

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.668 van 3 november 2008
in de zaak A. 122.174/X-10.999.**

In zake :

1. Robert DELOOF
2. Georges DELOOF
3. Gilberte DELOOF,
die woonplaats kiezen bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de stad BRUGGE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Baron Ruzettelaan 27,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Robert DELOOF, Georges DELOOF en Gilberte DELOOF op 6 juni 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 13 maart 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg nr. 142 “Sint-Trudostraat Oost” van de stad Brugge, bestaande uit een plan van de feitelijke bestaande toestand, een plan van de juridische bestaande toestand, een plan van de kadastrale bestaande toestand en een bestemmingsplan met erop voorkomende stedenbouwkundige voorschriften, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 april 2002;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 16 maart 2006 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 memories van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 15 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 februari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. EYSKENS, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat A. LUST, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat P. LOUAGE, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur S. DE TAEYE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een ter post aangetekende brief van 6 december 2005 dient de eerste verwerende partij een “aanvullende memorie” in. Het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voorziet niet in de mogelijkheid tot het indienen van een dergelijk stuk. Het wordt om deze reden uit de debatten geweerd.

2. Feiten

2.1. De verzoekers zijn mede-eigenaar van de percelen aan de Zeventorenstraat, kadastraal bekend onder de nummers 451/c, 451/d, 456/f, en van

de percelen aan de Sint-Trudostraat, kadastraal bekend onder de nummers 447/n en 450/d.

De tweede verzoeker is eigenaar van de percelen aan de Sint-Trudostraat, kadastraal bekend onder de nummers 455/a/3, 455/y/2, 455/b/3, 455/w/2 en 447/m.

De derde verzoekster is eigenares van het perceel aan de Sint-Trudostraat, kadastraal bekend onder het nummer 452/k/2.

2.2. De in het plangebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 142 “Sint-Trudostraat Oost” gelegen gronden zijn volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust bestemd tot woonuitbreidingsgebied, behoudens de noordelijke lintbebouwing langs de Sint-Trudostraat die is bestemd tot woongebied.

2.3. Het bestreden bijzonder plan van aanleg telt 8 bestemmingszones, namelijk 3 “bouwzones” (zones 1, 2 en 3) en 5 zones “open ruimten” (zones 21, 22, 23, 24 en 25). Het perceel 452/k/2 is in de zone 1 gesitueerd. De percelen 455/a/3, 455/y/2, 455/b/3, 455/w/2 en 456/f liggen in de zone 3. De percelen 451/d en 451/c bevinden zich respectievelijk in de zones 23 en 24. De andere percelen van de verzoekende partijen zijn niet vermeld op het plan 1.3. “kadastrale bestaande toestand” waarop de toestand op “1-1-1991” wordt weergegeven.

2.4. Bij besluit van 28 maart 2000 neemt de gemeenteraad van de stad Brugge het ontwerp van het bijzonder plan van aanleg nr. 142 “Sint-Trudostraat Oost” van 28 februari 2000 voorlopig aan.

2.5. Tijdens het openbaar onderzoek over het voorlopig aangenomen ontwerpplan, dat wordt gehouden van 18 april 2000 tot en met 18 mei 2000, worden zes bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partijen. Daarin wordt onder meer de strijdigheid van het ontwerpplan met de gewestplanbestemming “woonuitbreidingsgebied” opgeworpen.

De “Dienst Urbanisatie” van de stad Brugge besluit in zijn “toelichting bij het openbaar onderzoek” tot de verwerping van de “5 bezwaarschriften”. Het bezwaarschrift van Charles Deloof wordt niet onderzocht.

2.6. In haar verslag van 31 mei 2000 geeft de gemeentelijke commissie van advies voor de ruimtelijke ordening gunstig advies inzake het ontwerp van het

bijzonder plan van aanleg en stelt ze, met verwijzing naar de opmerkingen in de “toelichting bij het openbaar onderzoek”, de verwerping voor van de “5” ingediende bezwaarschriften.

2.7. Bij besluit van 27 juni 2000 verklaart de gemeenteraad de ingediende “zes bezwaarschriften” ontvankelijk doch ongegrond en neemt de gemeenteraad het bijzonder plan van aanleg nr. 142 “Sint-Trudostraat Oost” definitief aan.

2.8. De bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen verleent in de zitting van 3 augustus 2000 een gunstig advies over voormeld bijzonder plan van aanleg.

2.9. In een brief van 4 oktober 2000 deelt de afdeling Ruimtelijke Planning aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Brugge mee dat het document “Toelichting bij het openbaar onderzoek” slechts 5 bezwaarschriften “vermeldt en behandelt” en dat “het bezwaar ingediend door (...) Charles Deloof (...)” blijkbaar niet formeel in overweging (werd genomen), doch toch door de gemeenteraad samen met de (...) (andere bezwaarschriften) ongegrond (werd) verklaard”. Zij attendeert er de stad op dat de gebeurlijke “juridisch-administratieve fout” dient te worden rechtgezet door een nieuw advies van de gemeentelijke commissie omtrent alle ingediende bezwaren en door een nieuwe definitieve aanvaarding van het bijzonder plan van aanleg door de gemeenteraad.

Ter rectificatie wordt door de gemeentelijke diensten een nieuwe toelichting bij het openbaar onderzoek opgesteld, dit keer met in achtname van het bezwaarschrift van Charles Deloof.

Op 16 oktober 2000 brengt de gemeentelijke commissie van advies voor de ruimtelijke ordening een nieuw verslag uit, waarbij de bezwaren van Charles Deloof worden onderzocht en weerlegd.

2.10. Op 7 november 2000 wordt het plan gunstig geadviseerd door de gemachtigde ambtenaar.

2.11. De gemeenteraad van de stad Brugge besluit op 27 november 2000 opnieuw tot het ontvankelijk doch ongegrond zijn van alle bezwaarschriften en tot het definitief aannemen van het bijzonder plan van aanleg.

2.12. Op 12 april 2001 brengt de gemachtigde ambtenaar opnieuw een gunstig advies uit over het bijzonder plan van aanleg. Daarin treedt hij de weerlegging door de gemeenteraad van het eerder niet onderzochte bezwaarschrift bij.

2.13. Bij het bestreden besluit van 13 maart 2002 keurt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening het bijzonder plan van aanleg nr. 142 “Sint-Trudostraat Oost” goed.

