

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0946
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0201/A

Verzoekende partij	de heer Karl WIJNEN vertegenwoordigd door advocaat Frank COEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Kardinaal Mercierplein 8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 31 mei 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een handelshuis en het bouwen van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Mechelen, Lange Nieuwstraat 77, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 824F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Annik HAEGEMAN *loco* advocaat Frans COEL het woord voor de verzoekende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 10 april 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “slopen van een handelshuis en bouwen van vier woningen” op een perceel gelegen te Mechelen, Lange Nieuwstraat 77.

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

Het perceel ligt ook 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.

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 verzoekende partij. 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 (4,57m²) 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 septische 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^{ste}-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. 51m², 55m², 55m² en 50m²), die nipt voldoen aan de oppervlakenormen van de verordening inzake woonkwaliteit. Het appartement op de gelijkvloerse verdieping heeft een volledig ingesloten kleine koer (4,57m²). Het voorzien van 4 wooneenheden op een perceeloppervlakte van ca. 83m² 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 135m² te worden voorzien met een bruikbare buitenruimte van 20m². Een wooneenheid die aan deze oppervlakenormen 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.***

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 september 2013 om dat beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij verklaart het beroep op 10 oktober 2013 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Op verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen wordt deze beslissing vernietigd door de Raad bij arrest nr. RvVb/A/1516/1038 van 3 mei 2016.

2.

Het dossier wordt door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 augustus 2016, waarin opnieuw wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt als volgt:

“ ...

(1) De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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 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 als eeuwenoude herberg de 'Neuskapel' 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.

Tijdens de hoorzitting van 24 september 2013 heeft de aanvrager foto's neergelegd waarop te zien is dat de kapel zich momenteel niet meer in de oorspronkelijke toestand (foto uit 1910) bevindt. De oorspronkelijke ramen en deuren in de zij- en voorgevel werden vervangen. De oorspronkelijke zijgevel en het dak werden gewijzigd. Uit andere foto's blijkt bovendien dat het gebouw zich in zeer slechte staat bevindt.

Dat het huidige gebouw door uiterlijke wijzigingen verschilt van het oorspronkelijke wijzigt niets aan het feit dat de oude, historische basisconstructie vrijwel onaangeroerd is gebleven. Dat het gebouw zich in slechte staat bevindt, betekent niet dat een renovatie uitgesloten is.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' d.d. 18 juli 2008. Het perceel van de aanvraag valt niet onder de gebieden waarvoor het RUP voorschriften vastlegt.

(2) De gemeentelijk 'stedenbouwkundige verordening stad Mechelen, die sinds 25 april 2015 van kracht is, is niet van toepassing op de aanvraag.

Deze verordening is enkel van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de Inwerkingtreding van deze

bouwverordening. Voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarvan de (beroeps)procedure nog loopt én het ontvangstbewijs dateert van voor het van kracht gaan van huidige verordening, blijven de op te heffen verordeningen uit artikel 76 van deze verordening van kracht.

(3) De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening inzake 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie'.

Artikel 2 van deze verordening, door de deputatie goedgekeurd op 19 april 2007, draagt de titel 'toepassingsgebied' en bepaalt het volgende:

...

Artikel 1 van dezelfde verordening bevat een aantal definities, waaronder die van een 'eengezinswoning' en 'binnenoppervlakte':

...

Uit de ter beoordeling voorgelegde plannen blijkt dat het bestaande gebouw niet voldoet aan de definitie van een 'eengezinswoning'. Het gebouw omvat één woongelegheden, maar de oppervlakte van de handelsfunctie (café) beslaat meer dan de helft van de binnenoppervlakte van het bestaande gebouw.

(4) De aanvraag is niet in overeenstemming met de verordening 'versterken woonkwaliteit'.

De aanvraag is strijdig met artikel 7 van de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, dat het volgende bepaalt:

...

