

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 163.594 van 13 oktober 2006
in de zaak A. 131.211/X-11.232.**

In zake : de nv CONSTRUCTO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Generaal Lemanstraat 55

tegen :

1. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160,
2. de gemeente MORTSEL,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

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 de nv CONSTRUCTO op
30 december 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van:

- "1. het besluit van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media d.d. 9 oktober 2002 houdende enerzijds intrekking van het Ministerieel Besluit d.d. 27 oktober 2000, houdende goedkeuring van het BPA 'Drabstraat' van de stad Mortsel, 'met uitsluiting van het met een blauwe rand omzoomde gedeelte van het bestemmingsplan', en houdende anderzijds goedkeuring van het BPA 'Drabstraat' van de stad Mortsel, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2002,
2. het besluit van de gemeenteraad van de Stad Mortsel d.d. 26 oktober 1999, houdende voorlopige aanneming van het ontwerp-BPA 'Drabstraat' van de Stad Mortsel,
3. het besluit van de gemeenteraad van de Stad Mortsel d.d. 30 mei 2000, houdende definitieve goedkeuring van het ontwerp-BPA 'Drabstraat' van de Stad Mortsel";

Gelet op het arrest nr. 125.071 van 5 november 2003 waarbij de
vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging wordt verworpen;

Gezien het verzoek tot voortzetting, op 5 december 2003 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 11 oktober 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partij en de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 23 januari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 februari 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. DYCKMANS die loco Advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat J. CLAES die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat Th. EYSKENS die loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat de verzoekende partij betoogt dat ze eigenares is van enkele percelen die volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen liggen in woongebied; dat op 26 oktober 1999 de gemeenteraad van de gemeente Mortsel het ontwerp van bijzonder plan van aanleg "Drapstraat" voorlopig aanneemt en op 30 mei 2000 definitief; dat dit respectievelijk de tweede en de derde bestreden beslissingen zijn; dat op 27 oktober 2000 de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media goedkeuring verleent aan het voornoemde bijzonder plan van aanleg bestaande uit een plan van de bestaande toestand,

een bestemmingsplan en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, "met uitsluiting van het met een blauwe rand omzoomde deel van het bestemmingsplan", bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2000; dat de stad Mortsel - thans tweede verwerende partij - een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan heeft ingediend (zaak A. 99.140/X-9982); dat bij arrest nr. 97.692 van 10 juli 2001 de schorsing van de tenuitvoerlegging werd bevolen; dat over het beroep tot nietigverklaring heden bij afzonderlijke arrest uitspraak wordt gedaan; dat bij besluit van 9 oktober 2002 van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, enerzijds het voornoemde ministerieel besluit van 27 oktober 2000 wordt ingetrokken en anderzijds wordt goedgekeurd het bijzonder plan van aanleg, "Drabstraat" genaamd, bestaande uit een plan van bestaande toestand, een bestemmingsplan "zoals gevoegd bij het ministerieel besluit van 27 oktober 2000, waarbij de blauwe rand voor niet-aangebracht en onbestaande wordt gehouden en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften"; dat dit het eerste bestreden besluit is; dat niet langer wordt betwist dat de verzoekende partij eigenares is van percelen gelegen binnen het beheersingsgebied van het voornoemde bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat in zoverre de verzoekende partij de nietigverklaring vordert van de beslissing van 26 oktober 1999 van de gemeenteraad van de gemeente Mortsel houdende voorlopige aanneming van het ontwerp van bijzonder plan van aanleg genaamd "Drabstraat" - i.e. het tweede bestreden besluit - een voorlopig aangenomen ontwerp van plan van aanleg het karakter heeft van een voorbereidende handeling, die op zich geen rechtsgevolgen veroorzaakt en inzonderheid aan de burger op zichzelf geen zeker en definitief schadelijk gevolg teweegbrengt; dat het beroep tegen een plan slechts ontvankelijk is tegen de definitieve aanneming en tegen, desgevallend, de goedkeuringsakte; dat verzoekende partij zich hierbij evenwel kan beroepen op elke onregelmatigheid die de voorbereidende procedure en dus ook de voorlopige aanneming van het plan aantast; dat de exceptie van de verwerende partijen in de hiervoor aangegeven mate gegrond zijn; dat het voorwerp van het beroep dient beperkt te worden tot het eerste en het derde bestreden besluit;