Dit besluit overweegt wat volgt:

“Overwegende dat het plangebied begrepen binnen onderhavig bijzonder plan van aanleg betrekking heeft op de oostelijke rand van de bouwperimeter van de deelgemeente Assebroek, tevens de grens vormend met de gemeente Oostkamp;

Overwegende dat de in het plangebied van onderhavig bijzonder plan van aanleg gesitueerde gronden volgens het voormelde gewestplan, behoudens een heel beperkt gedeelte woongebied, volledig bestemd zijn als woonuitbreidingsgebied;

Overwegende dat de woonuitbreidingsgebieden van het gewestplan, zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw;

Overwegende dat het plangebied van onderhavig bijzonder plan van aanleg ten overstaan van de bestaande bebouwde kern perifeer is gelegen en de scheiding vormt tussen het bebouwde stedelijk weefsel en een natuur- en landschappelijk waardevol open ruimte gebied; dat het om voormelde reden, alsook omwille van het gebrek aan een aantoonbare woonbehoefte niet aangewezen is het gebied maximaal voor (woon)bebouwing te gaan bestemmen;

Overwegende dat het in afwachting van de definitieve afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge aangewezen is om het betreffend gebied slechts beperkt voor bebouwing vrij te geven voor functies die hetzij behoren tot de normale afbouw van de Sint-Trudostraat, voor de verdere ontwikkeling van de agrarische en/of para-agrarische activiteiten, hetzij voor plaatsgebonden gemeenschapsvoorzieningen;

Overwegend dat het aangewezen is om het plangebied in te richten als een overgangsgebied tussen de bestaande bebouwde kernen en het open ruimte gebied met ecologische, landschappelijk en/of agrarische waarden; dat in voormeld kader en ter bescherming van de nog bestaande open ruimte langs weerszijden van de beek die op de noordelijke plangrens uitmondt in het St-Trudoledeken in onderhavig bijzonder plan van aanleg een groene buffer wordt voorzien tussen (het) natuurgebied en open ruimte gebied ten oosten en het stedelijk landschap ten westen;

Overwegende dat in onderhavig bijzonder plan van aanleg, zonder afbreuk te doen aan voormeld uitgangspunt de volgende belangrijkste stedenbouwkundige mogelijkheden werden vastgesteld:

- een oplossing voor de ontsluitings- en parkeerproblematiek voor de buiten onderhavig plangebied gelegen St. - Lucaskliniek;
- in het meest noordelijk plandeel wordt met een bezettingspercentage van maximaal 25% van het terrein de mogelijkheid geboden voor de

bouw van gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (o.a. voor socio- medische functies, onderwijs, jeugdinfrastructuur, verzorgingstehuis, cultuur) met dien verstande dat de aldaar gelegen historisch waardevolle boerderijsite en de aanpalende boomgaard maximaal worden bewaard;

- langs de St-Trudostraat worden de verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor de gerealiseerde bouwstroken en voor de aldaar gelegen agrarische en para-agrarische bedrijven bepaald, alsook de hoofdzakelijk op eengezinswoningen gerichte bouwmogelijkheden voor de nog onbebouwde percelen vastgesteld;

Overwegende dat alle in onderhavig bijzonder plan van aanleg voorkomende bestemmingszones principieel verenigbaar zijn met de voorzieningen van het gewestplan;

Overwegende dat de voorzieningen van onderhavig bijzonder plan van aanleg een gepast stedenbouwkundig-juridisch kader vormt voor de goede ruimtelijke aanleg van het betreffend overgangsgebied tussen het bestaande stedelijk weefsel en het open ruimte gebied”.

2.14. Het wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 april 2002.

3. Ontvankelijkheid

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een exceptie van niet ontvankelijkheid wegens gemis aan belang in hoofde van de eerste verzoeker op. Zij betoogt dat de eerste verzoeker in de Begoniastraat nr. 1 te Assebroek woont, dat deze straat niet binnen het beheersingsgebied van het aangevochten bijzonder plan van aanleg valt en dat de eerste verzoeker zodoende geen enkel belang aan toont om huidig geding in te leiden.

3.1.2. De eerste verzoeker dupliceert in de memorie van wederantwoord dat hij, zoals is toegelicht in het verzoekschrift, samen met de twee overige verzoekers, mede-eigenaar is van de percelen gelegen aan de Zeventorenstraat, kadastraal bekend onder de nummers 451/c, 451/d, 456/f, en van de percelen gelegen aan de Sint-Trudostraat, kadastraal bekend onder de nummers 447/n en 450/d, die in het bestreden besluit een bestemming krijgen, en dat hij als mede-eigenaar over een voldoende belang beschikt.

3.1.3. Hoewel de opgeworpen exceptie in het auditoraatsverslag niet gegrond wordt bevonden, voert de tweede verwerende partij in haar laatste memorie

niets meer aan inzake de ontvankelijkheid van het beroep in hoofde van de eerste verzoeker.

3.2. Onderzoek van de exceptie

3.2.1. De eerste verzoeker is mede-eigenaar van de percelen aan de Zeventorenstraat, kadastraal gekend onder de nummers 451/c, 451/d, 456/f, en van de percelen aan de Sint-Trudostraat, kadastraal gekend onder de nummers 447/n en 450/d, waarvan de gedetailleerde bestemming -althans voor wat betreft de percelen 451/c (bestemmingszone 24), 451/d (bestemmingszone 23) en 456/f (bestemmingszone 3)- door het bestreden BPA wordt vastgesteld. Daardoor alleen reeds doet hij blijken van het rechtens vereiste belang.

3.2.2. De exceptie wordt verworpen.

4. **Ten gronde**

4.1. Eerste middel

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2 en artikel 14, derde lid (lees: vierde lid) van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het Gecoördineerde Decreet), van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, van het vertrouwensbeginsel en “van het rechtsbeginsel (...) patere legem quem ipse fecisti”,

“doordat, eerste onderdeel, het bestreden bijzonder plan van aanleg in essentie verbodsbepalingen inzake wonen inhoudt, terwijl, een gewestplan een algemeen verordenende kracht heeft naar de aanwijzingen en bepalingen waarvan het bijzonder plan van aanleg zich dient te richten;

en doordat, tweede onderdeel, het bestreden bijzonder plan van aanleg afwijkt van de gewestplanbestemming ‘woonuitbreidingsgebied’,

terwijl, een bijzonder plan van aanleg enkel ‘desnoods’ mag afwijken van de gewestplanbestemming in de gevallen en in de vormen waarin het Coördinatiedecreet voorziet;

en doordat, derde onderdeel, het bijzonder plan van aanleg een woonuitbreidingsgebied aansnijdt op een zodanige wijze dat de bestemming wonen in essentie wordt uitgesloten,

terwijl, het vertrouwensbeginsel en het rechtsbeginsel verwoord in het adagium patere legem quem ipse fecisti veronderstellen dat de bevoegde overheid zich aan de zichzelf opgelegde bepalingen houdt, vervat in de Richtlijn van 17 september 1993 inzake 'het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden - toepassing van artikel 5.1.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen', en in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende 'de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen';

TOELICHTING

EERSTE ONDERDEEL

12. Een bijzonder plan van aanleg waaraan de Vlaamse regering bindende kracht verleent, heeft een verordenende kracht, maar blijft de rang van een gemeentelijke verordening behouden.

