

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.156 van 3 februari 2009
in de zaak A. 96.172/X-9789.**

In zake : de b.v.b.a. PEULEN R.,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. VAN BRABANT,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

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 b.v.b.a. PEULEN R. op 3 oktober 2000 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 2 augustus 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 30 maart 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende toekenning aan R. PEULEN van de vergunning voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te Maasmechelen, Heirstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 237/n4, anderdeels, de vernietiging van het voornoemde besluit van 30 maart 2000 van de bestendige deputatie;

Gelet op het arrest nr. 98.072 van 30 juli 2001 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 3 september 2001 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 5 januari 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 10 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 april 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. VANSTEENKISTE, die loco advocaat A. VAN BRABANT verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. VANDEWIELE, die loco advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 22 juni 1999 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een aanvraag in voor het verkrijgen van een bouwvergunning voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te Maasmechelen, Heirstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 237/n4.

De bouwaanvraag betreft de uitbreiding van een eengezinswoning (villa) in open bebouwing, gesitueerd aan de hoek Heirstraat-Rijksweg in het centrum van Maasmechelen, in functie van burelen, archief en garage. De bedoeling is een woning te creëren, bestemd voor de uitoefening van een zelfstandige praktijk (accountantskantoor) op de gelijkvloerse verdieping met daarboven een woongedeelte.

Met betrekking tot het voormelde perceel had de verzoekende partij voor dezelfde werken op 5 februari 1988 reeds een bouwvergunning verkregen. Er werd evenwel niet overgegaan tot het uitvoeren van de bouwwerken.

De bouwaanvraag die heeft geleid tot het nemen van het bestreden besluit is identiek aan deze die heeft geleid tot de vergunning van 5 februari 1988.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan Limburgs Maasland is het perceel gelegen in woongebied.

1.3. Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg “Oud Mechelen” van de gemeente Maasmechelen. Volgens dat plan ligt het perceel in een zone voor open bebouwing.

Het voormelde BPA is bij besluit van 18 mei 1993 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media in herziening gesteld en bij besluit van 10 februari 2000 van diezelfde minister bijkomend in herziening gesteld. De gemeenteraad van Maasmechelen heeft in zijn zitting van 2 mei 2000 het BPA “Oud Mechelen, herziening 4” voorlopig aangenomen.

Volgens het voormelde voorlopig aangenomen bestemmingsplan ligt het kwestieuze perceel in de specifieke bestemmingszone “Art. 11. Zone villa Pulen (projectzone in het masterplan)”.

Dit zogenaamde “masterplan” is op 29 april 1999 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd.

1.4. Op 2 september 1999 besluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen tot de weigering van de bouwvergunning. Dat besluit wordt gemotiveerd als volgt:

- “ONGUNSTIG: niet akkoord met de vergroting van de eengezinswoning :
- gezien het BPA OUD MECHELEN in herziening gesteld is op 18 mei 1993;
 - gezien in het structuurplan van Mechelen Centrum hier een projectzone 21 voorzien is;
 - gezien er nu een gewijzigd BPA voor Oud Mechelen in opmaak is;
 - gezien de voorgestelde werken niet passen in het structuurplan”.

1.5. Tegen dat besluit dient de verzoekende partij op 23 november 1999 beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

1.6. Bij besluit van 30 maart 2000 willigt de bestendige deputatie het beroep van de verzoekende partij in en wordt de bouwvergunning verleend voor de op het bijgaande plan aangeduide werken.

1.7. Door de gemachtigde ambtenaar wordt daartegen op 11 april 2000 beroep ingesteld bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Zijn beroep is als volgt gemotiveerd:

“1. De bestendige deputatie negeert het in studie zijnde ontwerp van wijzigingsplan. Het bijzonder plan van aanleg ‘Oud Mechelen’ is in herziening gesteld, het huidig ontwerp van bouwplan stemt niet overeen met de inzichten van de gemeente als voorzien in het voorontwerp van structuurplan en van de wijziging van bijzonder plan van aanleg.

2. Ter voorbereiding van het wijzigings B.P.A. werd op gemeentelijk niveau een ‘Masterplan’ ontwikkeld waarin rond een centraal park een aantal verdichtingsprojecten worden voorzien. Dit plan werd goedgekeurd door de gemeenteraad en diende als basis voor het wijzigingsontwerp van het bijzonder plan van aanleg ‘Oud Mechelen’, dat momenteel wordt gerealiseerd. De inzichten over een toekomstig ruimtelijk beleid in het centrum van Maasmechelen zijn dus duidelijk aanwezig.

3. De verbouwing is niet zoals de bestendige deputatie stelt van beperkte omvang: zowel door het wegbreken van de linkerbuitengevel als door het verbouwen van het volledige dak blijft van de huidige woning weinig over.

4. Het feit dat het om een eerder verwaarloosd pand gaat is mede aanleiding om via gemeentelijk grondbeleid, tot een stedenbouwkundig verantwoord project te komen”.

