in een zeldzaam gebouw met authenticiteitswaarde en cultuurhistorische waarde. Op de kelder met tongewelf na wordt het gebouw helemaal gesloopt. Er wordt geoordeeld dat het wenselijk is om een dergelijk waardevol gebouw te behouden.

(2) De aanvraag is niet in overeenstemming met de verordening 'versterken woonkwaliteit'. Niet elke woongelegheden beschikt over minimaal 2m<sup>2</sup> fietsenstalling (art. 7).

(3) De aanvraag voorziet geen hemelwaterput. Dit is vereist omdat de horizontale dakoppervlakte meer dan 75m<sup>2</sup> bedraagt.

(4) De verordening 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie' is niet van toepassing, in tegenstelling tot wat het college van burgemeester en schepenen stelt.

Het bestaande handelshuis voldoet niet aan de definitie (art. 1) van een zelfstandige woning of eengezinswoning. De 4 basisfuncties (leef- en slaapruijnte, kookruimte, bad- of doucheruimte en wc) zijn niet aanwezig op de verdieping. De gelijkvloerse verdieping wordt uitgebaat als café.

(5) Het aangevraagde is onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan (CHE-gebied). De aanvraag dient op basis van art. 4.3.1 VCRI geweigerd te worden.

(6) De voorwaarden uit het advies van de brandweer dienen strikt te worden nageleefd bij een eventuele vergunning.

(7) De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat er een hemelwaterput (inhoud minimaal 3.000l) wordt voorzien.

## **9. GOEDE RO: niet OK**

### **Toelichting**

*De aanvraag situeert zich in de stadskern van Mechelen, in een gemengd stedelijk gebied waar de woonfunctie reeds dominant is. Er worden zowel een- als meergezinswoningen aangetroffen. Hoewel een meergezinswoning aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie, zijn er enkele struikelblokken.*

*Een eerste struikelblok betreft de cultuurhistorische waarde van het bestaande handelshuis 'De Neuskapel'. De oorspronkelijke functie van het bestaande café was een herberg, waarvan de oude basisconstructie vrijwel bewaard is gebleven: de kelder met tongewelf onder het breedhuis, de moer- en kinderbalkenstructuur tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping van het breedhuis en diephuis, de spantconstructie van het breedhuis en diephuis tot aan het nokgebinte. De combinatie van deze oorspronkelijke functie en de bewaarde structuur resulteren in een zeldzaam gebouw met authenticiteitswaarde en cultuurhistorische waarde. Op de kelder met tongewelf na wordt het gebouw helemaal gesloopt.*

*Een tweede struikelblok betreft de visueel-vormelijke aspecten van het nieuwe ontwerp. De kroonlijsthoogte van de nieuwbouwwoning zou gelijk lopen met de woningen links van de Schuttershofstraat. De rechts aanpalende woning heeft echter slechts 2 volwaardige bouwlagen en een derde verdieping onder een zadeldak. Vanuit een visueel-vormelijke invalshoek is het wenselijk dat de hoekwoning – zou aansluiten op deze aanpalende woning. Op die manier zou de straatwand tot en met de Schuttershofstraat op een meer uniforme manier dan nu worden vervolledigd. Een nieuwbouwontwerp is de uitgelezen kans om deze uniformiteit te realiseren.*

*Omdat de nieuwbouwwoning 3 volwaardige bouwlagen heeft is dit echter niet het geval. Het is bovendien niet correct om te stellen dat het ontwerp aansluit op de allereerste woning (Lange Nieuwstraat 75) in de huizenrij links van de Schuttershofstraat. Deze woning heeft immers 3 volwaardige bouwlagen onder een plat dak. De nieuwbouwwoning heeft 3 bouwlagen en een bijkomende verdieping onder de geschrante dakvorm en zou dus hoger zijn dan deze woning. De toekomstige hoekwoning zou bijgevolg onvoldoende aansluiten op de bestaande bebouwing. De geschrante dakvorm (combinatie van een plat dak met 2 schuine daken is bovendien niet aangewezen bij een hoekgebouw. Op die manier worden de straatwanden van de Schuttershofstraat en de Lange Nieuwstraat immers niet vervolledigd maar visueel onderbroken. De voorgestelde dakvorm is bovendien vreemd aan de omgeving.*

*Een derde struikelblok betreft het voorzien van een vierde bouwlaag met als enige doel een maximalisatie van het aantal woongelegenheden. Enerzijds wordt opgemerkt dat er in de onmiddellijke omgeving geen woningen meer met een vierde bouwlaag worden aangetroffen, die wordt aangewend als een zelfstandige woongelegenheden. Zoals hierboven werd aangehaald sluit het gebouw ook niet aan op de bestaande gebouwen, wat toch wel mag verwacht worden van een nieuwbouwontwerp. Anderzijds worden er vraagtekens geplaatst bij de woonkwaliteit van de vierde woongelegenheden. Volgens de plannen bedraagt de oppervlakte van de vierde woongelegenheden ongeveer 51,5m<sup>2</sup> (het*

*inpandige terras van 4m<sup>2</sup> niet meegerekend). In werkelijkheid ligt de nuttige vloeroppervlakte echter aanzienlijk lager omdat er in de slaapkamer, keuken en berging ruimte (onder de hoogtelijn van 1,5m) verloren gaat onder de 2 schuine daken van de geschrante dakvorm. Op die manier wordt een onvoldoende functionaliteit van de leefruimtes gegarandeerd. De verdichting (maximalisatie) in de vorm van een vierde bouwlaag gaat ten koste van de woonkwaliteit van de vierde woongelegenheid.*

*Eenzijds wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat het wenselijk is om een dergelijk waardevol gebouw te behouden bijgetreden. Anderzijds wordt geconcludeerd dat het nieuwbouwontwerp onvoldoende rekening houdt met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag in zijn geheel, het slopen van het bestaande handelshuis en het oprichten van een nieuwe meergezinswoning, komt niet in aanmerking voor een vergunning.*

*...*

Na de hoorzitting van 8 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 10 oktober 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:*

*De aanvraag betreft de sloop van een handelshuis en het bouwen van een appartementsgebouw met vier 1-slaapkamerappartementen.*

*Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Lange Nieuwstraat en de Schuttershofstraat.*

*Het bestaande handelshuis heeft een L-vormig grondplan. De gevel aan de Lange Nieuwstraat heeft een gelijkvloerse verdieping en een verdieping onder het zadeldak. De gevel aan de Schutterhofstraat heeft 2 verdiepingen en een derde verdieping onder het zadeldak. De gelijkvloerse verdieping is ingericht als café. De koer is overdekt met golfplaten.. De eerste verdieping omvat enkele leefruimtes (keuken, woonkamer).*