Een gewestplan daarentegen heeft een algemeen verordenend en bijgevolg dwingend karakter.

13. Bijgevolg behoort het B.P.A. Sint-Trudostraat Oost in overeenstemming te zijn met het bestemmingsvoorschrift 'woonuitbreidingsgebied' van het gewestplan Brugge Oostkust.

14. Het gewestplan Brugge Oostkust brengt het overgrote merendeel van de betrokken percelen onder in een 'woonuitbreidingsgebied'.

Art. 2 van het Inrichtingsbesluit bepaalt :

'De in artikel 1 bedoelde grond wordt ingedeeld in:

1. woongebieden;

...

De woongebieden kunnen worden onderverdeeld in:

...

1.1. woonuitbreidingsgebieden.'

Het is derhalve duidelijk dat een 'woonuitbreidingsgebied' een type van 'woongebied' is. De spraakgebruikelijke betekenis van 'woonuitbreidingsgebied' noopt overigens tot eenzelfde conclusie.

In de 'Toelichting bij het openbaar onderzoek' wordt deze stelling bijgevallen: 'in het kader van de opmaak van een B.P.A. kunnen enkel bestemmingen worden voorzien, cf. de bestemming 'woongebied'.

15. Het is dan ook in deze zin dat art. 5 van het Inrichtingsbesluit dient te worden begrepen:

'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 daartoe aangewezen gebieden 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.

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.'

16. Een woongebied is een gemengd gebied waar naast wonen, alle functies die daar direct bij aansluiten, kunnen thuishoren. Essentieel blijft het residentieel karakter.

Het woord 'alsmede' wijst erop dat een woongebied in hoofdzaak bestemd is om te wonen en dat de andere activiteiten toegelaten zijn onder bepaalde voorwaarden, merendeels in functie van het wonen of horend bij het wonen.

Er anders over oordelen holt de bestemming van een woongebied, en dus ook van een woonuitbreidingsgebied, immers uit. Vandaar dat het tweede lid van art. 1.0. van het Inrichtingsbesluit verwijst naar de verenigbaarheid met de 'onmiddellijke omgeving'. Deze 'onmiddellijke omgeving' moet een essentieel residentieel karakter hebben.

17. Een woonuitbreidingsgebied is, als een type van woongebied, een gemengd gebied waar naast wonen, alle functies die daar direct bij aansluiten kunnen thuishoren.

Essentieel is zijn residentieel karakter, en zolang de overheid nog niet over de verdere ordening van het gebied heeft geoordeeld, het 'groepsresidentieel' karakter.

Hoewel de tekst van art. 5 van het Inrichtingsbesluit het niet uitdrukkelijk stelt, moet worden aangenomen dat de bepalingen van een woongebied, mede toepasselijk zijn op de woonuitbreidingsgebieden. Indien de bevoegde overheid dus over de ordening van het gebied beslist bij wijze van B.P.A., dient zij het bepaalde in art. 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit in acht te nemen. Dit is trouwens niet betwist.

(...)

Net zoals dit geldt in een 'woongebied', kan een perceel in een woonuitbreidingsgebied inderdaad niet worden beschouwd als per definitie 'bebouwbaar'.

Maar eveneens zoals dit geldt in een woongebied, heeft een woonuitbreidingsgebied een essentieel residentieel bestemming. De bestemming 'wonen' dient derhalve dominant te worden verwezenlijkt.

18. Dat een woonuitbreidingsgebied niet enkel een essentieel residentieel karakter heeft en dit ook behoudt in geval de bevoegde overheid over de ordening ervan beslist, en dus de functie 'wonen' sensu stricto als essentieel bestemming heeft, valt af te leiden uit de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip : het uitbreiden van een woongebied, te weten een gebied in hoofdzaak bestemd tot 'wonen' sensu stricto.

Tot al wat kan dienen, verwijzen verzoekende partijen dienaangaande naar de Richtlijn van 17 september 1993, waarin gepreciseerd wordt:

'a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswoningbouw en sociale woningbouw, tenzij de overheid over de ordening anders beslist heeft in het kader van een goedgekeurd B.P.A.,

(...)

c) prioriteit dient gegeven aan de bouwmogelijkheden in de woongebieden; woonuitbreidingsgebieden zijn reservegebieden die slechts voor realisatie in aanmerking komen na de verwezenlijking van de woongebieden,'

Blijkens een omzendbrief dd. 8 juli 1997 vormt een woonuitbreidingsgebied een type van woongebied (artikel 2.1.1. van het K.B.), namelijk in de zin van een 'reservezone' van een woongebied.

De bepalingen van deze richtlijn en omzendbrief dienen überhaupt door de auteur van de bestreden beslissing worden nageleefd, al was het maar met toepassing van het adagium patere legem quem ipse fecisti.

19. Derhalve komen de verzoekende partijen tot de vaststelling dat:

-in het woonuitbreidingsgebied door een B.P.A. enkel bestemmingen kunnen worden opgelegd voor handelingen en werken die eveneens in een woongebied toelaatbaar zijn; .

-het B.P.A. waarmee het woonuitbreidingsgebied wordt gerealiseerd, in de eerste plaats moet voorzien in een bijkomend aantal woningen. Het woongebied moet immers worden uitgebreid. Dit betekent niet dat het

volledige plangebied bestemd dient te worden tot woningen, maar wel dat dit voor een substantieel deel zo moet zijn. Er kunnen parken, open ruimten, handel e.d. worden voorzien, maar de essentie van het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied moet nog steeds zijn dat het woongebied wordt uitgebreid.

20. Dit vastgesteld zijnde, onderzoeken de verzoekende partijen de bestemmingen van het B.P.A. dat zo'n 16 ha. bestrijkt, waarvan zo'n 1 ha volgens het gewestplan woongebied is en het overige deel 'woonuitbreidingsgebied'.