Niet elke woongelegheden beschikt over een fietsenstalling van minimaal 2m². De oppervlakte van de ontworpen fietsenberging bedraagt slechts 6,12 m², terwijl de vereiste oppervlakte 8m² bedraagt.

Artikel 9 (gemotiveerde aanvraag tot afwijking) van de verordening bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking kan toestaan op onder andere de in artikel 7 vermelde fietsenstalling, mits de functionele bruikbaarheid van de woning is gegarandeerd. Ook op basis van artikel 4.4.1 VCRO zou er een beperkte afwijking kunnen worden toegestaan met betrekking tot de afmetingen van de fietsenstalling. De aanvrager heeft echter nog geen bijkomende gegevens over de functionele bruikbaarheid van de ontworpen fietsenstalling bijgebracht, die een eventuele afwijking kunnen verantwoorden.

...

(8) De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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 het voorgestelde ruimtegebruik aanvaardbaar.

Hoewel een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie, zijn er enkele struikelblokken.

Een eerste struikelblok betreft de cultuurhistorische waarde van het bestaande handelshuis 'De Neuskapel', zoals ook reeds werd beargumenteerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 19 september 2013. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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 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 als eeuwenoude herberg de 'Neuskapel' 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. Tijdens de hoorzitting van 24 september 2013 heeft de aanvrager foto's neergelegd waarop te zien is dat de kapel zich momenteel niet meer in de oorspronkelijke toestand (foto uit 1910) bevindt. De oorspronkelijke ramen en deuren in de zij- en voorgevel werden vervangen. De oorspronkelijke zijgevel en het dak werden gewijzigd. Uit andere foto's blijkt bovendien dat het gebouw zich in zeer slechte staat bevindt. Dat het huidige gebouw door uiterlijke wijzigingen verschilt van het oorspronkelijke wijzigt niets aan het feit dat de oude, historische basisconstructie vrijwel onaangeroerd is gebleven. Dat het gebouw zich in slechte staat bevindt, betekent niet dat een renovatie uitgesloten is. De bijgebrachte foto's volstaan niet om de sloop van het gebouw te verantwoorden.

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 woonegelegenheden. Enerzijds wordt opgemerkt dat er in de

onmiddellijke omgeving geen woningen met een vierde bouwlaag worden aangetroffen, die wordt aangewend als een zelfstandige woongelegenheid. Zoals hierboven werd aangehaald sluit het gebouw dan 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 woongelegenheid. Volgens de plannen bedraagt de oppervlakte van de vierde woongelegenheid ongeveer 51,5m² (het inpandige terras van 4m² niet meegerekend). In werkelijkheid ligt de nuttige vloeroppervlakte echter aanzienlijk lager omdat er in de slaapkamer, keuken en berging (onder de hoogtelijn van 1,5m) ruimte 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 aanmerking voor een vergunning.

Er kan worden geoordeeld dat het project een aanvaardbare mobiliteitsimpact heeft, op voorwaarde dat de fietsenstalling voldoende bruikbaar is. 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 een voldoende bruikbare fietsenstalling wordt voorzien, zoals verankerd in de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. 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.

...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 dient de verzoekende partij op 24 augustus 2016 een aanvullende nota in met een bijhorend stukkenbundel (plannen, foto's en toelichting inventaris bouwkundig erfgoed). Op 25 augustus 2016 beslist de verwerende partij om het administratief beroep te verdagen voor een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zijn aanvullend verslag van 1 september 2016 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

“ ...

Beoordeling bijkomende stukken

De schriftelijke nota van de vergunningsaanvrager van 24 augustus 2016 bevat bijkomende argumenten, die onder andere betrekking hebben op:

- het toepassingsgebied van de verordening 'het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie';*
- de fietsenberging en de overeenstemming ervan met verordening 'versterken woonkwaliteit';*
- het brandweeradvies;*
- de MER-plicht;*
- de motivatie inzake afbraak van het bestaande gebouw;*
- de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*

Het standpunt dat het wenselijk is om het gebouw te bewaren in plaats van te slopen, blijft behouden.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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 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 als eeuwenoude herberg de 'Neuskapel' 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.