Overwegende dat de verzoekende partij een eerste middel neemt uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het "motiveringsbeginsel" als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

"Doordat, De Vlaamse Minister van Financiën en begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening in zijn besluit d.d. 27 oktober 2000 onder verwijzing naar de ter zake negatieve adviezen van de Regionale Commissie van Advies en de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen uitdrukkelijk motiveert waarom de in het door de Stad Mortsel ontworpen en definitief aangenomen BPA Drabstraat voorziene zone voor gemeenschapsvoorzieningen goedkeuring moest worden onthouden,

En doordat, noch het feit dat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bij voornoemd Ministerieel Besluit goedkeuring werd onthouden, noch de wijze waarop dit gebeurde tot op vandaag -behalve door de Stad Mortsel zelf- is bekritiseerd

En doordat, dezelfde Minister in het bestreden besluit in alle opzichten nalaat te motiveren waarom hij terugkomt op het door hem bij besluit d.d. 27 oktober 2000 ingenomen standpunt met betrekking tot de door de gemeente ontworpen en goedgekeurde zone voor gemeenschapsvoorzieningen

En doordat, hierdoor beroepster volstrekt in het ongewisse blijkt waarom de bevoegde Minister eerst op basis van de uitgebrachte adviezen weigerde de in het BPA voorziene "zone voor gemeenschapsvoorzieningen" goed te keuren, en nu bij het bestreden besluit en ondanks het feit dat de uitgebrachte adviezen ongewijzigd bleven deze "zone voor gemeenschapsvoorzieningen" zonder meer wél goed te keuren

Terwijl, het motiveringsbeginsel als Algemeen Beginsel van Behoorlijk Bestuur de overheid de plicht oplegt de rechtsonderhorige de motieven te laten kennen waarop zijn besluitvorming is gebaseerd,

En terwijl deze motiveringsplicht nog scherper geldt wanneer een overheid een eerder ingenomen standpunt wijzigt (...).

Zodat, het bestreden besluit door volledig na te laten te motiveren waarom de beweegredenen die hebben geleid tot het besluit dat de in het door de gemeente definitief aangenomen BPA voorziene zone voor gemeenschapsvoorzieningen niet kon worden goedgekeurd na intrekking van dit besluit niet meer zouden opgaan, en waarom derhalve in het bestreden besluit deze zone zonder meer wordt goedgekeurd de in het middel aangehaalde bepalingen heeft geschonden";

dat zij in haar memorie van wederantwoord duidelijk stelt dat het middel niet is geënt op de bepalingen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Overwegende dat het middel enkel de wettigheid van het eerste bestreden besluit betreft; dat, zoals gesteld, dit besluit werd genomen na de intrekking van een eerder besluit van 27 oktober 2000 inzake de goedkeuring van het door de gemeenteraad van de gemeente Mortsel op 30 mei 2000 definitief aangenomen bijzonder plan van aanleg; dat de intrekking van een besluit tot gevolg heeft dat ex tunc een einde wordt gemaakt aan het bestaan van een handeling van het bestuursorgaan dat de intrekking verricht of - hetgeen te dezen niet van belang is - van een hiërarchisch ondergeschikt orgaan van dat laatste; dat één van de constitutieve elementen van de intrekking is, dat ze de bestuurshandeling die er het voorwerp van uitmaakt retroactief doet verdwijnen, zodat deze wordt geacht nooit te hebben

bestaan; dat hieruit voortvloeit dat de bevoegde minister bij de uitoefening van zijn toezichtsbevoegdheid geacht wordt te zijn geplaatst in de toestand voorafgaand aan de beslissing; dat hij aldus bij de uitoefening van dit toezicht over de volle appreciatiebevoegdheid beschikt die de regelgeving hem toekent en die hij moet uitoefenen, zonder dat hij bij de uitoefening van deze bevoegdheid acht mag slaan op of zich gebonden mag achten door de ingetrokken beslissing en motieven daarvan; dat aldus het algemeen rechtsbeginsel dat elke bestuurshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden, niet inhoudt dat de minister, na een niet-betwiste intrekking van een beslissing, bij het overdoen van deze beslissing, verplicht is de motieven te doen kennen waarom "hij terugkomt op het door hem bij besluit d.d. 27 oktober 2000 ingenomen standpunt met betrekking tot de door de gemeente onderworpen en goedgekeurde zone voor gemeenschapsvoorzieningen"; dat de aangevoerde schending van het "motiveringsbeginsel" niet gegrond is; dat hetzelfde geldt wat de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel betreft dat te dezen opgaat in de schending van een materiële motiveringsplicht; dat het eerste middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partij een tweede middel neemt uit de schending van de artikelen 2 en 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen,

