

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 119.756 van 23 mei 2003
in de zaak A. 63.476/X-10.009.**

In zake : 1. Marie BOGAERS,
2. Gerda BOGAERS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten R. DERKS, J. COCH en Ph. THIERY,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Geraetsstraat 19

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat R. VAN RIET,
kantoor houdende te 9250 WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. IMMO RAMA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. ENGELLEN,
kantoor houdende te 3630 MAASMECHELEN,
Rijksweg 358.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marie BOGAERS en Gerda BOGAERS op 28 april 1995 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 december 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende inwilliging van het beroep dat de b.v.b.a. IMMO RAMA heeft ingesteld tegen het besluit van 14 juli 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij haar de bouwvergunning is geweigerd voor de regularisatie van de verbouwing van een woonhuis gelegen te Maasmechelen, Koning Albertlaan 3, op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nr. 357 d;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 15 november 1995 ingediend door de b.v.b.a. IMMO RAMA;

Gelet op de beschikking van 27 november 1995 die de tussenkomst van de b.v.b.a. IMMO RAMA toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 december 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. CLEEREN die, loco Advocaten R. DERKS, J. COCH en Ph. THIERY verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat J. ENGELN die, loco Advocaat P. ENGELN verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de b.v.b.a. IMMO RAMA op 16 november 1993 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een bouwaanvraag heeft ingediend strekkende tot de "regularisatie verbouwing en bijbouw bij woning" gelegen aan de Koning Albertlaan 3 te Maasmechelen op een perceel, kadastraal bekend Sectie C, nr. 357 d; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980

vastgesteld gewestplan Limburgs Maasland is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 18 december 1984 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Boseind" genaamd; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften ervan is gelegen, voor de eerste 13 m in een zone voor gesloten bebouwing, vervolgens over een diepte van 7 m in een zone voor aanhorigheden en daarachter in een zone voor koeren en hovingen; dat de betrokken bouwaanvraag de regularisatie beoogt van de verbouwing van een bestaand gebouw tot vijf studio's, waarvan de studio's 1, 3 en 5 worden ingericht in het hoofdgebouw, dat is gelegen in de zone voor hoofdgebouwen, en de studio's 2 en 4 zijn gelegen, deels in de zone voor aanhorigheden en deels in de zone voor koeren en hovingen, waarbij de bestaande achterbouw werd afgebroken en heropgericht met een verdieping; dat het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 1993 met toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bij de gemachtigde ambtenaar een voorstel heeft ingediend tot afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Boseind" als volgt :

"Voorzieningen :

Zone gesloten bebouwing

Bouwdiepte gelijkvloers
13 m. hoofdgebouwen + 7 m.
zone voor aanhorigheden

Zone voor aanhorigheden :

Hoogte max. gelijk aan de (...)
gelijkvloerse bouwlaag.

Voorgestelde afwijking :

Zone gesloten bebouwing

Totale bouwdiepte 27 m.
1.40 m. meer bouwdiepte als
bestaande toestand

Hoogte in de zone voor aanho-
righeden 6 m.

Dak : lessenaarsdak in verlen-
ging van bestaand dak -
aanhorigheden";

dat de gemachtigde ambtenaar op 29 juli 1993 aan het college van burgemeester en schepenen heeft geantwoord niet akkoord te gaan met de voorgestelde afwijking om volgende redenen :

"bouwen en verbouwen van een bestaande constructie tot studio's. Instand- en onderhoudswerken van bestaande constructies zijn steeds toegelaten, maar bijbouwen in de zone voor koeren en hovingen op minder dan 10m achter de hoofdbouwzone is niet toegestaan, temeer er zich reeds een constructie bevindt van 67 m² i.p.v. max. 40 m². De daken zijn plat voorzien op een hoogte van 1 bouwlaag. De zone voor koeren en hovingen is niet voorzien voor bewoning maar enkel voor bergplaatsen.