*Na het slopen van het bestaande handelshuis wenst de aanvrager een appartementsgebouw op te richten met 3 volwaardige bouwlagen en een vierde verdieping onder het dak (deels hellend, deels. plat). Het gebouw wordt opgericht tot op de perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,25m aan de kant van de Schuttershofstraat en 9,10m aan de kant van de Lange Nieuwstraat. De maximale bouwhoogte bedraagt 12,67m (nokhoogte zadeldak).*

*De bestaande kelder blijft behouden. Elke verdieping omvat een woongelegenheid. De inkom met traphal wordt voorzien aan de kant van de Schuttershofstraat. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een fietsenberging (6,12m<sup>2</sup>) voorzien, met een deur aan de kant van de Lange Nieuwstraat. Alle woongelegenheden beschikken over een terras. Het gelijkvloerse appartement over een gelijkvloers terras achteraan, de overige appartementen over inpandige terrassen aan de kant van de Schuttershofstraat.*

*De aanvraag situeert zich in het stadscentrum van Mechelen, ten zuiden van de Dijle en ten noorden van de N1 die rond de stad loopt. De nabije omgeving kan beschreven worden als een gemengde binnenstedelijke omgeving met verscheidene functies (wonen, school, kerk, handel, diensten, ...) hoofdzakelijk in gesloten bebouwing. Deze nabije omgeving*



kenmerkt zich door een relatief hoge bouwdichtheid. Er worden gebouwen met 3 of 4 en zelfs 5 bouwlagen aangetroffen.

Het bestaande handelshuis is een hoekgebouw. Achteraan grenst het aan garageboxen, rechts aan een eengezinswoning met 2 bouwlagen en een derde verdieping onder een zadeldak. Aan de overzijde van de straat bevindt zich rechts een gebouw van de nabije basisschool. Dit gebouw heeft eerst 1 bouwlaag en gaat over naar 3 bouwlagen. Links staat een hoekwoning (Lange Nieuwstraat - Louizastraat). Ter hoogte van het perceel van de aanvraag heeft dit gebouw 2 bouwlagen en een derde verdieping onder het zadeldak. Aan de overzijde van de Schuttershofstraat staat een hoekwoning (Lange Nieuwstraat Schuttershofstraat). Deze woning heeft een getrapt profiel van 3 bouwlagen onder een plat dak naar vervolgens 2 en tenslotte 1 bouwlaag onder een plat dak.

...

#### 9. Beoordeling:

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd . gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' dd. 18 juli 2008 maar valt niet onder de gebieden waar voor het RUP voorschriften vastlegt. De gewestplanbestemming blijft gelden.

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

...

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat het bestaande handelshuis 'De Neuskapel' zijn oorsprong vindt in de zogenaamde 'Geuskapel', waar in de 16de eeuw de Mechelse 'geuzen' of protestanten hun bijeenkomsten hielden. De oorspronkelijke functie van het bestaande café was een herberg, waarvan de oude basisconstructie vrijwel bewaard is gebleven: de kelder met tongewelf, onder het breedhuis, de moeder- en kinderbalkenstructuur tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping van het breedhuis en diephuis, de spantconstructie van het breedhuis en diephuis tot aan het nokgebinte. De combinatie van deze oorspronkelijke functie en de bewaarde structuur maken volgens het college van burgemeester en schepenen van dit handelshuis een zeldzaam gebouw met authenticiteitswaarde en erfgoedwaarde van historische, stedenbouwkundige, én volkskundige aard. Het college stemt dan ook niet in met de afbraak van de 'Neuskapel'.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan niet worden bijgetreden. Ten eerste is het gebouw niet beschermd en werd het niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Andere gebouwen in de Lange Nieuwstraat, die wel zijn opgenomen in de inventaris, werden reeds gesloopt. Het gaat om de gebouwen Lange Nieuwstraat 9, 63 en 79. Op de foto's, die de beroeper tijdens de hoorzitting heeft bijgebracht, is vervolgens duidelijk te zien dat de kapel zich momenteel niet meer in oorspronkelijke toestand (foto uit 1910) bevindt. De oorspronkelijke ramen en deuren in de zijgevel en de voorgevel werden vervangen. De oorspronkelijke zijgevel en het dak werden gewijzigd. Door deze talrijke wijzigingen stemt de bestaande vormgeving niet meer overeen met die van het oorspronkelijke handelshuis. Uit andere foto's blijkt bovendien dat het gebouw zich in zeer slechte staat bevindt. Sommige onderdelen van de oorspronkelijke basisconstructie, zoals de balkenstructuur en spantconstructie bijvoorbeeld, zijn nog van weinig kwalitatieve aard.

Gelet op de talrijke uiterlijke wijzigingen en de slechte kwaliteit van de restanten van de basisconstructie wordt er geoordeeld dat de waarde van het bestaande gebouw niet van die aard is dat er niet kan worden ingestemd met de afbraak ervan.

*De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 met wijzigingen, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. De aanvraag betreft het bouwen van een constructie met een horizontale dakoppervlakte groter dan 75 vierkante meter. De aanvraag voorziet echter geen hemelwaterput en is niet in overeenstemming met de hemelwaterverordening. Voor een horizontale dakoppervlakte tot 100 vierkante meter dient een hemelwaterput van minimaal 3000 liter te worden voorzien. Dit dient dan ook als vergunningsvoorwaarde te worden opgelegd.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Niet elke woongelegenheid beschikt immers over fietsenstalling van minimaal 2m<sup>2</sup>. De 4 woongelegenheden voldoen wel aan de minimale oppervlakenormen. Er dient een fietsenstalling van minstens 2m<sup>2</sup> per woongelegenheid te worden voorzien.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Geïntegreerd rioleringsbeleid'.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie is niet van toepassing. Het bestaande handelshuis voldoet niet aan de definitie (art. 1) van een zelfstandige woning of eengezinswoning. De 4 basisfuncties (leef- en slaapruijnte, kookruimte, bad- of doucheruimte en wc) zijn niet aanwezig op de verdieping. De gelijkvloerse verdieping wordt uitgebraat als café.*

*De voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d. 12 april 2013 dienen strikt te worden nageleefd.*

#### Watertoets:

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en "latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. .*

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding: Door de toename van de verharde oppervlakte wordt 'de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen door te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening: Dit is, zoals hierboven reeds*

*werd toegelicht, niet het geval. Om die reden wordt als voorwaarde opgelegd dat er een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 3:000 liter dient te worden voorzien..*