Tijdens de hoorzitting van 24 september 2013 heeft de aanvrager foto's neergelegd waarop te zien is dat de kapel zich momenteel niet meer in de oorspronkelijke toestand (foto uit 1910) bevindt.

De oorspronkelijke ramen en deuren in de zij- en voorgevel werden vervangen. De oorspronkelijke zijgevel en het dak werden gewijzigd.

De aanvullende nota van 24 augustus 2016 bevat foto's, waaruit blijkt dat het gebouw zich in slechte staat bevindt

Dat het huidige gebouw door uiterlijke wijzigingen verschilt van het oorspronkelijke wijzigt niets aan het feit dat de oude, historische basisconstructie vrijwel onaangeroerd is gebleven.

Dat het gebouw zich in slechte staat bevindt, betekent niet dat een renovatie uitgesloten is. Uit de foto's kan niet worden afgeleid dat de oude basisconstructie ernstig en onherroepelijk is aangetast en dat de balkenstructuur en de spantconstructie totaal verrot zijn.

Het standpunt dat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening inzake 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie' valt, blijft behouden.

Uit de ter beoordeling voorgelegde plannen (en ook uit op 24 augustus 2016. bijgebrachte plannen) blijkt dat het te slopen gebouw niet voldoet aan de definitie van een eengezinswoning en dus niet onder het toepassingsgebied valt van de verordening.

Het standpunt dat de aanvraag, niet in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'versterken woonkwaliteit' blijft behouden.

In de aanvullende nota stelt de vergunningsaanvrager dat het mogelijk is om de oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping met 1,93m² te vermeerderen (73,25m² in plaats van 71,42m²) door te opteren voor een dunnere buitenmuur, die 7cm minder dik is.

Deze voorgestelde ingreep zal niet als resultaat hebben dat de oppervlakte van de fietsenberging de vereiste 8m² heeft. De toename van 1,93m² moet immers gespreid worden over alle ruimtes waar de dunnere buitenmuur wordt gebruikt.

Als andere mogelijkheid stelt de vergunningsaanvrager voor om de binnenmuren te verschuiven zodat de fietsenberging groter wordt. Het is niet duidelijk over welke binnenmuren het hier gaat en welke impact de verschuiving zal hebben op de interne verdeling van de gelijkvloerse verdieping (badkamer, berging, trappenhuis, ...).

Een mogelijkheid om de functionele bruikbaarheid van de voorgestelde fietsenberging (6,12m²) te verhogen zonder een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen is het toepassen van een (zelfrijzend) ophangstelsel voor fietsen. Om een dergelijk stelsel te beoordelen, is het nodig dat de vergunningsaanvrager de nodige technische details toevoegt. Deze technische details ontbreken.

...

Het standpunt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening blijft behouden.

Een eerste struikelblok betreft nog steeds de cultuurhistorische waarde van het bestaande handelshuis 'De Neuskapel', zoals hierboven werd beargumenteerd.

Een tweede struikelblok betreft de visueel-vormelijke aspecten van het nieuwe ontwerp. Hoewel er in de omgeving van de aanvraag verschillende woningen (cfr. foto's aanvullende stukkenbundel) met 3 bouwlagen en een hellend dak (met dakvlakramen) worden waargenomen, vormt de ontworpen woning een schaalbreuk en een visueel-vormelijke breuk met de onmiddellijk aanpalende woningen.