- daar het wijzigen van de dakvorm dient beoordeeld in het kader van de procedure volgens art. 14 en 43 van de wet;
- daar voor bestemmingswijzigingen art. 14 en 43 van de wet dient toegepast;
- daar er onvoldoende rekening gehouden wordt met de inplanting van de aangrenzende bebouwing;
- gelet op mijn bezoek ter plaatse op 7.7.93 dient er (indien nog niet gebeurd) een P.V. opgesteld te worden, gezien de bouwwerken reeds uitgevoerd werden";

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 13 december 1993 de gevraagde vergunning heeft geweigerd; dat blijkbaar op verzoek van de aanvrager om de aanvraag opnieuw te onderzoeken de gemachtigde ambtenaar op 24 februari 1994 zijn antwoord van 29 juli 1993 heeft bevestigd en zich niet akkoord heeft verklaard met de gevraagde afwijking; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 14 maart 1994 de gevraagde vergunning opnieuw heeft geweigerd; dat de b.v.b.a. IMMO RAMA op 22 maart 1994 beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg; dat de bestendige deputatie bij besluit van 14 juli 1994 het beroep van de b.v.b.a. IMMO RAMA heeft ingewilligd voor de studio's 1, 3 en 5 en heeft verworpen voor de studio's 2 en 4; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

"(...)

Overwegende dat het bouwperceel overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland gelegen is in een woongebied; dat de plaatselijke ordening uitgewerkt is in het BPA 'Boseind', goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 18 december 1984; dat het BPA ter plaatse een zone voor hoofdgebouwen van 13m, een zone voor aanhorigheden van 7m en een zone voor koeren en hovingen voorziet;

Overwegende dat betreffende constructie een oude grote woning betreft welke destijds door het O.C.M.W. werd gebruikt; dat door de verbouwing het bestaande volume niet werd gewijzigd met uitzondering van de sanitaire uitbreiding langs achter.

Overwegende dat in het hoofdgebouw drie studio's voorzien werden, nl. studio's 1, 3 en 5; dat het hier een herbestemming van een oud gebouw betreft welk te groot is voor een ééngezinswoning; dat, gelet op de centrale ligging in het centrum, de verdichting aanvaardbaar is; dat de werken enkel inwendige verbouwingswerken inhouden welke geen invloed hebben op het uiterlijk van het gebouw.

dat de inrichting van de studio's 1, 3 en 5 in de hoofdbouw kunnen aanvaard worden;

Overwegende dat de studio's 2 en 4 gedeeltelijk zijn ingeplant in een zone voor aanhorigheden en koeren en hovingen; dat volgens het BPA de bestemming wonen in deze zones niet toegelaten is; dat door de oprichting van de studio's 2 en 4 een uitbreiding plaatsvond in strijd met de voorschriften van het geldende BPA;

dat de studio's 2 en 4 ter plaatse niet aanvaardbaar zijn;
dat het Gemeentebestuur een gunstig advies uitbracht voor een afwijkingsaanvraag; dat vanuit principieel oogpunt evenwel dient gesteld dat inzake

bestemmingen, in onderhavige aanvraag wonen in de zone voor aanhorigheden, niet kan worden afgeweken cfr. artikel 51 van de Stedenbouwwet;

Overwegende dat t.g.v. onderhavig beroep een klacht werd ingediend door de aanpalende buur, mevr. BOGAERS, aangaande de bouwvoertreding, de niet-naleving van het BPA en de privacyverstoring; dat dit bezwaar gegrond is zeker wat de studio 4 betreft;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor de studio's 1, 3 en 5, doch moet worden verworpen voor de studio's 2 en 4";

dat de b.v.b.a. IMMO RAMA op 1 augustus 1994 beroep heeft ingesteld tegen het weigeringsbesluit van de bestendige deputatie met betrekking tot de studio's 2 en 4; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden bij het bestreden besluit van 22 december 1994 het beroep van de b.v.b.a. IMMO RAMA heeft ingewilligd en de bouwvergunning heeft verleend voor de studio's 2 en 4;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van het woonhuis gelegen Koning Albertlaan 1 te Maasmechelen, palend aan het bouwperceel, waarin zij tevens verblijven; dat zij hierdoor alleen reeds doen blijken van het rechtens vereiste belang bij de vernietiging van de bestreden bouwvergunning voor het aan hun eigendom palende perceel; dat de terzake door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift tot nietigverklaring uiteenzetten dat zij "hoewel zij direct belanghebbende partij waren, (...) geen inzage (kregen) op de diensten van de gemeente Maasmechelen van het dossier m.b.t. de toegekende regularisatie en (...) daarvan slechts in kennis (werden) gesteld nadat, na navraag van verzoeksters' raadsman, het AROH van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap met schrijven gedateerd op 1.3.95 aan verzoeksters' raadsman meedeelde dat inderdaad het hoger beroep was ingewilligd.";