*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.*

*De aanvraag situeert zich in de stadskern van Mechelen, in een gemengd stedelijk gebied waar de woonfunctie reeds dominant is. Er worden zowel een- als meergezinswoningen aangetroffen. De aanvraag voorziet een bijkomende woonfunctie en versterkt in die zin in het bestaande woonweefsel. De aanvraag wordt om die reden functioneel inpasbaar geacht.*

*De omgeving kenmerkt zich door een relatief hoge bouwdichtheid, met voornamelijk gesloten bebouwing. Zowel het bestaande handelshuis, als de nieuwe meergezinswoning beslaan de volledige oppervlakte van het perceel. In die zin is de voorgestelde bouwdichtheid aanvaardbaar. De omgeving kenmerkt zich ook door een relatieve woondichtheid, met verscheidende meergezinswoningen van 3 en zelfs meer bouwlagen. De .meergezinswoning en 'de voorgestelde dichtheid kunnen dan ook niet worden beschouwd als omgevingsvreemd. Vanuit deze invalshoek is het bouwen van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden aanvaardbaar op de voorgestelde locatie.*

*De rechts aanpalende woning heeft 2 bouwlagen en een derde verdieping onder het zadeldak. De nieuwe woning heeft 3 bouwlagen en een vierde verdieping onder het zadeldak en zal qua kroonlijsthoogte niet aansluiten op de aanpalende woning. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat zowel de bestaande te slopen woning (1 bouwlaag en zadeldak) als de rechts aanpalende woning (2 bouwlagen en zadeldak) absoluut niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld. In de Lange Nieuwstraat komen er immers voornamelijk woningen voor met 3 bouwlagen en een zadeldak, die een kroonlijst van ongeveer 9, vergelijkbaar met het voorgestelde ontwerp. Een voorbeeld hiervan is .de relatief recente meergezinswoning Lange Nieuwstraat 63-65. De voorgestelde kroonlijsthoogte met schuine daken langs voor- en zijgevel past dan ook in het straatbeeld. Ook de voorgestelde materialen zijn verzoenbaar met de omgeving, die wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bouwstijlen en materialen.*

*Het standpunt van het college dat een volwaardige vierde bouwlaag als woonfunctie niet kan aanvaard worden, wordt niet bijgetreden. De nabije .meergezinswoning 63-65 huisvest eveneens woongelegenheden onder het zadeldak. Gelet op het feit dat ook deze vierde woongelegenheden voldoet (met uitzondering van de fietsenstalling) aan de woonkwaliteitsnormen van de verordening stellen er zich met betrekking -tot woonkwaliteit en gebruiksgenot geen problemen. Alle leefruimtes zijn aanwezig zodat er voldoende functionaliteit wordt gegarandeerd.*

*Door de hoogte tot 2 bouwlagen te beperken, zouden de mogelijkheden van het perceel niet optimaal worden benut en wordt er onvoldoende rekening gehouden met het straatbeeld van de Lange Nieuwstraat. Het wordt daarom als een gunstige evolutie beschouwd dat de nieuwe kroonlijsthoogte gelijk loopt met de meeste woningen links van de Schuttershofstraat. Zo wordt de straatwand op een uniforme manier vervolledigd. Met het oog op een duurzaam ruimtegebruik kan hieraan worden toegevoegd dat de voorgestelde locatie, in de binnenstad van Mechelen, in aanmerking komt voor een dergelijke mate van verdichting.*

*De aanvraag voorziet geen parkeergelegenheid voor autovoertuigen, wat in de binnenstad van Mechelen niet bij voorbaat als een struikelblok dient te worden beschouwd. De toekomstige bewoners hebben immers voldoende openbare vervoersmogelijkheden ter beschikking in de omgeving. De aanvraag voorziet ook een fietsenstalling. Het is echter noodzakelijk dat er voldoende fietsenstalling wordt voorzien, zoals verankerd in de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Het voorzien van minimaal 2m<sup>2</sup> fietsenstalling per woongelegenheid zal daarom als uitdrukkelijke voorwaarde worden opgelegd. De aanwezigheid van voldoende fietsenstalling op het eigen perceel en de nabijheid van openbare vervoersmogelijkheden garanderen dat de bewoners zich op een kwalitatieve manier kunnen verplaatsen in en uit de binnenstad.*

*Het nieuwbouwontwerp schendt de privacy van de omliggende percelen niet. De ramen in de achtergevel bevinden zich op voldoende afstand van de achterste perceelsgrens. Gelet op de inham achteraan ten opzichte van de rechts aanpalende woning is rechtstreekse inkijk uitgesloten. De overige ramen in de voor- en -zijgevel kijken uit op Schuttershofstraat en de Lange Nieuwstraat zodat er zich ook hier geen problemen kunnen stellen.*

*Zoals hierboven reeds weer aangehaald is de cultuurhistorische waarde van het bestaande handelshuis niet meer van die aard dat het wenselijk is om het te behouden. Er kan dan ook worden ingestemd met het slopen van de bestaande constructie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het de kelder met tongewelf blijft behouden.*

*Geconcludeerd wordt dat het voorgestelde project, waarbij 4 kwalitatieve woongelegenheden worden gecreëerd, een ruimtelijke verbetering is ten opzichte van het bestaande handelshuis.*

**Algemene conclusie:**

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen op voorwaarde dat:*

- er een regenwaterput van minimaal 3.000l wordt voorzien;*
- er een fietsenstalling van minstens 2m<sup>2</sup> per woongelegenheid wordt voorzien;*
- het advies van de brandweer d.d. 12 april 2013 wordt nageleefd.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede" ruimtelijke ordening worden aanvaard op voorwaarde dat er een fietsenstalling van 2m<sup>2</sup> per woongelegenheid wordt voorzien.*

*..."*

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

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 1, 1° en 1, 10°, 2, 5 en 8 van de gemeentelijke verordening van 19 april 2007 inzake 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a VCRO;

Ze zet uiteen:

“ ...

18. Op 31 mei 2013 weigerde verzoekende partij de afgifte van de bestreden stedenbouwkundige vergunning. In haar weigeringsbesluit maakte verzoekende partij uitdrukkelijk melding van de vaststelling dat de aanvraag niet voldeed/voldoet aan de voorschriften van verordening 'opdelen en wijzigen hoofdfunctie'. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat deze verordening niet van toepassing zou zijn. Verzoeker is het hiermee niet eens.

19. Op 19 april 2007 werd een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd (...) inzake 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen' (...). Verwerende partij erkent in de bestreden beslissing wel het bestaan van deze verordening (...) doch houdt voor dat deze verordening in casu geen toepassing vindt. In de bestreden beslissing wordt hieromtrent volgende passage opgenomen:

...