21. Zone 2 van het B.P.A. bestrijkt zo'n 3 ha en wordt bestemd tot een 'bouwzone'. Zone 2 ligt voor een klein deel -het oostelijk gedeelte- in woongebied.

Zone 2 heeft volgende hoofdbestemming: 'Binnen deze zone zijn gebouwen en terreinaanleg in functie van socio-medische functies, socio-medische onderzoekscentra, parking, onderwijs, jeugdinfrastructuur, verzorgings- en/of bejaardentehuis, cultuur, openbaar groen, voetgangerswegen en/of wegenis toegelaten waarbij de huidige boerderijsite gevormd door hoevegebouwen, boomgaarden, weiland en sloten in zijn aard, substantie en karakter maximaal dient gevrijwaard en in stand gehouden te worden. De toegelaten maximum bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 3 bouwlagen met hellend dak of 4 bouwlagen met plat dak, waarbij de verdiepingshoogte maximum 4 meter mag bedragen en de totale nokhoogte maximum 15 meter. In afwachting van de bestemming cf. bovenvermelde omschrijving kan de bestaande agrarische activiteit met woongelegenheid behouden blijven.'

Een volgend 'probleem' ligt aan de basis van dit bestemmingsvoorschrift. Ten noordoosten van deze zone liggen het AZ Sint-Lucas, alsook een gebouw van het OCMW. Blijkbaar wenst het AZ Sint-Lucas bijkomende parkeergelegenheid te realiseren. Zulks kan op 2 wijzen: ofwel wordt een parking van minimum 200 wagens gebouwd in zone 2, ofwel op de huidige locatie van het OCMW-gebouw. In deze laatste optie zou het OCMW dan een nieuw gebouw oprichten in zone 2. Daarenboven blijkt het evenzo mogelijk dat het OCMW een gebouw opricht in zone 2, en dat het AZ Sint-Lucas een parkeerterrein realiseert in zone 24.

Hoe dan ook blijkt de hoofdbestemming van zone 2 vreemd aan een residentiële bestemming. Een parkeerterrein voor minimum 200 wagens betreft geen 'woonfunctie'. Een openbare nutsvoorziening zoals een OCMW, mag wel in een woonuitbreidingsgebied voorzien worden, maar er dient dan een 'woonbehoefte' te zijn. Zelfs indien er in dit deelgebied een gebouw met 4 bouwlagen mag opgericht worden krachtens het B.P.A., dan is dit voorschrift niet zozeer ingevoerd in functie van een acute woonbehoefte van het OCMW -dat immers gevestigd is naast het AZ- maar wel in functie van de parkingproblemen van het AZ. Een parkingprobleem is geen woonbehoefteprobleem.

Binnen zone 2 liggen heden 6 gebouwen. Aan deze gebouwen wordt een nevenbestemming gegeven.

De huidige boerderijsite -bestaande uit 3 gebouwen- heeft een 'kunsthistorische waarde' zodat de 'authentieke onderdelen van deze bebouwing dienen behouden te blijven'. Deze boerderijsite kan echter enkel 'in afwachting van de (realisatie van de hoofd)bestemming ... de bestaande agrarische activiteit met woongelegenheid behouden'. De woonfunctie van de boerderijsite (...) heeft dus een uitdovend karakter.

Aan het gebouw aan de Sint-Trudostraat -dat in woongebied ligt- mogen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd, nu de aan (te) leggen ontsluitingsweg van de zones 2 en 24 wordt gesitueerd op deze percelen. Ook hier heeft de woonfunctie een uitdovend karakter. Verzoekende partijen benadrukken evenwel dat het hier om een woongebied gaat, waardoor de

bestemming gegeven aan betreffende percelen hoe dan ook zonder invloed is op het tegemoetkomen aan een woonbehoefte.

Er resten dus 2 gebouwen die gelet op de hoofdbestemming van zone 2 niet langer voor 'wonen' in aanmerking komen.

Zone 2 heeft dus -minstens op termijn- geen 'woonfunctie' meer.

22. Zone 24 van het B.P.A. bestrijkt zo'n 3 ha. en wordt bestemd als een 'open ruimte'. Deze zone is integraal in woonuitbreidingsgebied gelegen.

Zone 24 krijgt volgende hoofdbestemming : 'Deze zone vormt een ecologisch en landschappelijk waardevolle overgang tussen het bebouwde deel en het beboste natuurgebied aan de oostzijde van het plangebied. Enkel extensief wei- en hooilandgebruik is er toegestaan.'

Uw Raad heeft reeds overwogen dat 'de bewering van de eerste verwerende partij, dat een woonuitbreidingsgebied moet worden aangemerkt als een 'overgangszone' tussen bouwzone en open ruimte, of nog als 'bufferzone' waar zowel landbouw als 'andere projecten' toegelaten zijn, dus een miskenning inhoudt van het principe dat woonuitbreidingsgebieden in wezen zijn opgevat als 'reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een grondbeleid'.

Bezwaarlijk kan gesteld worden dat aan de leer van deze rechtspraak wordt tegemoet gekomen indien deze in het B.P.A. voorziene bufferzone een aanzienlijk deel van het woonuitbreidingsgebied, inneemt.

Alleen al om deze reden wordt de bestemming woonuitbreidingsgebied niet geëerbiedigd.

Bovendien wordt een deel van zone 24 eigenaardig genoeg bestemd als parkeerterrein voor het AZ Sint-Lucas. Zelfs indien zone 24 wettig zou kunnen worden ingericht als een bufferzone, quod non, dan is het redelijkheidshalve onverantwoordbaar waarom een parkeerterrein voor het AZ Sint-Lucas de essentie zelf van de bufferzone kan uithollen, maar een 'woonfunctie' in deze woonfunctie (lees: woonzone) verboden is.

Hoe dan ook wordt vastgesteld dat het in zone 24 verboden is om een 'woonfunctie' te realiseren.

23. Zone 3 van het B.P.A. bestrijkt zo'n 8 ha. en wordt bestemd als een 'bouwzone'. Zone 3 ligt integraal in woonuitbreidingsgebied.