Overwegende dat de tussenkomende partij de tijdigheid van het beroep betwist; dat zij betoogt wat volgt :

"Tevens dient nog de bedenking weerhouden dat aanlegsters slechts op 2 mei 1995, -zijnde een ogenblik waarop konkludente ervan mocht uitgaan dat de beslissing van de Minister dd. 22.12.94 definitief was geworden-, een annulatieberoep instelden, ofschoon zij veel vroeger kennis konden hebben van deze ministeriële beslissing, alleen al door gebruik te maken van, de hun door het KB van 22.10.1971 gebonden mogelijkheid om ten gemeentehuize kennis te nemen van de afgegeven bouwvergunning en de desbetreffende plannen, conform welke verzoekster de werken voltooide";

Overwegende dat, aangezien bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen daartegen met een annulatieberoep -en derhalve ook met een vordering tot schorsing- kunnen opkomen, ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de mogelijkheid die hen krachtens artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoekende partij kennis had van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de tussenkomenende partij er zich in de door haar opgeworpen exceptie toe beperkt te verwijzen naar de mogelijkheid tot inzage van bouwvergunningen ten gemeentehuize geboden door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971; dat de verzoekende partijen aanvoeren slechts ingevolge het schrijven van de Administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van 1 maart 1995 kennis te hebben gekregen van het bestaan van het bestreden besluit; dat het beroep tot nietigverklaring werd ingesteld op 28 april 1995, d.i. binnen de voorgeschreven termijn van zestig dagen; dat de tussenkomenende partijen in gebreke blijven enig concreet gegeven bij te brengen waaruit kan blijken dat de verzoekende partijen reeds meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep kennis hadden van het bestreden besluit; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een enig middel aanvoeren dat de bestreden beslissing "steunt op onjuiste of op juridisch onaanvaardbare motieven" en aldus door machtsoverschrijding is aangetast; dat zij in de uiteenzetting van het middel onder meer laten gelden wat volgt :

"De beslissing van de Minister is genomen op onjuiste motieven en houdt geen rekening met de eigen adviezen van de Administratie van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

Op juiste gronden heeft de Bestendige Deputatie, m.b.t. de studio's 2 en 4 geoordeeld dat daarvoor geen regularisatie kon worden verstrekt. De Ministeriële beslissing die thans wordt aangevochten, motiveert niet afdoende tegen de juiste en aanvaardbare motieven van de beslissing van de Bestendige Deputatie.

(...)

De studio's 2 en 4 zijn gedeeltelijk ingeplant in een zone voor aanhorigheden en koeren en hovingen terwijl de bestemming 'wonen' volgens het B.P.A. in deze zone's niet toegelaten is.

In tegenstelling tot hetgeen IMMO RAMA voorhoudt is er wel degelijk een vergroting van het bouwvolume uitgevoerd met eveneens dezelfde bestemming wonen welke volgens het B.P.A. niet toegelaten is.

Verzoeksters noteerden overigens dat het Gemeentebestuur ook uitdrukkelijk van oordeel was dat het zich kon akkoord verklaren met het standpunt van de bestendige deputatie in haar beslissing van 14.07.1994 waarbij de vergunning werd geweigerd voor de studio's 2 en 4.

Verzoeksters blijven aandacht vragen voor de ernstige verstoring van hun privacy doordat alle vensters van studio's 2 en 4 rechtstreeks uitzien op achterdeur, hall, keukenvenster en slaapkamer van verzoeksters.

Ook in de tuin van verzoeksters bestaat door deze situatie totaal geen privacy meer.

Waar de raadsman van IMMO RAMA in zijn beroepschrift meedeelde dat de omvang van de bestaande constructie werd gerespecteerd behalve aan de achterkant, merken verzoeksters toch op dat de vroeger bestaande kleine constructie (deur met houten w.c. en deur met klein gangetje voor tuingerief) en welke thans afgebroken is, nooit op het kadaster werd ingetekend en dus ook niet als bestaande (en/of vergunde) toestand mag worden beschouwd.

In de plaats kwam een veel grotere constructie van $\pm 4,20$ meter die aansluit op het oude gebouw.