Een derde en laatste struikelblok betreft het voorzien van een vierde bouwlaag met als enige doel een maximalisatie van het aantal woongelegenheden. Er worden nog steeds vraagtekens geplaatst bij de woonkwaliteit van de vierde woongelegheden. Volgens de plannen bedraagt de oppervlakte van de vierde woongelegheden ongeveer 51,5m² (het inpandige terras van 4m² niet meegerekend). In werkelijkheid ligt de nuttige vloeroppervlakte echter aanzienlijk lager omdat er in de slaapkamer, keuken en berging (onder de hoogtelijn van 1,5m) ruimte 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 op die manier ten koste van de woonkwaliteit van de vierde woongelegenheid.

...

De verwerende partij verklaart het beroep op 8 september 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning op grond van motieven die eensluidend zijn met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

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 MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel het redelijkheidsbeginsel en “*de plicht tot inhoudelijk afdoende motivering*”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Overwegende dat beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen van 8 september 2016 zich de facto beperkt tot de motivering dat:

“ ...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 1 september 2016 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...”

...

Overwegende dat net door het louter overnemen van de argumenten aangedragen in het aanvullend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, de betrokken administratie onzorgvuldig heeft gehandeld en in strijd met de Wet van 29 juli 1991 daar waar niet alleen conform de Wet maar ook conform het beginsel van behoorlijk bestuur het niet past om zonder de minste motivering in feite noch in rechte, na een debat en na het neerleggen van stukken en memories de betrokken administratie louter zich aansluit aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zonder de minste commentaar;

Dat hiermee uiteraard een inbreuk werd gemaakt aan de verplichting van uitdrukkelijke motivering;

Dat nergens in de betrokken akte op welke wijze dan ook de Bestendige Deputatie de door vertoger aangehaalde middelen op hun waarde apprecieert laat staan aangeeft waarom de argumenten om over te gaan tot afbraak en nieuwbouw niet kunnen worden gevolgd;

Dat hierdoor de beslissing aangetast is door een fundamenteel gebrek in de motivatie en niet alleen de Wet van 29 juli 1991 werd geschonden in al haar bepalingen maar bovendien er werd een beslissing genomen met schending van het beginsel van behoorlijk bestuur;

Overwegende dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, na arrest de dato 3 mei 2016 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, opgemaakt op 18 augustus 2016 integraal wordt overgenomen in onderhavig verzoekschrift en leest als volgt:

*...
Overwegende dat uwe Raad zal vaststellen dat het (aanvullend) verslag van 18 augustus 2016 opgesteld werd vóór de hoorzitting van 23 augustus 2016 en dat de Bestendige Deputatie door niet te antwoorden op de argumenten ontwikkeld door vertoger op de hoorzitting en diens neergelegde opmerkingen zij net een inbreuk pleegt op de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 supra aangehaald betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurszaken daar waar zij zonder meer en zonder de minste commentaar zelfs geen antwoord biedt op de door vertoger opgeworpen bezwaren en argumenten, zodat ten minste op deze grond de beslissing dient te worden vernietigd als zijnde manifest onzorgvuldig, onvoldoende minstens gebrekkig en intern tegenstrijdig gemotiveerd, wat bovendien een inbreuk uitmaakt op het beginsel van behoorlijk bestuur waarover eveneens infra meer;*

Dat vertoger kort het (bijkomend) verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, eigen gemaakt door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen in haar motivatie voor afwijzing van de bouwvergunning, punt per punt als volgt becommentarieert:

1. De aanvraag zou niet in overeenstemming zijn:

Kort samengevat weerhoudt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hier dat niet wordt aangetoond dat de uiterlijke wijzigingen het oorspronkelijke gebouw dermate zou wijzigen dat er van de oude historische basisconstructie niets meer zou overblijven;

Zoals supra aangetoond wordt er aan de hand van het preadvies van de stad Mechelen onder meer van 7 juni 2012 aangetoond dat het niet gaat over een beschermd monument, weliswaar gelegen in CHE-gebied maar dat er na uitgebreide verbouwingen van de oorspronkelijke basisconstructie vrijwel niets overschiet behoudens de kelder met tongewelf onder het breedhuis, de moer- en kinderbalkenstructuur tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping van het breed- en diephuis en de spantconstructie van het breed- en diephuis;