"Doordat, eerste onderdeel, het bestreden besluit de bestemming goedkeurt van een gebied van circa 1ha (...) dat volgens het voorschriften van het Gewestplan Antwerpen is gelegen in het woongebied tot zone voor gemeenschapsvoorziening,

En doordat, deze bestemming een afwijking inhoudt van de voor het gebied geldende gewestplanbestemming,

Terwijl, conform artikel 14 van de gecoördineerde Stedenbouwwet, de voorschriften van een BPA enkel van de onderliggende gewestplanbestemming kunnen afwijken onder bepaalde voorwaarden, te weten wanneer tegelijk : 1. is aangetoond dat de bestemming in het gewestplan achterhaald is (bv. ten gevolge van de evolutie van de bevolking, van de economie), of niet meer verwezenlijkt kan worden, 2. de in het bijzonder plan voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden en er dwingende behoefte bestaat aan een daaraan aangepaste nieuwe, afwijkende ordening, en, 3. deze planologische noden duidelijk en goed gelokaliseerd kunnen worden, en, 4. de voorgestelde afwijkende ordening geen middel is om het gewestplan te corrigeren, en, 5. het vervullen van deze voorwaarden blijkt uit de formele, zoniet minstens uit het dossier af te leiden motivering van het afwijkend plan (...).

En terwijl in casu de omstandigheden waaronder het bestreden besluit voor het betrokken gebied van het Gewestplan afwijkt in casu niet tegemoetkomen aan de hierboven vermelde voorwaarden, nu helemaal niet is aangetoond dat de geldende gewestplanbestemming achterhaald is of niet meer zou kunnen worden verwezenlijkt, de in de plaatse gestelde bestemming helemaal niet beantwoordt aan op dat ogenblik bestaande noden en er in functie daarvan dwingende behoefte bestaat aan een daaraan aangepaste nieuwe afwijkende ordening, bovendien niet is aangetoond dat de afwijkende bestemming niet dient als een correctie op het Gewestplan, laat staan dat uit het bestreden besluit of uit het dossier ervan zou af te leiden zijn dat deze voorwaarden zouden zijn vervuld.

En terwijl in ieder geval niet kan worden volgehouden dat de bij BPA goedgekeurde afwijkende bestemming "gemeenschapsvoorzieningen" aan een dermate dwingende behoefte beantwoordt dat een ervoor door te voeren Gewestplanwijziging niet kan worden afgeweken, nu uit de door de Stad Mortsel aangereikte feitelijke context van het dossier duidelijk blijkt dat de plannen om de nu goedgekeurde bestemming te voorzien reeds bestaan van in 1991, zodat in deze periode de bestemmingswijziging zeker via een wijziging van het Gewestplan kan worden gerealiseerd.

Zodat, het bestreden besluit, door voor wat betreft de eigendommen van beroepster af te wijken van de voor deze eigendommen geldende Gewestplanbestemming de in het middel aangegeven bepalingen heeft geschonden.

en doordat, tweede onderdeel, voor zover de wijze waarop voor de eigendom van beroepster de BPA-bestemming afwijkt van de geldende gewestplanbestemming gebaseerd is op basis van artikel 14 §4 van de gecoördineerde Stedenbouwwet zoals in dit artikel ingevoegd bij artikel 165 van het Decreet d.d. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Stedenbouw, er in geen van de bestreden besluiten een ruimtelijke afweging is gebeurd mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen,

Terwijl, de mogelijkheid die voormeld artikel 14 zoals bij Decreet d.d. 18 mei 1999 voorziet om bij BPA van het Gewestplan af te wijken slechts wettig kan wanneer deze BPA-bestemming is verleend na doorvoering van een ruimtelijke afweging mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