20. Het toepassingsgebied van voormelde verordening staat niet in artikel 1, doch in artikel 2 van de verordening, zodat minimaal de formele motiveringsplicht is geschonden wat betreft de motivering in rechte. Artikel 2 stelt voorts dat de verordening van toepassing is op "elke ééngezinswoning". De verwijzing naar de definitie van 'zelfstandige woning' in artikel 1 is dan ook kennelijk naast de kwestie. In artikel 1 'Definities' wordt onder '1° ééngezinswoning' nergens gesteld dat een woning waarin één van de vier 'basisfuncties' zou ontbreken niet zou vallen onder het begrip ééngezinswoning. Verwerende partij past in de bestreden beslissing ten onrechte, en zonder deugelijke motivering, de definitie van artikel 1, 10° van de verordening toe op artikel 1, 1°. Dit is niet correct en beperkt ten onrechte het toepassingsgebied van de verordening en dit terwijl de verordening krachtens artikel 2 net op "elke" eengezinswoning betracht toepassing te vinden. De bestreden beslissing gaat er ten onrecht van uit dat er geen verschil is tussen de definities voorzien in artikel 1, 1° en artikel 1, 10° van de verordening. Het bestreden besluit schendt op deze wijze de artikelen 1, 1° en 10° en 2 van de verordening. Bovendien is Formele motivering van de bestreden beslissing, wat betreft de motivering in rechte, om deze reden gebrekkig. Het besluit schendt aldus de artikelen 2 en 3 van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

21. Zoals reeds gesteld wordt het toepassingsgebied van verordening bepaald in artikel 2, dat stelt dat de verordening van toepassing is op alle eengezinswoningen. Er is in de betreffende gemeentelijke verordening slechts 1 definitie opgenomen van een eengezinswoning, in artikel 1, 1°, die luidt als volgt:

...

22. Het pand dat het voorwerp vormt van de aanvraag valt onder voormelde definitie, gelet op het feit dat het bestaat uit slechts één woongelegenheden en dat de oppervlakte van de handelsfunctie niet meer bedraagt dan de helft van de binnenoppervlakte.

23. Stedenbouwkundige aanvragen dienen krachtens artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO te worden geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften. Krachtens artikel 1.1.2., 13° c VCRO zijn reglementaire bepalingen uit een stedenbouwkundige verordeningen ook stedenbouwkundige voorschriften. De verordening bepaalt in de artikelen 5 en 8 dat respectievelijk bij opdeling en hoofdfunctiewijziging (van een eengezinswoning van met een binnenoppervlakte tussen 180m<sup>2</sup> en 450m<sup>2</sup> zoals in casu) een wooneenheid van 135m<sup>2</sup> dient te worden voorzien met een buitenruimte van 20m<sup>2</sup>. Hieraan is niet voldaan. Dergelijke woongelegenheden is niet voorzien. Het bestreden besluit schendt om deze reden de artikelen 5 en 8 van de verordening en artikel 4.3.1., § 1, 1°, a VCRO voormeld.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

5. De verordening is van toepassing op eengezinswoningen. Er kan niet ontkend worden dat binnen het aangevraagde sprake is van een dergelijke eengezinswoning. De verordening is van toepassing.

6. Bovendien blijkt het aangevraagde in strijd te zijn met de voormelde verordening, zodat geen vergunning verleend kon worden.

...”

#### Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen, goedgekeurd door de gemeenteraad van Mechelen op 30 november 2006 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 19 april 2007, inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, draagt de titel “Toepassingsgebied” en bepaalt:

“Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen. De verordening zal dienen bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing, vernieuwbouw, nieuwbouw na sloop en wijzigingen van hoofdfunctie.

De volgende uitzonderingen gelden.

a) Elke ééngezinswoning die gelegen is in de volgende straten:

- Blauwhondstraat
- Borzestraat
- Botermarkt
- Bruul
- Désiré Boucherystraat
- Geitestraat

- *Grootbrug*
- *Grote Markt*
- *Guldenstraat*
- *Hallestraat*
- *Ijzerenleen*
- *Nauwstraat*
- *Nieuwwerk*
- *Onder-den-Toren*
- *Scheerstraat*
- *Steenweg*
- *Vismarkt*
- *Vleeshouwersstraat*

- b) *Elke ééngezinswoning waarvan het hoofdgebouw de volledige perceelsoppervlakte inneemt.*
- c) *Nieuwbouw na sloop van ééngezinswoningen die deel uitmaken van een site waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewijzigde configuratie van gebouwen aangewezen is, mits het nieuwe project minstens eenzelfde aantal ééngezinswoningen telt.”*

Artikel 1 van dezelfde verordening bevat een aantal definities, waaronder:

“1° eengezinswoning:

Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheden een waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte (zie artikel 1, 7°) beslaat.

(...)

10° zelfstandige woning

Woning waarin de vier basisfuncties aanwezig zijn: leef- en slaapruimte, kookruimte, bad- of doucheruimte en WC.”

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de voormelde stedenbouwkundige verordening niet van toepassing is omdat het bestaande handelshuis niet voldoet aan de definitie van eengezinswoning of zelfstandige woning, dat de 4 basisfuncties niet aanwezig zijn op de verdieping en dat de gelijkvloerse verdieping wordt uitgebaat als café.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de toepassing van de verordening afmeet aan de definitie van “zelfstandige woning”, terwijl met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat dit begrip niet wordt vermeld in artikel 2 dat het toepassingsgebied betreft van de verordening.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7 van de verordening "Woonkwaliteit van de stad Mechelen" van 19 april 2007, van de artikelen 4.3.1, § 1, 1°, 4.3.1., § 1, tweede lid en 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

*" ...*

***Doordat*** de aanvraag strijdig is met artikel 7 van de gemeentelijke Verordening "Woonkwaliteit" van de stad Mechelen

***En doordat*** artikel 4.3.1. §1, lid 2 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren wanneer zij van oordeel is dat de overeenstemming met het recht gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden;

***Doordat*** artikel 4.2.19 VCRO bepaalt dat een bestuursorgaan dat aan een vergunning voorwaarden verbindt, deze voorwaarden voldoende precies dient te omschrijven;

***Terwijl*** de gevraagde stedenbouwkundige vergunning enkel vermeld dat deze verleend wordt o.a. onder de voorwaarde dat een fietsenstalling van minstens 2m<sup>2</sup> per woongelegenheid voorzien dient te worden zonder verdere precisering noch onderzoek over de mogelijkheid van het plaatsen van deze extra fietsenstalling;

***Zodat*** de vermelde bepalingen geschonden zijn.

### TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

25. Artikel 4.3.1. §1, 1° bepaalt het volgende:

*...*

26. In de bestreden beslissing is duidelijk vermeld dat het aangevraagde strijdig is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit dd. 19 april 2007 (zie stuk 8). Artikel 7 van deze verordening stelt immers het volgende:

#### *Artikel 7*

*...*

27. In de aanvraag wordt niet voorzien in voldoende fietsenstalling. Dit blijkt eveneens uit de bestreden beslissing:

*...*

28. De stedenbouwkundige vergunning werd vervolgens verleend door de Deputatie van de provincie Antwerpen op volgende wijze:

*...*

29. Op basis van artikel 4.3.1. §1, tweede lid is het mogelijk voor een vergunningverlenend bestuursorgaan om een vergunning alsnog te verlenen wanneer de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften, en wel onder volgende voorwaarden:

*...*



30. Het opleggen van voorwaarden kan echter niet zomaar. Deze voorwaarden dienen te voldoen aan een aantal zaken, zoals vermeld in artikel 4.2.19 VCRO:

..