Waar de raadsman van IMMO RAMA deed opmerken dat t.a.v. de vroeger bestaande constructie de nieuwe bouwconstructie slechts 1m60 dieper is, is zulks uiteraard een misleidende uitleg en heeft de Minister zich eveneens door deze uitleg laten misleiden. Het bijgebouw is ± 40 m doorgetrokken vanaf het woonhuis.

De Minister motiveert overigens ten onrechte dat het gebouw ook voorheen een woonfunctie had hetgeen wel juist kan zijn voor het hoofdgebouw doch geenszins voor het bijgebouw dat in L-vorm aansluit op het voorste hoofdgebouw.

Waar de raadsman van IMMO RAMA deed opmerken dat de studio's 2 en 4 slechts gedeeltelijk gelegen zijn in de zone voor koeren en hovingen in die zin dat het hoofdzakelijk sanitaire installaties betreft zoals toilet en een gedeelte van de badkamer alsmede een berging, wordt dit uitdrukkelijk betwist door verzoeksters. Er kan in dit verband verwezen worden naar de beslissing van de bestendige deputatie en naar het eerdere ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 29.07.1993, beslissing en advies waarmee ook het gemeentebestuur zich akkoord verklaarde.

Verzoeksters doen ook opmerken dat, in tegenstelling tot wat de raadsman van IMMO RAMA voorhield en tot wat de Minister aanvaardde, inzake bestemming tot wonen in casu in de zone voor aanhorigheden, koeren en hovingen niet kan worden afgeweken op grond van art. 51 van de wet op de stedenbouw. Ook hier heeft de Minister overigens onjuist gemotiveerd door te verwijzen naar de beweerdelijk ook vroeger bestaande woonfunctie welke in feite onbestaande was. Voor deze feitelijke verwijzing bezat de Minister geen enkele aanduiding en wel in tegendeel blijkt uit de elementen van het dossier dat deze woonfunctie onbestaande was in de achterbouw en bovendien strijdig met de bepalingen van het BPA";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat verzoeksters nalaten aan te tonen op welke verkeerde motieven de beslissing steunt, en dat evenmin is aangetoond dat deze foutieve motieven, voor zover bewezen, de bestreden beslissing op determinerende wijze zouden hebben beïnvloed; dat zij, na te hebben geciteerd uit de motivering van het bestreden besluit, laat gelden wat volgt :

"Verzoeksters beweren dat de Vlaamse minister ten onrechte geen rekening hield met de adviezen van zijn eigen administratie en dat hij niet afdoende motiveerde tegen de juiste en aanvaardbare motieven van de beslissing van de Bestendige Deputatie.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de minister, bij wie een administratief beroep wordt ingesteld, over dezelfde beoordelingsbevoegdheid beschikt als het College van Burgemeester en Schepenen.

Uit de talrijke overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de beslissing genomen werd op grond van een eigen beoordeling van de goede plaatselijke ordening en dit op het ogenblik dat het besluit werd genomen.

Ofschoon de minister geenszins al de argumenten van de bestendige deputatie of die welke voor deze instantie werden aangevoerd, noch al de bezwaren van huidig verzoeksters diende te weerleggen, bevat het besluit genoegzaam argumenten die een deugdelijke beantwoording impliceren.

Voor zover wordt aangehaald dat de overheid zou gedwaald hebben over bepaalde feiten zoals deze in verband met de grootte van de bijgebouwde constructie, de verstoring van de privacy van verzoeksters door het uitzicht via de vensters, de gedeeltelijke inname van de zone voor koeren en hovingen en de bestemming van het bijgebouw dient opgemerkt dat geen van deze zogenaamde feiten onbekend was aan de overheid vermits ze duidelijk uit de plannen en de feitelijke situatie zelf blijken en vermits het bestreden besluit over deze onderscheiden elementen een redengeving bevat";

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat het bestreden besluit op een correcte en juridisch aanvaardbare wijze werd gemotiveerd, zoals blijkt uit de overwegingen ervan, motivering die veel omstandiger is dan deze van de bestendige deputatie welke verzoeksters bevestigd willen zien;

Overwegende dat de verzoekende partijen in de memorie van wederantwoord onder meer repliceren dat artikel 51 van de stedenbouwwet slechts toelaat af te wijken van een bijzonder plan van aanleg in de mate voorzien in deze bepaling, en geenszins toelaat af te wijken van een door het bijzonder plan van aanleg vastgelegde bestemming, noch enig ander essentieel element ervan, dat artikel 51 limitatief dient te worden geïnterpreteerd, en dat de minister onterecht het beroep heeft ingewilligd rekening houdend met het vroegere gebruik en met de in omvang beperkte uitbreiding;