Anticipatief kan worden vermoed dat de tegenpartijen in hun nota's in antwoord op onderhavig middel zullen stellen dat de invulling van het betrokken gebied als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen niet dient te worden beschouwd als een afwijking van het Gewestplan, doch als een invulling en verfijning van het Gewestplan, en dit onder verwijzing enerzijds naar de rechtspraak van Uw Raad die stelt dat gemeenschapsvoorzieningen voor zover bestaanbaar met het gebied en verenigbaar met de omgeving principieel toelaatbaar zijn in woongebied, en anderzijds naar de rechtspraak van Uw Raad waaruit blijkt dat uit de bestemming van een terrein als woongebied niet per se impliceert dat dit perceel ook een residentiële woonbestemming heeft, nu binnen een woongebied ook groenzones en dergelijke kunnen worden voorzien voor zover deze worden ingericht in functie van de principieel residentiële bestemming van het woongebied.

Uit de feiten die aan onderhavige zaak ten grondslag liggen, blijkt echter dat het de Stad Mortsel bij de opmaak van het BPA "Drabstraat" nooit te doen is geweest om het ter plaatse aanwezige en tot dan toe niet gerealiseerde woongebied concreet te gaan realiseren via de opstelling van een BPA. In tegendeel is het steeds de bedoeling geweest van de Stad Mortsel om via de opstelling en goedkeuring van een BPA de realisering van het Gewestplan voor wat betreft het gebied van en omheen de hoeve Liekens (met een oppervlakte van meer dan 1ha) onmogelijk te maken ten voordele van de ter plaatse bestaande toestand, en zulks aldus met miskennen van de principiële toekomstgerichtheid van het ter plaatse geldende Gewestplan.

De enige bedoeling die met andere woorden aan de totstandkoming van het BPA ten grondslag ligt is het vrijdelen van de mogelijke verdwijning van de Hoeve Liekens en ruime omgeving door de realiseren van het ter plaatse geldende gewestplan";

Dat zij dit middel toelicht aan de hand van de procedurestukken van de stad Mortsel zelf, om vervolgens te stellen wat volgt:

"Het is hierbij zonneklaar dat de optie van de gemeente om de betrokken terreinen te bestemmen als zone voor gemeenschapsvoorzieningen slechts secundair is, en volledig ondergeschikt aan de basisdoelstelling van de gemeente om de Hoeve ter plaatse te behouden. Dit blijkt duidelijk uit de erkenning van de Stad Mortsel zelf dat het idee van de gemeente tot opstelling van een BPA slechts kwam na het opvangen van de geruchten dat het OCMW van de Stad Lier het Gewestplan zou gaan realiseren door het verkavelen van de terreinen.

De houding van de Stad Mortsel komt er dus principieel niet op neer het ter plaatse geldende woongebied via detailinrichting te gaan verfijnen, waarbij voor wat betreft de betrokken terreinen wordt geopteerd voor de inrichting van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen nu hiertoe de nood zou bestaan. De houding van de Stad Mortsel komt er in tegendeel wél op neer via de opstelling van een BPA de realisering van het gewestplan voor de betrokken terreinen te blokkeren ten voordele van de vrijwaring van de bestaande feitelijke toestand.

Het feit dat het gebied concreet wordt ingevuld als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen is slechts van ondergeschikt belang, en heeft zijn eigen redenen, namelijk het garanderen van de gemeentelijke zeggingschap in de concrete aanwending van het gebied, nu de gemeente er niet is in geslaagd het gebied te huren van de vorige eigenaar of te kopen.

Het spreekt voor zich dat het BPA dat middels de voorziene bestemmingen de realisering van een Gewestplan tegen tracht te houden ten voordele van de ter plaatse bestaande feitelijke toestand, de principiële toekomstgerichtheid van een gewestplan miskent, en aldus via een BPA dit gewestplan tracht te corrigeren. Zulke correctie van het Gewestplan behelst uiteraard een (zelfs principieel verboden) afwijking daarvan, zodat het voorliggende BPA enkel als een afwijkende BPA kan worden beschouwd, en niet als een invullend of verfijnend BPA.