Zone 3 krijgt volgende bestemming : 'Deze zone is bestemd voor agrarische-, tuinbouw- en/of para-agrarische activiteiten inclusief een hippisch centrum (met uitsluiting van horeca). Met uitsluiting van de zone tussen de woningen Sint Trudostraat 60 & 64, kunnen aan de straatzijde via verkaveling bouwpercelen worden gecreëerd met een perceelsdiepte van maximum 60 m vanaf de rooilijn, ten behoeve van de oprichting van ééngezinswoningen (eventueel met nevenbestemming handel en/of ambachtelijke bedrijven). In dit geval zijn de bepalingen van zone 1 van toepassing en vervalt de verplichting om cf. de bepalingen van bemerking 13 binnen deze strook een groenscherm aan te leggen.'

Agrarische bedrijven mogen inderdaad opgericht worden in een woonuitbreidingsgebied, maar dienen verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving van het woongebied. De vraag of een 'hippisch centrum' past binnen de gewestplanbestemming van een woonuitbreidingsgebied, is reeds meermaals door Uw Raad op een negatieve wijze uitgeklaard, op grond van onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Indien het B.P.A. uitdrukkelijk voorziet in de bestemming van een hippisch centrum, betekent zulks dat het onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving -zoals vastgesteld in art. 1.0. van het Inrichtingsbesluit- wordt uitgesloten, minstens aanzienlijk beperkt. Derhalve maakt dit een schending uit van het gewestplanvoorschrift met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden.

Ook de strook van 60 m vanaf de rooilijn aan het oosten van het plangebied is in beginsel agrarisch bestemd. Deze strook kan evenwel verkaveld worden

ten behoeve van de oprichting van een ééngezinswoning. In dat geval zijn de bouwvoorschriften van de 'bemerkingen bij tabellen' nr. 1, van toepassing, wat echter zou betekenen dat de bevoegde overheid die dient te oordelen over deze verkavelingsaanvraag, geen beoordelingsvrijheid meer heeft, nu de verkavelingsaanvrager bij naleving van de voorschriften van 'bemerkingen bij tabellen' nr. 1 over een afdwingbaar recht tot verkavelen beschikt. Het toepasselijk stellen van de 'bemerkingen bij tabellen' nr. 1 op de verkavelingsvergunning is derhalve onwettig en dient voor ongeschreven te worden gehouden. Dit leidt dan weer tot het onwettig karakter van het voorschrift in functie van artikel 14, 4/ van het D.R.O.

Tot slot is het redelijkheidshalve volstrekt onverklaarbaar waarom aan de oostgrens van het plangebied bestemd als woonuitbreidingsgebied -en dus aan de Sint-Trudostraat- bepaalde percelen in zone 1 - 'bouwzone' worden opgenomen, maar andere in zone 3. In elk geval blijkt dat zowel in zone 1 als in zone 3 aan de zijde van de Sint-Trudostraat bebouwde en onbebouwde kavels zijn opgenomen, allen liggend in woonuitbreidingsgebied. Deze beleidskeuze kan de redelijkheidstoets niet doorstaan. Er wordt geen enkele verantwoording voor gegeven, reden waarom de verzoekende partijen uitdrukkelijk voorbehoud maken om na de eventueel kenbaar gemaakte motivering van de verwerende partij, dienaangaande hun middel verder te ontwikkelen.

In ieder geval is aangetoond dat eveneens in zone 3 de woonfunctie in beginsel onmogelijk wordt gemaakt, en zeker niet wordt uitgebreid. Voor zover er al sprake zou zijn van een verkavelingsmogelijkheid aan de straatzijde, wordt vastgesteld dat het voorschrift nr. 1 'bemerkingen bij de tabellen' buiten toepassing dient te worden gelaten wegens zijn onregelmatig karakter.

24. Zone 23 van het B.P.A. bestrijkt zo'n 1 ha., wordt bestemd als een 'open ruimte' en ligt integraal in woonuitbreidingsgebied.

Zone 23 krijgt volgende bestemming: 'deze zone dient ingericht te worden als een bouwvrije bufferstrook ten opzichte van het natuurgebied en het verstedelijkt landschap. Geen ander grondgebruik is toegelaten dan wei- en hooiland. Stapeling van materialen is binnen deze zone niet toegestaan.'

Verzoekende partijen wijzen op de onwettigheid van deze bestemming, hierbij verwijzend naar de zaak (...) (...).

Samen met de buffer gevormd door zone 24, maakt derhalve 25% van het plangebied bufferzone uit.

Hoe dan ook moet worden vastgesteld dat dit bestemmingsvoorschrift elke woonfunctie verbiedt.

25. Zone 1 van het B.P.A. bestrijkt zo'n 1,5 ha. en wordt bestemd als 'bouwzone' 1/3 van zone 1 ligt in woongebied, 2/3 in woonuitbreidingsgebied.

Deze zone 1 krijgt een bestemming van gesloten, halfopen en vrijstaande bebouwing.

Voor de relevantie van het middel, wordt het deel van zone 1 gelegen in woonuitbreidingsgebied onderzocht. Indien men de 'bouwzone' van naderbij onderzoekt, blijkt dat slechts één enkel onbebouwd perceel in de zone 1 is opgenomen waarop hoogstens één woning kan worden opgericht, en dit onder voorwaarde dat daaraan geen bestemming van handel, horeca, opslagplaats, enz wordt gegeven.

De zgn. 'bouwzone' 1 blijkt derhalve het enige gebied waar -in beperkte mate- de nadruk van de bestemming op 'wonen' wordt gelegd, en dit voor 1 ha van het woonuitbreidingsgebied of zo'n 1/16 van het plangebied. Bovendien blijkt dat hiermede in wezen niet aan 'woonuitbreiding' wordt gedaan, nu hoogstens één onbebouwd perceel in zone 1 kan worden aangewend voor het optrekken van een woning, onder voorbehoud van handelsbestemming e.d..

26. Uit het bovenstaande blijkt dat het B.P.A. in zijn onderscheiden bestemmingsgebieden meerdere onwettige bepalingen bevat, o.m. bij toetsing van het gewestplanvoorschrift 'woonuitbreidingsgebied'.

Daarnaast is vastgesteld dat het B.P.A. op geen enkele wijze een uitbreiding van een gebied met een essentieel residentiële functie verwezenlijkt, wel integendeel. Ook om deze reden is het B.P.A. onwettig.

Ten slotte, in de mate dat bepaalde bedrijven, voorzieningen en inrichtingen toegestaan zouden kunnen (worden) voor zover de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving kan worden vastgesteld, blijkt zulk een verenigbaarheidsonderzoek onmogelijk gevoerd te kunnen worden. In het bestreden B.P.A. kan immers per definitie geen onverenigbaarheid met de onmiddellijke 'woon'-omgeving worden vastgesteld, nu deze 'woon'-omgeving planmatig wordt geweerd, of minstens ernstig is gereduceerd.