31. Uit deze bepaling volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan onderworpen worden aan voorwaarden, maar dat deze voorwaarden, onder meer, voldoende precies moeten zijn. Dit impliceert dat een voorwaarde in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning.

32. Dit is in casu niet het geval. De opgelegde voorwaarde is onvoldoende precies, nu in de opgelegde voorwaarde niet wordt aangehaald waar deze ergens dienen te worden ingericht. Uit de vergunning en de voorwaarde blijkt zelfs hemaal niet of de bijkomende plaatsen voor het stallen van fietsen in het concept kunnen worden geïntegreerd. Uw Raad oordeelde reeds in deze zin in een recent arrest ... van 26 maart 2013:

...

33. Een duidelijke schending van artikel 4.3.1, §1, laatste al. VCRO, artikel 4.2.19 VCRO ligt voor. De opgelegde voorwaarde is niet voldoende precies. Door niet precies aan te geven waar de extra plaatsen dienen te worden gerealiseerd, wordt ook de controle op de correcte uitvoering van de vergunning onmogelijk gemaakt. De keuze van de inplanting van de noodzakelijke stalplaatsen kan immers niet vrij aan de bouwheer worden overgelaten. Niet alle plaatsen op het terrein zijn in het kader van de goede ruimtelijke ordening hiervoor geschikt. Het was aan verwerende partij om hierover (1) in de bestreden beslissing een concrete en afdoende afweging te maken en (2) dit te vertalen in een duidelijke, preciese en ondubbelzinnige voorwaarde.

34. Omdat in de bestreden beslissing ook geen afdoende motivering werd opgenomen over de mogelijkheid tot het plaatsen en de plaats voor het stallen van extra fietsen (in het gebouw, op het terrein, in de buurt, ...?), schendt dit besluit tevens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

35. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist tenslotte dat een overheid die een voorwaarde oplegt in een stedenbouwkundige vergunning voldoende ernstig onderzoekt (en motiveert) of de realisatie hiervan mogelijk is en hoe deze realisatie dient te gebeuren. Nu de opgelegde voorwaarde op deze punten in gebreke blijft, ligt er ook een schending voor van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...”

De verwerende partij voert geen verweer.

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

#### *Beoordeling door de Raad*

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag strijdig is met artikel 7 van de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit om reden dat niet elke woongegelegenheid beschikt over een fietsenstalling van minimaal 2 m<sup>2</sup>. Er wordt in de bestreden beslissing als voorwaarde opgelegd dat “er een fietsenstalling van minstens 2 m<sup>2</sup> per woongegelegenheid wordt voorzien”.

Met de verzoekende partij moet echter vastgesteld worden dat niet duidelijk is of en hoe deze voorwaarde in het concept van de aanvraag kan of moet geïntegreerd worden.

Het middel is gegrond in de mate dat de schending wordt aangevoerd van het artikel 4.2.19 VCRO dat onder meer bepaald dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, en van het zorgvuldigheidsbeginsel dat een vergunningverlenende overheid verplicht een aanvraag op een zorgvuldige wijze te onderzoeken.

### **C. Derde middel**

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2, 3 en 4, leden 2 en 3 van de Richtlijn van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de 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 werking van de EU, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijk motivering van bestuurshandelingen en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

#### **A      ALGEMEEN: OMTRENT DE MER-PLICHT**

*37. In een arrest van Uw Raad wordt het volgende gesteld aangaande de Mer-plicht in het kader van bouw- verkavelingsvergunningen:*

...

*38. 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.*

*39. Essentieel is dat de MER-beoordeling dient de 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**

*40. 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.*

*41. De aangevraagde stedenbouwkundige vergunning strekt tot afbraak en nieuwbouw van een appartementsgebouw met vier woongelegenheden. 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.*

42. 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 dient te worden. Zulks had met andere woorden ook in casu moeten gebeuren.

43. 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.

44. 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, 3 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.

45. Op basis van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen dient elke bestuurshandeling uitdrukkelijk te worden gemotiveerd en dient deze motivering afdoende te zijn. Op basis van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, dient een bestuur elke bestuurshandeling zorgvuldig voor te bereiden ... en op gemotiveerde wijze te nemen.

46. Gelet op het feit dat in de bestreden beslissing geen afweging gemaakt werd op het vlak van de mogelijke milieu-effecten, en niet gemotiveerd werd waarom deze afweging niet gebeurde, schendt de bestreden beslissing dan ook de voormelde artikels van de formele motiveringswet als de betreffende beginselen van behoorlijk bestuur.

47. Op basis van artikel 2.1 van Richtlijn 85/337/EEG dienen lidstaten de nodige maatregelen de treffen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en dat een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Welke projecten hieraan onderworpen dienen te zijn, wordt omschreven in artikel 4 van de betreffende Richtlijn.

48. In artikel 3 van de Richtlijn wordt gespecificeerd op welke factoren de indirecte en directe effecten van een project overeenkomstig de artikelen 4 tot en met 11 per geval op passende wijze geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld dienen te worden. Deze factoren zijn (1) mens, dier en plant; (2) bodem, water, lucht, klimaat en landschap; (3) materiële goederen en het culturele erfgoed; (4) de samenhang tussen voorgaande factoren.

49. In de bestreden beslissing is van bovengaaende factoren waarop de directe en indirecte effecten afgetoetst dienen te worden, enkel de watertoets terug te vinden. Gelet op het feit dat de effecten op de overige factoren niet geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld werden, is een duidelijke schending van de voormelde bepalingen aanwezig.

...

De verwerende partij voert geen verweer.

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

### *Beoordeling van het middel*

1.

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 bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> 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 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 regelgeving 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.

De bestreden beslissing werd genomen op 14 augustus 2014 en derhalve na de inwerkingtreding van het vermeld besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013.