*Voor het overige verwijst vertoger naar zijn nota die hij neerlegde ter zitting van 23 augustus 2016 voor de Bestendige Deputatie van 10 pagina's die dieper ingaat op de argumenten waarom de aanvraag wel degelijk in overeenstemming zou zijn;
Hierop antwoordt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet;*

Het middel is ernstig, de beslissing moet alleen al op deze grond worden vernietigd zijnde in strijd met de Wet van 29 juli 1991 alsook het beginsel van behoorlijk bestuur onder meer het Zorgvuldigheidsbeginsel;

2. De gemeentelijke 'stedenbouwkundige verordening van stad Mechelen' die sinds 25 april 2015 van kracht is zou niet van toepassing zijn:

De aanvraag is wel degelijk in overeenstemming met de planologische bestemming van het Gewestplan en de Deputatie van de Provincie Antwerpen motiveert niet waarom voor haar de argumenten van vertoger niet zouden kunnen worden gevolgd;

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werpt hier op dat de stedenbouwkundige verordening slechts sedert 25 april 2015 van kracht is zodat op de vergunningsaanvraag waarvan de beroepsprocedure nog loopt vóór het van kracht gaan van de verordening de op te heffen verordening van kracht blijft;

Hier heeft vertoger geen opmerkingen;

Het middel is ernstig;

3. De aanvraag zou niet vallen onder de toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening inzake opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie:

Hier deelt de ambtenaar mede dat het bestaande gebouw niet voldoet aan de definitie van een ééngezinswoning wat klopt daar waar het louter gaat over een handelsfunctie met slechts beperkte woongelegenheden;

Er wordt bovendien niet de opdeling in meerdere woongelegenheden gevraagd;

Er wordt slechts gevraagd om te mogen overgaan tot afbraak van het handelspand met beperkte woonfunctie en het optrekken van een appartementsgebouw met 4 wooneenheden in een gebied planologisch bestemd volgens het Gewestplan van Mechelen goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976 gelegen in een woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde;

Ook dit onderdeel is ernstig;

4. De aanvraag zou niet in overeenstemming zijn met de verordening 'versterken woonkwaliteit':

Volgens de ambtenaar zou de aanvraag niet in overeenstemming zijn met artikel 7 van de gemeentelijke verordening inzake het versterken van woonkwaliteit dat waar elke zelfstandige woning moet beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van ten minste 2 m²;

Hier werpt vertoger op dat uitgebreid in de nota die hij heeft neergelegd voor de Bestendige Deputatie werd ingegaan op het feit dat het ontwerp zoals voorgelegd wel degelijk de woonkwaliteit versterkt en wel degelijk een oppervlakte van minimum 2 m² voorziet per woongelegenheden voor 2 fietsen;

In ieder geval werd er ruim aangegeven dat indien zelfs er minder dan 8 m² beschikbaar zou zijn er wel degelijk bijkomende gegevens over de functionele bruikbaarheid van de ontworpen fietsenstalling wordt bijgebracht die een eventuele afwijking kan verantwoorden;

Ook hierop geen antwoord;

Ook dit onderdeel is ernstig;

5. De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat er een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 3.000 liter zou worden voorzien:

De ambtenaar stelt vast dat aanvraag de watertoets volstaat;

Hier heeft vertoger geen enkele opmerking;

6. Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld:

De ambtenaar stelt vast dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving, de onderstaande elementen en de bijkomende elementen uit het verslag blijkt dat milieueffecten niet aanzienlijk zijn zodat er geen milieueffectenrapport moet worden opgesteld;

Hierop heeft vertoger evenmin een opmerking;

7. De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit:

Ook hier stelt de ambtenaar vast dat de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht;

Vertoger aanvaardt dit advies van 12 april 2013;