Echter, een verenigbaarheidsonderzoek veronderstelt dat er een bij- en een hoofdbestemming is. Vermits de oppervlakte voorzien voor buffer, agrarische bedrijven, en parking -wat in principe de bijbestemming behoort uit te maken- zo dominant is t.o.v. wat de hoofdbestemming zou moeten zijn, te weten 'wonen', kan het verenigbaarheidsonderzoek niet worden gevoerd. Er kan dus evenmin sprake zijn van verenigbaarheid.

27. Het eerste onderdeel is derhalve gegrond

TWEDE ONDERDEEL

28. Uit de regel dat het gewestplan een algemeen verordenend karakter heeft, volgt dat een B.P.A. in beginsel het gewestplan in acht dient te nemen. Deze regel is overigens vastgesteld in art. 14, derde lid van het Coördinatiedecreet.

Niettemin bestaat er een mogelijkheid om door middel van een B.P.A. 'desnoods' af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van een gewestplan. Bij de toelichting bij het eerste onderdeel is gewezen op de tegenstrijdigheid tussen bepaalde B.P.A.-bestemmingen en het woonuitbreidingsgebied.

29. Theoretisch zou derhalve de mogelijkheid bestaan dat het ter zake om een afwijkend B.P.A. gaat. Maar dergelijke operatie is aan zware voorwaarden onderworpen en blijkt in casu niet gevolgd. Vereist is immers dat aangetoond is dat de bestemming in het gewestplan achterhaald is, dat de in het B.P.A. voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden en dat er een dwingende behoefte bestaat aan een daaraan aangepaste nieuwe, afwijkende ordening, dat deze planologische redenen duidelijk en goed lokaliseerbaar zijn en steunen op de eigen aard van het betrokken deelgebied en dat de voorgestelde afwijkende ordening de algemene economie van het gewestplan niet aantasten.

30. In de 'opmerkingen' op p. 4 van de 'Toelichting bij het openbaar onderzoek' wordt immers geargumenteerd dat het B.P.A. het woonuitbreidingsgebied aansnijdt op zulke wijze dat het plangebied de bestemming 'wonen' in de zin van art. 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit krijgt toebedeeld. Nu in een woongebied ook andere bestemmingen dan 'wonen' sensu stricto mogelijk zijn, is de dienst Urbanisatie van de stad Brugge de mening toegedaan dat er in elk geval niet wordt afgeweken van het gewestplanvoorschrift.

Verwerende partij heeft evenwel in elk geval niet onderzocht -laat staan aangeduid- dat de voorwaarden om desnoods af te wijken van het gewestplanvoorschrift vervuld zijn.

Zoals hoger toegelicht, wordt er echter wèl afgeweken van de gewestplanbestemming. Deze afwijking is dus onwettig.

31. Het tweede onderdeel is dus gegrond

DERDE ONDERDEEL

32. Zoals hoger is aangetoond, blijkt dat het B.P.A. op geen enkele wijze een essentieel residentiële functie verwezenlijkt.

Door dit de doen, heeft de bevoegde overheid de regels die zij zichzelf heeft opgelegd met de voeten getreden, wat de onwettigheid van het aldus getroffen besluit ten gevolge heeft. Op d(i)e wijze is bovend(i)en een gewettigd vertrouwen in hoofde van de verzoekende partijen geschonden.

33. De overgang van de bestemming woonuitbreidingsgebied naar de invulling hiervan door een B.P.A. gebeurt niet willekeurig.

Artikel 5.1.1. van het K.B. wordt toegelicht in de richtlijn van 17 september 1993, waarin gepreciseerd wordt dat 'c) prioriteit dient gegeven (te worden) aan de bouw mogelijkheden in de woongebieden; woonuitbreidingsgebieden zijn reservegebieden die slechts voor realisatie in aanmerking komen na de verwezenlijking van de woongebieden'.

Aangezien het woonuitbreidingsgebied wordt beschouwd als een reservegebied, dient vóór aansnijding vastgesteld te worden of hieraan nood is. Er is nood aan aansnijding in geval van verzadiging van de woongebieden.

Om het verzadigingspeil van de woongebieden te meten, dient, aldus de richtlijn van 17 september 1993, 'een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeftestudie op gemeentelijk niveau' uitgevoerd (te) worden die de noodzaak tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied verantwoordt. 'Deze studie zal moeten aangeven:

a) dat er een behoefte is vanuit de gemeente en niet op basis van een suburbanisatietendens vanuit de omliggende steden;

b) dat alle mogelijkheden voor een actief beleid in de bestaande woonkernen uitgeput zijn, in het bijzonder deze inzake uitbreiding en inzake het tegengaan van een overdreven leegstand.'

34. Aangezien het B.P.A. Sint-Trudostraat Oost een woonuitbreidingsgebied aansnijdt, dient vooreerst onderzocht te worden of de noodzaak tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied verantwoord wordt. Deze noodzaak zou moeten blijken uit de woonbehoeftestudie. .

35. De woonbehoeftestudie is op 26 juni 1998 door de gemeenteraad goedgekeurd. In de woonbehoeftestudie wordt geopteerd om het westelijk gedeelte van het B.P.A. niet voor woningbouw aan te snijden, vooral in functie van het definitief opnemen van een bufferzone ten opzichte van het Meersengebied (een beschermd landschap) als open ruimte.

De woonbehoeftestudie stelt als potentieel bepalingen voor verschillende gronden voorop, "de nul-opties", d.w.z. een niet-bebouwing met woningen; deze potentieelbepalingen zijn gebaseerd op beleidsopties ter zake, waarvan de meeste (...) aanleiding gaven tot de opmaak (...) van B.P.A.'s'. Hierbij gaat het blijkbaar vooral om 'perifeer gelegen gebieden, die vooral om landschappelijke redenen best niet worden aangesneden (de omgeving van het Meersengebied (...))'.

36. Op grond van deze woonbehoeftestudie blijkt geen nood aan het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied in de zin van een reservegebied voor woonzone, en al evenmin in de zin van een gebied met een essentieel residentieel karakter. Bijgevolg mocht het woonuitbreidingsgebied ook niet aangesneden worden en kon er dus geen wettig B.P.A. goedgekeurd worden.

37. En er is meer.

38. Mocht de woonbehoeftestudie terecht laten besluiten tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied -quod non- dan valt een duidelijke ongerijmdheid vast te stellen met betrekking tot de vraag of er nood is aan woongelegenheden.