4.

Artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (het project-Mer-besluit), bepaalt:

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

Bijlage III, 10, b van het besluit van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013, vermeldt *“stadsontwikkelingsprojecten (projecten die niet onder bijlage II vallen)”*.

5.

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.

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, zoals bedoeld in bijlage III van het project-Mer-besluit. 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.

#### **D. Vierde middel**

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a VCRO, van het gewestplan Mechelen, van artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van gewestplannen en ontwerp-gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

**Doordat** een stedenbouwkundige vergunning op basis van artikel 4.3.1.§1, 1° a) VCRO geweigerd dient te worden indien de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften;

**En doordat** het perceel van de aanvraag krachtens het Gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976 gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

**En doordat** artikel 6.1.2.3 Inrichtingsbesluit bepaalt dat wijzigingen aan de bestaande toestand in dergelijke gebieden aan bijzondere voorwaarden onderworpen wordt, gegrond op de wenselijkheid van het behoud;

**Terwijl** de bestreden beslissing vergunning verleent voor de afbraak van een bestaand pand gelegen in CHE-gebied;

**Zodat** de vermelde bepalingen en beginselen geschonden zijn.

#### TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

51. Op basis van artikel 4.3.1.§1, 1°, a) VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

52. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het Gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976 gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 6.1.2.3 van het KB betreffende de Inrichting en Toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt de voorschriften vast die gerespecteerd dienen te worden in dergelijke bestemming:

...

53. Gelet op de bepalingen van artikel 6.1.2.3 Inrichtingsbesluit, dienen alle aanvragen in woongebied met CHE-waarde in de eerste plaats bekeken te worden vanuit de wenselijkheid om de bestaande panden te behouden.

54. De aanvraag die leidde tot de bestreden beslissing, bestaat er vooreerst in het bestaande handelspand af te breken. Verzoekende partij is van mening dat deze aanvraag tot afbraak strijdig is met de Gewestplanbestemming. In haar weigeringsbeslissing stelde zij dan ook het volgende:

...

55. De verzoekende partij stelt zeer duidelijk dat voornamelijk de interne historische basisconstructie nog intact is gebleven en aldus van enorm belang is en dat deze zeker behouden dient te worden, conform de Gewestplanbestemming.

56. In de bestreden beslissing werd door de verwerende partij onvoldoende rekening gehouden met het aangehaalde historische, culturele en esthetische belang en waarde van de interne basisconstructie. De verwerende partij stelt het volgende:

...

57. Deze redenering kan niet weerhouden worden. De verwerende partij diende in de eerste plaats uit te gaan van het behoud van het betreffende pand. De mogelijkheid van behoud van het bestaande handelspand wordt in de bestreden beslissing niet voldoende onderzocht. De verwerende partij meent dat, gelet op de slechte staat van sommige onderdelen van de basisconstructie en de zogenaamde "talrijke wijzigingen", de afbraak niet kan worden tegengehouden.

58. Gelet op de Gewestplanbestemming die uitgaat van het behoud van het handelshuis, kan deze motivering van de verwerende partij, niet als afdoende weerhouden worden. Het



*is immers niet zo dat, omdat een pand met historische waarde op sommige plaatsen in slechte staat is, de enige mogelijkheid die nog rest de afbraak van het pand zou zijn.*

*59. Wat betreft de "talrijke wijzigingen" stelt de verwerende partij in de eerste plaats dat het gaat om het vervangen van ramen en deuren. Van dergelijke wijzigingen kan niet aangenomen worden dat deze voldoende zijn om het behoud van het handelshuis niet te weerhouden en de afbraak te steunen. Verder vermeldt de bestreden beslissing wijzigingen in de zijgevel en het dak. Er wordt geen verdere specificatie gegeven welke wijzigingen plaatsvonden en op welke wijze zij een dermate gevolg hebben dat zij ertoe leiden het behoud niet langer voorop te stellen.*

*60. Zoals reeds gesteld, diende verwerende partij, gelet op de Gewestplanbestemming gegrond op het behoud, vooreerst dit behoud te onderzoeken. Pas indien zij van oordeel zou zijn dat behoud niet mogelijk meer is, kon zij overgaan tot het onderzoeken van de afbraak. Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat dit niet het geval is in de bestreden beslissing.*

*61. Op basis van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen dient elke bestuurshandeling uitdrukkelijk te worden gemotiveerd en dient deze motivering afdoende te zijn. Op basis van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, dient een bestuur elke bestuurshandeling zorgvuldig voor te bereiden ... en op gemotiveerde wijze te nemen. Een duidelijk motiveringsgebrek ligt hiet voor.*

*62. Gelet op het feit dat de aanvraag inhield om de afbraak van het bestaande pand gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, af te breken en de bestreden beslissing de vergunning hiertoe verleende, zonder eerst duidelijk de mogelijkheid van het behoud te onderzoeken, minstens niet afdoende te motiveren waarom deze afweging in functie van het behoud niet gebeurde, schendt de bestreden beslissing dan ook niet enkel het Gewestplanvoorschrift zoals omschreven in artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit, maar ook de voormelde artikels van de formele motiveringswet als de betreffende beginselen van behoorlijk bestuur.*

*63. Op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel dient een bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze voor te bereiden. Gelet op het feit dat in casu het behoud voorop stond, diende de verwerende partij een afdoende motivering weer te geven op basis waarvan zij meende dat het behoud niet kon worden gesteund en een afbraak niet verhinderd mocht worden. Op basis van het voorgaande, is duidelijk dat dit niet gebeurde en dat de bestreden beslissing niet zorgvuldig is. Het voormelde zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is geschonden.*

*...*

De verwerende partij voert geen verweer.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

*" ...*

*15. Een en ander geldt eens te meer nu voornamelijk de interne historische basisconstructie van het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft nog intact is gebleven. Sloop ervan is dan ook onaanvaardbaar. De vergunning strijdt met de in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen.*

*..."*

### *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 dossier blijkt dat de verzoekende partij die als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg de betrokken aanvraag beoordeelde, niet instemde met de afbraak van het bestaande gebouw. De verzoekende partij overweegt in de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg dat het pand teruggaat op de zogenaamde 'Geuzenkapel', waar in de 16de eeuw de Mechelse 'geuzen' of protestanten hun godsdienstige bijeenkomsten zouden hebben gehouden, dat de erfgoedwaarde werd bevestigd na plaatsbezoek van de dienst Monumentenzorg op 25 mei 2012, waarbij kon worden vastgesteld dat de oude historische basisconstructie (hoewel grondig afgetimmerd en behangen tijdens en na de vroeg-20<sup>ste</sup>-eeuwse verbouwingen) vrijwel onaangeroerd is gebleven: de kelder met tongewelf onder het breedhuis (onder de travee rechts), de moer- en kinderbalkenstructuur tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping van het breedhuis en diephuis, de spantconstructie van het breedhuis en diephuis tot aan het nokgebinte, dat zeker ook de oorspronkelijke functie als eeuwenoude herberg de 'Neuskapel' een hoge erfgoedwaarde verleent en dat naast de zeldzaamheid en authenticiteitswaarde de erfgoedwaarde van historische, architecturale, stedenbouwkundige én volkskundige aard is.