Daarbij komt dat ook de oppervlakte van meer dan 1ha die integraal als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen wordt bestemd, zonder dat hiervoor in een concrete invulling wordt voorzien die zulke oppervlakte behoeft (bv. school ziekenhuis, sportcomplex) reeds aanduidt dat het gedeelte van het beheersingsgebied van het BPA dat als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen wordt bestemd in wezen een afwijking inhoudt op het geldende gewestplan, en niet een verfijning daarvan.

Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt immers dat, waar in woongebied ook andere dan loutere woonbestemmingen kunnen voorzien, deze 'andere bestemmingen' wél principieel in functie moeten blijven staan van de hoofdbestemming van het gebied, namelijk wonen, en dat deze 'andere bestemmingen' niet een dergelijke omvang kunnen aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming van het betrokken gebied, met name 'wonen' uitsluiten (...).

In casu wordt door het bestreden BPA een aaneengesloten gebied van meer dan 1 hectare, dat aan de voorzijde volledig is gelegen aan een uitgeruste weg en dus makkelijk te realiseren is integraal van bewoning uitgesloten en voorbehouden aan een bestemming die een verplicht openbaar karakter heeft met als bijkomende voorwaarde dat het hoevegebouw moet blijven bestaan.

Een dergelijke ingreep op een volgens het Gewestplan als woongebied vastgesteld gebied, kan alleen al omwille van zijn omvang niet meer worden

beschouwd als een verfijning van de woonbestemming, uitsluitend in functie van de hoofdbestemming van het gebied, namelijk wonen.

Ook daarom is het duidelijk dat het bestreden BPA niet kan worden beschouwd als een verfijnend BPA doch in tegendeel moet beschouwd worden als een afwijkend BPA.

Zoals uit het middel blijkt, voldoet het bestreden BPA helemaal niet aan door de rechtspraak van Uw Raad vooropgestelde voorwaarden om van de geldende Gewestplanbestemming te kunnen afwijken, zodat het middel gegrond is";

Overwegende dat artikel 14, vierde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt dat, wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan van aanleg bestaat, het bijzonder plan van aanleg zich richt naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en ze aanvult, en het er "desnoods" van kan afwijken;

Overwegende dat het bestreden bijzonder plan van aanleg een gebiedsdeel van ongeveer 1 ha, dat door het gewestplan Antwerpen is bestemd tot woongebied, bestemt tot "zone voor gemeenschapsvoorzieningen"; dat het bijzonder plan van aanleg zich volgens het gewestplan Antwerpen grotendeels in een woongebied en een klein gedeelte in een parkgebied situeert;

Overwegende dat artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen luidt als volgt :

"Art. 5.1. De woongebieden :

1.0. 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.
(...)"

Overwegende dat uit artikel 5, 1.0, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 niet volgt dat wanneer over de ordening van het woongebied wordt beslist, dit gebied uitsluitend moet worden bestemd voor "wonen"; dat in dergelijke gebieden ook die bestemmingen zijn toegelaten die zijn toegelaten in de woongebieden;

Overwegende dat de zones die niet worden bestemd voor wonen evenwel in functie dienen te staan van de hoofdbestemming van het gebied, met name "wonen"; dat deze ruimten niet een dergelijke omvang kunnen aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming van het betrokken gebied, met name "wonen", uitsluiten;

Overwegende dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden bijzonder plan van aanleg met betrekking tot de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bepaalt wat volgt :

"3) ARTIKEL 3: ZONE BESTEMD VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIE-
NIENINGEN

A Gewenste ontwikkeling:

Binnen de aangegeven zone wordt het behoud van het architectonisch karakter van de hoeve en de open ruimte nagestreefd. De toekomstige bestemming moet een openbaar karakter hebben. Enkel die activiteiten, verbouwingen, inrichtingen, infrastructuren, enz. conform de hierna vermelde stedenbouwkundige voorschriften zijn toegelaten. Het gebied vormt via een voet-fietsverbinding (symbolisch aangegeven op het bestemmingsplan) een schakel tussen de naastgelegen projectzones. De ontsluiting van de zone moet gebeuren via de Drabstraat (pijl-streepjeslijn).

B Bestemming:

Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen toegelaten, al dan niet gemengd.