Overwegende dat de tussenkomende partij in haar memorie stelt dat verzoeksters ten onrechte stellen dat er sprake zou zijn van een bestemmingswijziging en dat de minister op een afdoende wijze de argumenten van de bestendige deputatie en van verzoeksters aangaande de bestemmingswijziging heeft weerlegd;

Overwegende dat de verzoekende partijen zich in de laatste memorie aansluiten bij het verslag van het met het onderzoek van de zaak gelaste lid

van het Auditoraat dat besluit tot de ontvankelijkheid en gegrondheid van het ingeroepen middel;

Overwegende dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomen- de partij een laatste memorie hebben ingediend;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Boseind" genaamd van de gemeente Maasmechelen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18 december 1984, onder meer bepalen wat volgt :

"Titel II. Zone voor gesloten bebouwing
Artikel 5. Zone voor gesloten bebouwing
a. Bestemming
Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen.
(...)
Titel V. Zone voor aanhorigheden
Artikel 8. Aanhorigheden
Aanhorigheden zijn enkel toegelaten achter het hoofdgebouw.
Bestemming: dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autoberg- plaatsen en andere berging.
(...)
Titel VIII Zone voor koeren en hovingen
Artikel 11 Zone voor koeren en hovingen
In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden :
1. Inplanting
a) Ze mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3 m bedragen ofwel gekoppeld tegen een bestaande blinde gevel.
b) Een bijgebouw mag in de zijtuinen worden opgericht onder volgende voorwaarden :
- ofwel op minstens 3 m van de laterale perceelsgrens;
- ofwel gekoppeld met een bestaand bijgebouw of blinde gevel van een ge- buur;
- ofwel gekoppeld met dit van een ge- buur, mits gelijktijdig optrekken van de bijgebouwen en onderling akkoord van de betrokken eigenaars.
2. Hun oppervlakte is beperkt tot 40 m².
(...)"

Overwegende dat artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, van toepassing op het ogenblik dat het bestreden besluit werd vastgesteld, luidt als volgt :

"Art. 51. Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemees- ter en schepenen kan de Minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel

wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.";

Overwegende dat krachtens voormelde bepaling de minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg enkel kan toestaan "wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.", en dus niet wat de bestemming betreft;

Overwegende dat het bestreden besluit de inwilliging van de gevraagde afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Boseind" motiveert als volgt :

"Overwegende dat onderhavig beroep een aanvraag bevat tot afwijking van de bovengenoemde voorschriften van het betrokken bijzonder plan van aanleg volgens de bepalingen van artikel 51 van de gewijzigde en aangevulde wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening; dat deze aanvraag op 7 juni 1993 door het betrokken college van burgemeester en schepenen, volgens de in bovengenoemd artikel voorgeschreven procedure, gunstig werd voorgesteld; dat bij de beoordeling van onderhavige aangelegenheid vooreerst rekening dient gehouden met het feit dat het een bestaande woning betreft, die steeds een zuivere woonfunctie heeft gehad en voorheen door het O.C.M.W. werd gebruikt; dat deze bestaande konstruktie door de nieuwbouw slechts met 1,60 meter in de zone voor koeren en hovingen werd uitgebreid en dat de gevraagde afwijking hierop betrekking heeft;

Overwegende dat door de bestendige deputatie wordt opgeworpen dat hier een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd; dat in dit kader er vooreerst dient op gewezen dat aan het van bij de oorsprong bestaande gebruik van het gebouw niet wordt getornd; dat de doorgevoerde uitbreiding geen zuivere woonfunctie omvat, doch wordt aangewend voor het onderbrengen van berging en sanitair; dat daartoe wel, tegenover de oorspronkelijke toestand, een zeer beperkt gedeelte van de zone voor koeren en hovingen wordt ingenomen; dat, gelet op het beperkt karakter van deze uitbreiding ten overstaan van de oorspronkelijk bestaande toestand en de totale oppervlakte van het perceel, de totaalbestemming van zone voor koeren en hovingen hoegenaamd niet in het gedrang wordt gebracht zodat geen gewag kan worden gemaakt van een reële bestemmingswijziging; dat trouwens ook geen verwarring mag worden gemaakt tussen de begrippen 'bestemmingswijziging' en 'gebruikswijziging'; dat een gewijzigd of verder uitgebreid gebruik van een goed niet altijd sowieso met zich meebrengt dat een wijziging van de bestemming van het totale terreingedeelte wordt doorgevoerd; dat het verder doortrekken van de door de bestendige deputatie geopperde redenering tot gevolg heeft dat praktisch geen enkele afwijking van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een behoorlijk vergunde verkaveling meer mogelijk is; dat dit argument van de bestendige deputatie derhalve niet kan worden bijgetreden;