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

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties, met inbegrip van “de dienst Monumentenzorg”, over het principe van het aangevraagd project op vergelijkbare wijze tot de conclusie komen dat het wenselijk is het bestaande gebouw te behouden.

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, in het bijzonder

met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het betrokken gebouw niet beschermd is en niet werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat andere gebouwen in de Lange Nieuwstraat, die wel zijn opgenomen in de inventaris, reeds werden gesloopt, dat op de foto's die de beroeper tijdens de hoorzitting heeft bijgebracht, duidelijk te zien is dat de kapel zich momenteel niet meer in oorspronkelijke toestand bevindt, dat de oorspronkelijke ramen en deuren in de zijgevel en de voorgevel werden vervangen, dat de oorspronkelijke zijgevel en het dak werden gewijzigd, dat door deze talrijke wijzigingen de bestaande vormgeving niet meer overeen stemt met die van het oorspronkelijke handelshuis, dat uit andere foto's bovendien blijkt dat het gebouw zich in zeer slechte staat bevindt, dat sommige onderdelen van de oorspronkelijke basisconstructie, zoals de balkenstructuur en spantconstructie nog van weinig kwalitatieve aard zijn. De verwerende partij komt tot de conclusie dat gezien de talrijke uiterlijke wijzigingen en de slechte kwaliteit van de restanten van de basisconstructie, de waarde van het bestaande gebouw niet van die aard is dat er niet kan worden ingestemd met de afbraak ervan.

Het gegeven dat het betrokken gebouw niet beschermd is als monument en niet is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, belet niet dat het betrokken gebouw gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en verantwoordt niet dat de afbraak verenigbaar is met deze bestemming. De vaststelling dat sommige waardevolle gebouwen in de Lange Nieuwstraat reeds zijn afgebroken, doet niets af aan de mogelijke waardevolle intrinsieke waarde van het betrokken pand en de mogelijke wenselijkheid van het behoud van de nog bestaande toestand. De vaststelling dat het handelshuis door uiterlijke wijzigingen verschilt van het oorspronkelijke weerlegt de vaststelling van de voormelde diverse instanties niet dat "de oude historische basisconstructie (hoewel grondig afgetimmerd en behangen tijdens en na de vroeg-20<sup>ste</sup>-eeuwse verbouwingen) vrijwel onaangeroerd is gebleven". Ten slotte is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de overweging dat de "balkenstructuur en spantconstructie nog van weinig kwalitatieve aard zijn" en hoe dit tot de conclusie moet leiden dat het behoud van het betrokken gebouw niet wenselijk is.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **E. Vijfde middel**

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 1, 1°, b, en 4.3.1, § 2, 1° VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijk motivering van bestuurshandelingen.

Ze zet uiteen:

" ...

*65. Artikel 4.3.1. §1, 1°, b VCRO stelt dat een vergunning geweigerd dient te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO dient de goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden 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.*

*66. De weigeringsbeslissing van de verzoekende partij weigerde de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning o.m. omwille van de strijdigheid ervan met de goede ruimtelijke ordening. Ook de PSA halt in haar verslag verscheidene overwegingen aan aangaande de niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*67. Op basis van zowel de artikelen 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering als artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO diende ook in de bestreden beslissing door de verwerende partij een afdoende toetsing te gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening, diende deze omstandig gemotiveerd te worden en dienden zowel de argumenten van de verzoekende partij als van de PSA mee in overweging genomen te worden.*

*68. Zoals hierna duidelijk zal blijken, werden de voormelde bepalingen in de bestreden beslissing geschonden. De verwerende partij motiveert immers nergens afdoende in de bestreden beslissing om welke redenen de standpunten van de verzoekende partij, noch van de PSA weerlegd werden. Zij stelt steeds enkel een andere mening toegedaan te zijn, zonder deze afwijkende mening afdoende te motiveren t.o.v. de motieven aangehaald door de verzoekende partij en de PSA. Bovendien worden lang niet al deze weigeringsmotieven in aanmerking genomen/weerlegd in de bestreden beslissing.*

*69. Zo stelt de verzoekende partij in haar weigeringsbesluit van 31 mei 2013 o.m. als volgt:*

*...*

*70. In het verslag van de PSA valt hieromtrent het volgende te lezen:*

*...*

*71. In de bestreden beslissing valt enkel het volgende te lezen:*

*...*

*72. Uit voorgaande vergelijking blijkt duidelijk dat geen toetsing gebeurd op het vlak van de draagkracht van het perceel, noch dat de gevraagde dakvorm getoetst wordt aan de omgeving. Ook is duidelijk te lezen dat, hoewel dit in het verslag van de PSA duidelijk aangehaald wordt, geen rekening gehouden wordt met de verschillen in aansluiting met de eerste woning in de huizenrij links van de Schuttershofstraat. De verwerende partij gaat hier voorbij aan de opmerking van de PSA en meent dat het aangevraagde een volledig gelijke bebouwingsvorm betreft als de eerste woning in de huizenrij links van de Schuttershofstraat.*

*73. Een duidelijke schending van de voormelde bepalingen ligt voor. De verwerende partij diende minstens afdoende te motiveren om welke redenen de motieven van de verzoekende partij en de PSA noch gevolgd konden worden noch in overweging genomen dienden te worden.*

*74. Nochtans stelt artikel 4.7.23 VCRO zeer duidelijk dat de deputatie haar besluit dient te nemen op basis van het verslag van de PSA. Deze bepaling houdt minstens in dat de aangehaalde motieven in het verslag van de PSA behandeld dienen te worden in het besluit van de deputatie en dat, in geval de deputatie een andere mening is toegedaan, zij minstens op afdoende wijze dient te motiveren om welke reden deze motieven niet weerhouden kunnen worden.*

*75. Ook wat betreft de draagkracht van het betreffende perceel en de woonkwaliteit van de verscheidene woongelegenheden, stellen zowel de verzoekende partij als de PSA zich vragen. De verzoekende partij formuleerde dit als volgt:*

...

76. Ook de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar oordeelde in dezelfde zin in haar verslag van 19 september 2013:

...