Vertoger heeft hierop geen opmerkingen;

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:

De ambtenaar stelt vast dat de aanvraag zich situeert in de oude stadskern van Mechelen, in een gemengd stedelijk gebied met een dominante woonfunctie waar dient te worden aangenomen dat de aanvraag functioneel inpasbaar moet worden geacht;

De relatieve hoge bouwdichtheid en het voorgestelde ruimtegebruik zijn eveneens aanvaardbaar voor de ambtenaar en hoewel een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie zijn er een aantal struikelblokken die worden stuk per stuk worden overwogen als volgt:

a) Eerste struikelblok: de cultuurhistorische waarde:

Zoals aangegeven supra en ten volle uitgebreid aangehaald schiet van het historische gebouw nauwelijks nog iets over;

Hier neemt de ambtenaar gewoon een motivering over die strijdig is met de toestand ter plaatse waarvan vertoger in zijn nota en aan de hand van bijkomende foto's en stukken aantoonst in welke verloederde en verrotte toestand het pand zich bevindt;

Op de middelen aangebracht door vertoger ter zitting en in zijn nota neergelegd op 23 augustus 2016 geeft de Bestendige Deputatie geen antwoord;

b) Tweede struikelblok: visueel-vormelijke aspecten:

De ambtenaar puurt een middel uit de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw die gelijk zou lopen met de woning links maar niet met de rechts aanpalende woning en de wenselijkheid dat de hoekwoning zou aansluiten aan de aanpalende woning links;

De ambtenaar stelt voor te werken op 2 bouwlagen in plaats van 3 om het pand qua kroonlijst gelijkaardig te maken aan het enige huis dat slechts 2 bouwlagen heeft in de ganse buurt wat visueel storend zou zijn;

Op zich is dat een verzuchting geen verplichting daar waar de kroonlijsten zoals zeer uitgebreid aangegeven aan de hand van stukken kunnen worden vervolledigd en dat een nieuwbouwontwerp op een hoekhuis hiervoor de uitgelezen kans betekent om de uniformiteit te realiseren;

Hierop geeft de Bestendige Deputatie evenmin een antwoord;

c) Derde struikelblok: de vierde bouwlaag:

De ambtenaar stelt vragen bij de vierde bouwlaag stellende dat er geen vier bouwlagen in de straat zijn aan te treffen en stelt vragen bij de woonkwaliteit van de vierde woongelegenheid waar eveneens zeer uitgebreid wordt ingegaan door vertoger en wat deel heeft uitgemaakt van de debatten voor de Bestendige Deputatie wat ten volle moge blijken uit de nota die aldaar werd neergelegd op 23 augustus 2016;

Hier wordt evenwel niet op geantwoord en zoals supra aangehaald neemt de Bestendige Deputatie eenvoudigweg de bedenkingen van de ambtenaar over en maakt deze zich eigen zonder de minste motivering en zonder enige rekening te houden met de argumentatie van vertoger;

De vergunningsaanvraag is derhalve wel degelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wat niet anders kan worden gelezen zodat er slechts twee argumenten overeind blijven, te weten het argument van het zogenaamde behoud van een dergelijk waardevol gebouw waarvan de stad Mechelen blijkbaar het niet eens nuttig oordeelt dit op te nemen op de lijst van beschermde gebouwen enerzijds, en anderzijds het feit dat er onvoldoende rekening zou worden gehouden met het bouwen in de onmiddellijke omgeving wat gelogenstraft wordt aan de hand van de stukken;

Dat zoals supra derhalve aangetoond de 8 argumenten die in de motivatie tot afwijzing tot de hare werden gemaakt geen enkel standhoudt in feite noch in rechte en nergens wordt geantwoord op de middelen ontwikkeld door vertoger à contrario zodat het eerste en enige middel van vertoger gegrond is en de bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen van 8 september 2016 medegedeeld bij aangetekend schrijven van 7 oktober 2016 dient te worden vernietigd;