Zoals gesteld, dient de functie 'wonen' de prioritaire bestemming te zijn. Echter, slechts 1 ha van een oppervlakte woonuitbreidingsgebied van 16 ha B.P.A.-gebied krijgt de bestemming woongebied waarbij geen nieuwe woongebieden gecreëerd worden.

39. Uit deze vaststelling volgt ofwel dat er geen woonbehoefte voorhanden is, vermits ze blijkbaar niet gecreëerd wordt en dat bijgevolg het woonuitbreidingsgebied niet aangesneden mocht worden, ofwel dat er net wel een woonbehoefte is, maar dat het B.P.A. daar geen geschikt antwoord op formuleert. In beide gevallen blijkt het B.P.A. onwettig.

40. Aldus is aangetoond dat met het nemen van het bestreden B.P.A. het adagium patere legem quem ipse fecisti is geschonden, alsook het vertrouwensbeginsel.

Ook het derde onderdeel van het middel is gegrond”.

4.2. Onderzoek van het eerste middel

4.2.1. Artikel 2 van het Gecoördineerde Decreet bepaalt :

“§ 1. De Vlaamse regering verleent bindende kracht aan de streek-, gewest- en gemeentepannen.

Alle voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde bindende kracht, ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet.

De plannen hebben verordenende kracht. Zij blijven gelden totdat zij door andere plannen kunnen worden vervangen na een herziening. Er mag alleen van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald.

(...)

De voorschriften van een plan van aanleg waarvan overeenkomstig de artikelen 10, laatste lid, 13, laatste lid, en 14, vierde lid, wordt afgeweken, houden op te gelden.

§2. (...)”.

Artikel 14, vierde lid van hetzelfde decreet bepaalt :

“Wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken”.

Artikel 5 van het Inrichtingsbesluit bepaalt :

“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 daartoe aangewezen gebieden 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.

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”.

4.2.2. Uit de bepalingen van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit volgt niet dat wanneer over de ordening van het woonuitbreidingsgebied wordt beslist, dit gebied uitsluitend moet worden bestemd voor “wonen”. In dergelijke gebieden zijn ook de bestemmingen toegelaten die mede zijn toegelaten in woongebieden, waarbij

evenwel de zones die niet worden bestemd voor wonen in functie dienen te staan van de hoofdbestemming “wonen” en deze niet een dergelijke omvang kunnen aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming “wonen” van het betrokken gebied in grote mate uitsluiten.

4.2.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden BPA het plangebied indeelt in “Bouwzones” en “Open ruimten”.

4.2.4. De “Bouwzones” omvatten de zonenummers 1, 2 en 3. De “Open ruimten” omvatten de zonenummers 21, 22, 23, 24 en 25.

4.2.5. De bestemmingsvoorschriften voor de in de “Bouwzone” gelegen zones luiden als volgt:

- Zone 1 (ca. 1,5 ha, waarvan circa 2/3 in woonuitbreidingsgebied en 1/3 in woongebied) :

“- hoofdbestemming: ééngezinswoningen (W1)

- nevenbestemming: handel, detailhandel, horeca, kantoren (met uitsluiting van hotels, dancings en lunaparken) (H) en opslagplaatsen, ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen, waarvan de eraan verbonden gevaarrisico's en hinder voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf (A)”.

- Zone 2 (circa 3 ha) :

“Binnen deze zone zijn gebouwen en terreinaanleg in functie van socio-medische functies, socio-medische onderzoekscentra, parking, onderwijs, jeugdinfrastructuur, verzorgings- en/of bejaardentehuis, cultuur, openbaar groen, voetgangerswegen en/of wegen toegelaten waarbij de huidige boerderijsite gevormd door hoevegebouwen, boomgaarden, weiland en sloten in zijn aard, substantie en karakter maximaal dient gevrijwaard en in stand gehouden te worden. De toegelaten maximum bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 3 bouwlagen met hellend dak of 4 bouwlagen met plat dak, waarbij de verdiepingshoogte maximum 4 meter mag bedragen en de totale nokhoogte maximum 15 meter. In afwachting van en/of bij gedeeltelijke realisatie van de bestemming cf. bovenvermelde omschrijving, kan de bestaande agrarische activiteit met woongelegenheid behouden blijven”.

- Zone 3 (circa 8 ha) :

“Deze zone is bestemd voor agrarische-, tuinbouw- en/of para-agrarische activiteiten inclusief hippisch centrum (met uitsluiting van horeca). Met uitsluiting van de zone tussen de woningen Sint Trudostraat 60 & 64, kunnen aan de straatzijde via verkaveling bouwpercelen worden gecreëerd met een perceelsdiepte van maximum 60 m vanaf de rooilijn, ten behoeve van de

oprichting van ééngezinswoningen (eventueel met nevenbestemming handel en/of ambachtelijke activiteiten). In dit geval zijn de bepalingen van zone 1 van toepassing en vervalt de verplichting om cf. de bepalingen van bemerking 13 binnen deze strook een groenscherm aan te leggen”.

4.2.6. De bestemmingsvoorschriften voor de in de “Open ruimten” gelegen zones luiden als volgt:

- Zone 21 :

“Openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein) (V)”.

- Zone 22 :

“- hoofdbestemming: tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook) en tussen zijgevel en perceelsgrens (zijtuinstrook). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximum hoogte van 90 cm toegelaten. (T)

- nevenbestemming: verharding voor voetpaden, rijstroken, toeritten. De breedte van de verhardingen (mag) maximum 1/3 van de kavel-breedte palend aan de rooilijn bedragen, en dit met een maximum oppervlakte van 40 % van de totale oppervlakte van deze zone. (R)”.

- Zone 23 (circa 1 ha) :

“deze zone dient ingericht te worden als een bouwvrije bufferstrook ten opzichte van het natuurgebied en het verstedelijkt landschap. Geen ander grondgebruik is toegelaten dan wei- en hooiland. Stapeling van materialen is binnen deze zone niet toegestaan”.

- Zone 24 (circa 3 ha) :

“Deze zone vormt een ecologisch en landschappelijk waardevolle overgang tussen het bebouwde deel van het plangebied en het beboste natuurgebied aan de oostzijde van het plangebied. Enkel extensief wei- en hooilandgebruik is er toegestaan. (...)”.

- Zone 25 :

“Waterloop. (Q)”.