77. In de bestreden beslissing valt hier enkel het volgende over te lezen:

...

78. Een duidelijke schending van de voormelde bepalingen ligt voor. De verwerende partij diende minstens afdoende te motiveren om welke redenen de motieven van de verzoekende partij en de PSA noch gevolgd konden worden noch in overweging genomen dienden te worden.

...”

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 wettigheidsstoezicht 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 bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

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

Bij het beoordelen van de wettigheid van een 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 4 wooneenheden, in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen, 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 aangegeven (1) dat de achtergevel in het ontwerp wordt opgevat als een blinde wachtgevel en vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen wenselijk gegeven is (2) dat een nieuwbouwvoorstel dient uit te gaan van een hedendaagse vormgeving en uitgesproken architecturale kwaliteiten die op een gepaste manier een antwoord geven op de omgeving, gekenmerkt door erfgoedwaarde (binnenstad), dat het op stedenbouwkundig vlak logisch is het nieuwbouwproject aan te sluiten bij de rechts aanpalende woning om het bouwblok op een eenvormige en harmonische manier te vervolledigen (3) dat het voorzien van 4 wooneenheden op een perceeloppervlakte van ongeveer 83m<sup>2</sup> de draagkracht van het perceel overschrijdt.

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) Vanuit een visueel-vormelijke invalshoek is het wenselijk dat de hoekwoning zou aansluiten op deze aanpalende woning. Op die manier zou de straatwand tot en met de Schuttershofstraat op een meer uniforme manier dan nu worden vervolledigd. Een nieuwbouwontwerp is de uitgelezen kans om deze uniformiteit te realiseren.
- (2) Het voorzien van een vierde bouwlaag met als enige doel een maximalisatie van het aantal wooneenheden. Enerzijds wordt opgemerkt dat er in de onmiddellijke omgeving geen woningen meer met een vierde bouwlaag worden aangetroffen, die wordt aangewend als een zelfstandige wooneenheid. Anderzijds worden er vraagtekens geplaatst bij de woonkwaliteit van de vierde wooneenheid. Volgens de plannen bedraagt de oppervlakte van de vierde wooneenheid ongeveer 51,5m<sup>2</sup> (het inpandige terras van 4m<sup>2</sup> niet meegerekend). In werkelijkheid ligt de nuttige vloeroppervlakte echter aanzienlijk lager omdat er in de slaapkamer, keuken en berging ruimte (onder de hoogtelijn van 1,5m) verloren gaat onder de 2 schuine daken van de geschrante dakvorm. Op die manier wordt een onvoldoende functionaliteit van de leefruimtes gegarandeerd. De verdichting (maximalisatie) in de vorm van een vierde bouwlaag gaat ten koste van de woonkwaliteit van de vierde wooneenheid.

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

Om de redenen aangehaald in de bespreking van het vierde middel rust op de verwerende partij, die tot een niet-evidente andersluidende conclusie komt, een strengere formele motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder de titel beoordeling dat er rekening is gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, dat er in de omgeving reeds een hoge bouwdichtheid bestaat met voornamelijk gesloten bebouwing, dat zowel het bestaande handelshuis als de nieuwe meergezinswoning de volledige oppervlakte van het perceel beslaan, dat de voorgestelde bouwdichtheid in die zin aanvaardbaar is, dat er in de omgeving verscheidene meergezinswoningen zijn van 3 en zelfs meer bouwlagen waardoor het gevraagde niet als omgevingsvreemd is te beschouwen, dat de omgeving zich kenmerkt door een relatieve woondichtheid, dat hoewel de nieuw te bouwen woning niet aansluit op de rechtsaanpalende woning er moet worden opgemerkt dat deze twee woningen absoluut niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld omdat in de Lange Nieuwstraat voornamelijk woningen met drie bouwlagen en een zadeldak voorkomen zoals het voorgestelde ontwerp, dat een voorbeeld van dit laatste de relatief recente meergezinswoning Lange Nieuwstraat 63-65 is, dat de voorgestelde kroonlijsthoogte met schuine daken dan ook past in het straatbeeld, dat de vermelde meergezinswoning 63-65 eveneens woongelegenheden onder het zadeldak huisvest, dat ook de vierde woongelegenheid met uitzondering van de fietsenstalling voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de verordening, dat het als een gunstige evolutie beschouwd wordt dat de nieuwe kroonlijsthoogte gelijk loopt met de meeste woningen links van de Schuttershofstraat zodat zo de straatwand op een uniforme wijze wordt vervolledigd, dat de mogelijkheden van het perceel nu optimaal benut worden en het gelet op de ligging in de binnenstad in aanmerking komt voor een dergelijke mate van verdichting, dat de aanvraag geen parkeergelegenheid voorziet wat in de binnenstad van Mechelen niet als een struikelblok moet worden gezien nu er voldoende openbare vervoersmogelijkheden ter beschikking staan.

Uit deze overwegingen blijkt, in het licht van de eerder ongunstige beoordelingen, geen zorgvuldige beoordeling van het aangevraagd project. De achtergevel als blinde wachtgevel komt in de bestreden beslissing niet aan bod. Evenmin als de “visueel-vormelijke invalshoek” (verslag provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) en de wenselijkheid “om het bouwblok op een eenvormige en harmonische te vervolledigen” (beslissing in eerste administratieve aanleg). Het andersluidend standpunt van de verwerende partij dat de nieuwe kroonlijsthoogte gelijk loopt met “de meeste woningen links van de Schutterhofstraat” gaat voorbij aan het knelpunt met de rechts aanpalende woning, dat nochtans uitdrukkelijk onder de aandacht is gebracht van de verwerende partij. Ook heeft de verwerende partij geen aandacht besteed aan de draagkracht van het perceel dat volgens de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg 83 m<sup>2</sup> bedraagt. Ten slotte wordt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt dat er in de onmiddellijke omgeving geen woningen zijn met een vierde bouwlaag. De verwerende partij stelt daar tegen over dat de aanvraag 3 bouwlagen heeft onder zadeldak en dat een vierde bouwlaag aanvaardbaar is, verwijzend naar de “nabije meergezinswoning 63-65” waarin eveneens woongelegenheden onder een zadeldak zijn gehuisvest, terwijl ze zelf, onder de titel “omschrijving en historiek van de aanvraag”, het aangevraagde beschrijft als een appartementsgebouw “met drie volwaardige bouwlagen en een vierde verdieping onder dak (deels hellend, deels plat)”.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 oktober 2013, waarbij aan de heer Karl WIJNEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van appartementen op een perceel gelegen te Mechelen, Lange Nieuwstraat 77 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 824F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Karl WIJNEN en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 mei 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