- a één ééngezinswoning als dienstwoning (conciërge) gekoppeld met de bijkomende bestemming en voorzover deze huisvesting noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking;
- b openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen, openbare diensten, polyvalente ontmoetingsruimte (jeugdlokalen, buurthuizen, vergaderzalen, boerderij, kinderopvang, enz ...);
- c restaurant en cafetaria met beperkte oppervlakte, als onderdeel van voornoemde bestemmingen en voor zover geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem-, en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen, wordt veroorzaakt voor de omgeving.
- d ontspanningslokalen met dansgelegenheden zijn niet toegelaten. De bestemmingen mogen geen afbreuk doen aan het stil karakter van de buurt of wijk.

C Bebouwingswijze en plaatsing van de gebouwen:

De bestaande hoeve dient behouden als een geheel. Enkel aanpassingswerken - binnen de gegeven bestemmingen - om te kunnen voldoen aan de eigentijdse eisen zijn toegelaten. Geen bouwwerken zijn toegelaten, anders dan die welke passen in de hiervoor aangegeven bestemming.

Bij het indienen van een bouwaanvraag moet de aanvrager een inrichtingsvoorstel waarin het project duidelijk wordt beschreven en gemotiveerd voorleggen.

Dergelijke inrichtingsvoorstel moet minstens volgende elementen bevatten:

- a een beschrijving van de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;

- b een omschrijving van het project naar zijn gebruik, voorkomen en verschijningsvorm;
 - c een evaluatie van de kwaliteitsverhogende effecten die het project op de omgeving zal hebben;
 - d schetsen (eventueel driedimensionaal) en maquette van het project.
- D Afmetingen van de gebouwen:
De maximale bezettingscoëfficiënt is gelijk aan 5% van de zone.
De maximale bouwhoogte gemeten van het bestaande grondniveau is 9m en aansluitend met het bestaande profiel.
- E Welstand:
- a Dakvorm: deze is vrij, met dien verstande dat minimum 50% van de dakbasisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd, met een helling tussen 35° en 45° en aansluitend met (de) bestaande gebouwen.
 - b Materialen: vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang, met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is.
Als type-materiaal wordt genomen voor gevels rood-bruine gevelbaksteen en voor daken zwarte pannen of donkere leien. Bij aanbouw aan de hoeve moet gebruik gemaakt worden van dezelfde aard en kleur van materialen.
- F Aanleg van de zone en omgeving:
Het niet bebouwde gedeelte moet als groene ruimte worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De bestaande haagaanplanting en bomen zijn maximaal te behouden.
Alleen het gedeelte van de grond dat noodzakelijk als toegang tot de gebouwen en als voet- en fietspad wordt aangewend, en het gedeelte dat als parkeerruimte wordt gebruikt, mag worden verhard met een maximumoppervlakte van 10% van de zone.
De verharding en constructies zijn uit te voeren in natuurlijke of esthetisch verantwoorde (waterdoorlaatbare) materialen";

Overwegende dat uit dit stedenbouwkundig voorschrift blijkt dat de woonfunctie in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen niet volledig wordt uitgesloten; dat voorts de verzoekende partij in het verzoekschrift doet gelden dat het plangebied dat de bestemming "zone voor gemeenschapsvoorziening" verkrijgt, circa 1 ha omvat; dat volgens de gegevens verstrekt door de tweede verwerende partij het bestreden bijzonder plan van aanleg allereerst de bestaande bebouwing, zo'n 3/5de van het plangebied bestrijkt; dat de overige 2/5 van het plangebied (4, 7 ha) onbebouwde terreinen zijn waarvan één in parkgebied ligt en twee voor bebouwing in aanmerking komen; dat enkel aan het perceel dat eigendom is van de verzoekende partij en dat een oppervlakte heeft van één ha, de betwiste bestemming van "zone voor gemeenschapsvoorzieningen" wordt verleend; dat derhalve de zone die bestemd is tot gemeenschapsvoorziening niet een dergelijke omvang aanneemt dat de verwezenlijking van de hoofdbestemming van het gebied, met name wonen, door het bijzonder plan van aanleg niet wordt gerealiseerd; dat niet wordt afgeweken van de bestemming die het gewestplan aan het betrokken gebied heeft gegeven; dat het

eerste onderdeel van het middel ongegrond is; dat hieruit volgt dat het middel, in zijn geheel genomen, ongegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien oktober 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

G. DEBERSAQUES.