4.2.7. In de “Toelichting bij toetsing aan het gewestplan” wordt met betrekking tot de overeenstemming van deze bestemmingsvoorschriften met het gewestplan, gesteld wat volgt:

“Voor wat betreft het woonuitbreidingsgebied wordt cf. het Ruimtelijk Structuurplan, dat op 25.6.1996 door de G.R. werd goedgekeurd (en het voorontwerp G.R.S. dd. mei 2000) en cf. de woonbehoeftestudie, die op 26.5.1998 door de G.R. werd goedgekeurd, geopteerd om het oostelijk deel van dit gebied niet voor woningbouw aan te snijden, vooral i.f.v. het definitief opnemen van de bufferzone t.o.v. het Meersengebied als open ruimte.

Hierdoor wordt de zuivere woonbestemming in het B.P.A. beperkt tot de westelijke rand, worden de bestaande (agrarische en open ruimte-) functies in het plangebied gehandhaafd en wordt aan een aantal specifieke (openbare) noden een oplossing geboden, waarbij in het BPA enkel bestemmingen worden voorzien, die kunnen worden toegelaten in ‘woongebied’.

Het bijzonder plan van aanleg houdt dan ook geen afwijking in t.o.v. het Gewestplan”.

4.2.8. Het bestreden besluit houdende goedkeuring van het betrokken BPA overweegt dienaangaande wat volgt:

“Overwegende dat het plangebied van onderhavig bijzonder plan van aanleg ten overstaan van de bestaande bebouwde kern perifeer is gelegen en de scheiding vormt tussen het bebouwde stedelijk weefsel en een natuur- en landschappelijk waardevol open ruimte gebied; dat het om voormelde reden, alsook omwille van het gebrek aan een aantoonbare woonbehoefte niet aangewezen is het gebied maximaal voor (woon)bebouwing te gaan bestemmen;

Overwegende dat het in afwachting van de definitieve afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge aangewezen is om het betreffend gebied slechts beperkt voor bebouwing vrij te geven voor functies die hetzij behoren tot de normale afbouw van de Sint-Trudostraat, voor de verdere ontwikkeling van de agrarische en/of para-agrarische activiteiten, hetzij voor plaatsgebonden gemeenschapsvoorzieningen;

Overwegende dat het aangewezen is om het plangebied in te richten als een overgangsgebied tussen de bestaande bebouwde kernen en het open ruimte gebied met ecologische, landschappelijk en/of agrarische waarden; dat in voormeld kader en ter bescherming van de nog bestaande open ruimte langs weerszijden van de beek die op de noordelijke plangrens uitmondt in het St-Trudoledeken in onderhavig bijzonder plan van aanleg een groene buffer wordt voorzien tussen (het) natuurgebied en open ruimte gebied ten oosten en het stedelijk landschap ten westen;

Overwegende dat in onderhavig bijzonder plan van aanleg, zonder afbreuk te doen aan voormeld uitgangspunt de volgende belangrijkste stedenbouwkundige mogelijkheden werden vastgesteld:

- een oplossing voor de ontsluitings- en parkeerproblematiek voor de buiten onderhavig plangebied gelegen St.-Lucaskliniek;
- in het meest noordelijk plandeel wordt met een bezettingspercentage van maximaal 25% van het terrein de mogelijkheid geboden voor de bouw van gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (o.a. voor socio- medische functies, onderwijs, jeugdinfrastructuur, verzorgingstehuis, cultuur) met dien verstande dat de aldaar gelegen historisch waardevolle boerderijsite en de aanpalende boomgaard maximaal worden bewaard;
- langs de St-Trudostraat worden de verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor de gerealiseerde bouwstroken en voor de aldaar gelegen agrarische en para-agrarische bedrijven

bepaald, alsook de hoofdzakelijk op eengezinswoningen gerichte bouwmogelijkheden voor de nog onbebouwde percelen vastgesteld;

Overwegende dat alle in onderhavig bijzonder plan van aanleg voorkomende bestemmingszones principieel verenigbaar zijn met de voorzieningen van het gewestplan;

Overwegende dat de voorzieningen van onderhavig bijzonder plan van aanleg een gepast stedenbouwkundig-juridisch kader vormt voor de goede ruimtelijke aanleg van het betreffend overgangsgebied tussen het bestaande stedelijk weefsel en het open ruimte gebied”.

4.2.9. Uit de voormelde bestemmingsvoorschriften blijkt dat het betrokken plangebied voor het overgrote deel aan de bestemming “wonen” als zodanig wordt onttrokken, hetgeen blijkt de “Toelichting bij toetsing aan het gewestplan”, en de motivering van het goedkeuringsbesluit, ook de bedoeling van de opmaak van het BPA is geweest.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet kunnen in een woonuitbreidingsgebied de zones die niet zijn bestemd voor wonen -ook al kunnen zij in een woongebied worden toegestaan- niet een zodanige omvang aannemen dat de hoofdbestemming “wonen” slechts in een beperkte en ongeschikte mate kan worden gerealiseerd.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partijen betogen, het betrokken BPA afwijkt van de in het gewestplan vastgestelde bestemmingsvoorschriften.

Anderzijds blijkt dat het BPA niet werd vastgesteld als een “desnoods” van het gewestplan afwijkend BPA.

Gelet op de omvang van het gedeelte van het plangebied dat niet voor “wonen” als zodanig is bestemd, kan het argument van de eerste verwerende partij dat het door het gewestplan voorziene woonuitbreidingsgebied “omzeggens dubbel zo groot (is) als het huidig(e) plangebied” en dat “omzeggens gans (het) noordelijk gebied (...) via gerealiseerde verkavelingen en sociale woonprojecten (groepswooningbouw) inmiddels voor residentieel wonen nader (is) geordend”, aan de voormelde vaststellingen geen afbreuk doen.

Het feit dat, op basis van een woonbehoeftestudie, ervoor werd geopteerd dit gebied niet voor woningbouw aan te snijden, maar in andere functies dan het loutere wonen te voorzien, kan, gelet op het hiervoor gestelde, evenmin een wettige verantwoording zijn om het betrokken plangebied niet conform de gewestplanvoorschriften in hoofdzaak voor “wonen” te bestemmen.

4.2.10. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 13 maart 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg nr. 142 “Sint-Trudostraat Oost” van de stad Brugge, bestaande uit een plan van de feitelijke bestaande toestand, een plan van de juridische bestaande toestand, een plan van de kadastrale bestaande toestand en een bestemmingsplan met erop voorkomende stedenbouwkundige voorschriften, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgische Staatsblad van 12 april 2002.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
drie november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.