Het door vertoger ontwikkelde middel is ernstig en de beslissing moet worden vernietigd zijnde in strijd met de Wet van 29 juli 1991 alsook het beginsel van behoorlijk bestuur onder meer het Zorgvuldigheidsbeginsel;

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het betoog van de verzoekende partij steunt essentieel op het standpunt dat de verwerende partij onzorgvuldig en in strijd met de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen heeft gehandeld, door het louter overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 augustus 2016 en niet te antwoorden op de middelen die de verzoekende partij heeft aangevoerd op de hoorzitting van 23 augustus 2016.

De verzoekende partij argumenteert vervolgens per aspect dat werd behandeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Voor een aantal aspecten stelt de verzoekende partij “geen opmerkingen” te hebben. Met betrekking tot een aantal andere aspecten houdt de verzoekende partij voor dat ofwel de provinciale stedenbouwkundige ofwel de verwerende partij geen antwoord hebben gegeven op haar beroepsargumentatie. De kritiek van de verzoekende partij betreft de volgende aspecten die worden beoordeeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 augustus 2016:

- de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan;
- de aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de woonfunctie;
- de aanvraag is niet in overeenstemming met de verordening ‘versterken woonkwaliteit’;
- de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Er moet vastgesteld worden dat het betoog van de verzoekende partij steunt op de foutieve veronderstelling dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing louter heeft beperkt tot het overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 augustus 2016. Uit de feiten uiteenzetting en uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij op de hoorzitting van 23 augustus 2016 werd gehoord, dat zij op 24 augustus 2016 *“een aanvullende nota met bijhorende stukkenbundel (plannen, foto’s en toelichting inventaris bouwkundig erfgoed)”* heeft neergelegd en dat de verwerende partij besliste om het beroep van de verzoekende partij te verdagen voor een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Voorts blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 1 september 2016 een aanvullend verslag heeft opgemaakt dat precies betrekking heeft op de schriftelijke nota van de verzoekende partij van 24 augustus 2016 en de bijkomende argumentatie die daarin wordt ontwikkeld.

De verwerende partij sluit zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “van 1 september 2016”.

In het enig middel gaat de verzoekende partij er derhalve ten onrechte van uit dat de verwerende partij zich heeft beperkt tot het overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat werd opgemaakt voordat zij haar aanvullende beroepsnota had bezorgd aan de verwerende partij. Het middel dient alleen al om die reden verworpen te worden.

3.

Volledigheidshalve kan nog toegevoegd worden dat de verwerende partij bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming van het gewestplan, uitdrukkelijk verwijst naar de aanvullende nota van 24 augustus 2016 van de verzoekende partij

die foto's bevat "waaruit blijkt dat het gebouw zich in slechte staat bevindt", en dienaangaande overweegt dat de omstandigheid dat het gebouw zich in slechte staat bevindt niet betekent dat renovatie uitgesloten is en dat uit de foto's van de verzoekende partij niet kan worden afgeleid dat de oude basisconstructie ernstig en onherroepelijk is aangetast en dat de balkenstructuur en de spanconstructie totaal verrot zijn.

De verzoekende partij beperkt haar kritiek op de beoordeling van dit aspect van de aanvraag vrijwel enkel tot het verwijzen naar de aanvullende nota die werd neergelegd op de hoorzitting, zonder op enige wijze aan te duiden of aan te tonen welk argument de verwerende partij niet zou hebben ontmoet.

De verzoekende partij slaagt er derhalve niet in om aan te tonen dat de verwerende partij in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel of met de motiveringswet heeft gehandeld bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met de planologische voorschriften.

Het motief dat een aanvraag strijdig is met de toepasselijke gewestplanbestemming volstaat om de bestreden beslissing te dragen, waardoor de kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling van de andere aspecten van de aanvraag, kritiek betreft op overtollige motieven die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