Overwegende dat blijkens de vaste rechtspraak van de Raad van State de in bovenvermeld artikel 51 opgesomde afwijkingsmogelijkheden limitatief dienen te worden geïnterpreteerd; dat de gevraagde afwijking in casu dient geplaatst in een dubbel perspectief, namelijk dat van de oorspronkelijke toestand en het oorspronkelijk gebruik, en dat van de totaliteit van het betrokken perceel; dat in

deze optiek de gevraagde afwijking slechts een beperkt karakter vertoont; dat, zoals reeds vermeld, de zone voor koeren en hovingen niet essentieel wordt aangetast; dat het slechts een uitbreiding betreft van 1,60 meter ten overstaan van het oorspronkelijk gebouw; dat het perceel een zulkdanige konstellatie vertoont dat geen overdreven terreinbezetting tot stand wordt gebracht; dat de bouwdiepte ook geen inkonvenïënten meebrengt ten opzichte van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving; dat de rechtergebuur, waartegen de konstruktie aansluit, geen bezwaren opperde tegen het projekt; dat aldus de gevraagde afwijking verhoudingsgewijs een beperkt karakter vertoont en zodoende kan worden toegestaan";

Overwegende dat het gebouw waarvoor de bestreden bouwvergunning werd verleend volgens de goedgekeurde plannen een totale diepte heeft van 27 m, waarvan de eerste 13 m zijn gelegen in een "zone voor gesloten bebouwing" (artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Boseind"), de volgende 7 m in een zone voor aanhorigheden (artikel 8 van dezelfde stedenbouwkundige voorschriften) en het overige in een zone voor koeren en hovingen (artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften); dat de studio's 2 en 4, die op de rechterperceelgrens tegen het hoofdgebouw worden aangebouwd, volgens dezelfde plannen over een diepte van 2,35 m zijn gelegen in de zone voor hoofdgebouwen, de volgende 7 m in de zone voor aanhorigheden en de resterende 7 m in de zone voor koeren en hovingen;

Overwegende dat krachtens voormeld artikel 8 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg de "zone voor aanhorigheden" dezelfde bestemming heeft als "het hoofdgebouw", met name "het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen", met de nadere precisering "inbegrepen autobergplaatsen en andere berging"; dat artikel 11 van genoemde voorschriften aan de "zone voor koeren en hovingen" niet dezelfde bestemming heeft gegeven als "het hoofdgebouw", maar deze heeft beperkt tot het oprichten van "bijgebouwen" in te planten zoals bepaald, met een maximum oppervlakte van 40 m²;

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat in de zone voor koeren en hovingen zijn voorzien, een gedeelte van de living, de badkamer en het sanitair; dat het ruimen betreft die integraal deel uitmaken van de studio's 2 en 4; dat het bestreden besluit aldus ten onrechte overweegt dat deze uitbreiding "geen zuivere woonfunctie omvat" omdat het enkel zou gaan om een "berging en sanitair"; dat artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 onder geen enkele voorwaarde toelaat van de in het bijzonder plan van aanleg vastgestelde bestemming af te wijken; dat het

verweer dat hierdoor "praktisch geen enkele afwijking van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een behoorlijk vergunde verkaveling meer mogelijk is" kritiek is op de wet; dat de in het bestreden besluit aangegeven redenen een afwijking van de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg niet kunnen wettigen; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 22 december 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende inwilliging van het beroep dat de b.v.b.a. IMMO RAMA heeft ingesteld tegen het besluit van 14 juli 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij haar de bouwvergunning is geweigerd voor de regularisatie van de verbouwing van een woonhuis gelegen te Maasmechelen, Koning Albertlaan 3, op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nr. 357 d.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
drieëntwintig mei 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.