1.8. Op 10 juli 2000 stuurt de verzoekende partij een rappelbrief aan de betrokken minister.

1.9. Bij het bestreden besluit van 2 augustus 2000 willigt de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media het beroep van de gemachtigde ambtenaar in en wordt het besluit van 30 maart 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende toekenning van een vergunning aan de verzoekende partij vernietigd. In dat ministerieel besluit wordt onder meer overwogen wat volgt:

“Overwegende dat voor de plaats het bijzonder plan van aanleg ‘Oud Mechelen’ van kracht is, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 november 1991, 23 februari 1987, in herziening gesteld bij ministerieel besluit van 18 mei 1993; dat de gemeenteraad op 2 mei 2000 het wijzigend ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg voorlopig heeft aangenomen;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 zoals later gewijzigd, de Vlaamse regering bindende kracht verleent aan onder meer de gemeentelijke plannen van aanleg; dat alle voorschriften van die plannen van aanleg dezelfde

bindende en verordenende kracht hebben en blijven gelden tot zij door andere plannen na herziening zijn vervangen; dat ervan slechts kan worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door deze wet bepaald; dat bijgevolg die plannen bindend zijn voor zowel de particulier die een vergunningsplichtige handeling wenst te stellen als voor de overheid die deze plannen op een consequente wijze dient toe te passen;

Overwegende dat anderzijds het artikel 43 §2, vijfde lid van hetzelfde decreet bepaalt dat de bouwvergunning kan worden geweigerd of vernietigd om redenen dat de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld plan van aanleg;

Overwegende dat de gemeente reeds bepaalde opties heeft genomen betreffende het gebiedsdeel in kwestie; dat betrokken terrein in het op 2 mei 2000 door de gemeenteraad voorlopig aanvaard ontwerp van wijzigend aanlegplan als projectzone 22 Villa Peulen is opgenomen; dat het bijzonder plan van aanleg het vroeger opgemaakt masterplan als richtinggevend gedeelte aanneemt; dat volgens dit ontwerp van bijzonder plan van aanleg betrokken terrein moet herbestemd worden naar een woonbestemming met hogere dichtheid, concreet worden vier smalle stadswoningen geprojecteerd waarin zich op het gelijkvloers een zelfstandige praktijk situeert; dat verder ondergrondse garages zijn voorzien; dat volgens het bijgaand onteigeningsplan het eigendom is opgenomen als innemingen 114 en 115 tot onteigening voor projectzone en voor groenzone;

Overwegende dat er nog geen gemeentelijk structuurplan definitief is goedgekeurd; dat overeenkomstig artikel 187 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals later gewijzigd, de gemeente dan ook de herziening van het bijzonder plan van aanleg, bijkomend in herziening gesteld bij ministerieel besluit van 20 februari 2000, volgens de procedure van de 'oude wet' mag voortzetten; dat de voorlopige aanvaarding van het bijzonder plan van aanleg op 2 mei 2000 dan ook binnen de wettelijke vormvoorschriften is gebeurd;

Overwegende dat de in dit voorontwerp van bijzonder plan van aanleg nieuw genomen stedenbouwkundige opties voor het terrein objectief in overeenstemming zijn met de huidige inzichten van een goede plaatselijke uitbouw en met het principe van kernversterking volgens het structuurplan Vlaanderen; dat dit wijzigend ontwerp bijzonder plan van aanleg in die zin door de afdeling Planning principieel gunstig werd geadviseerd; dat hoewel het ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg hier diep ingrijpt op het eigendomsrecht zonder tot onteigening specifieke redenen van algemeen nut te kunnen invoeren, de aanvraag om reeds vermelde redenen niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige opties van het voorlopig vastgesteld ontwerp van bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat de bevoegde overheid een toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid nastreeft, dit volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de door de gemeente wettelijk aanvaarde inzichten betreffende een goede uitbouw van het eigendom; dat overeenkomstig artikel 43 §2, vijfde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 zoals later gewijzigd, de vergunning dient geweigerd; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt bijgetreden”.

2. Ten gronde

2.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2, 12 tot en met 22, 41, 42, 43, 44 en 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van de artikelen 18 tot en met 36 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: het DRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), van “het algemeen rechtsbeginsel van behoorlijk bestuur” en van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit),

“DOORDAT het bestreden besluit het beroep van de gemachtigde ambtenaar inwilligt op grond van volgende motieven:

...
Overwegende dat de gemeente reeds bepaalde opties heeft genomen betreffende het gebiedsdeel in kwestie; dat betrokken terrein in het op 2 mei 2000 door de gemeenteraad voorlopig aanvaard ontwerp van wijzigend aanlegplan als projectzone 22 Villa Peulen is opgenomen; dat het bijzonder plan van aanleg het vroeger opgemaakt masterplan als richtinggevend gedeelte aanneemt; dat volgens dit ontwerp van bijzonder plan betrokken terrein moet herbestemd worden naar een woonbestemming met hogere dichtheid, concreet worden vier smalle stadswoningen geprojecteerd waarin zich op het gelijkvloers een zelfstandige praktijk situeert; dat verder ondergrondse garages zijn voorzien; dat volgens het bijgaand onteigeningsplan het eigendom is opgenomen als innemingen 114 en 115 tot onteigening voor projectzone en voor groenzone;

...
Overwegende dat de in dit voorontwerp van bijzonder plan van aanleg nieuw genomen stedenbouwkundige opties voor het terrein objectief in overeenstemming zijn met de huidige inzichten van een goede plaatselijke uitbouw en met het principe van kernversterking volgens het structuurplan Vlaanderen; dat dit wijzigend ontwerp bijzonder plan van aanleg in die zin door de afdeling Planning principieel gunstig werd geadviseerd; dat hoewel het ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg hier diep ingrijpt op het eigendomsrecht zonder tot onteigening specifieke redenen van algemeen nut te kunnen inroepen, de aanvraag om reeds vermelde redenen niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige opties van het voorlopig vastgesteld ontwerp van bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat de bevoegde overheid een toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid nastreeft, dit volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de door de gemeentelijk wettelijk aanvaarde inzichten betreffende een goede uitbouw van het eigendom;

...
TERWIJL, eerste onderdeel, de in het bestreden besluit weerhouden motieven om de aanvraag te weigeren geen deel uitmaken van de

stedenbouwkundige voorschriften betreffende het perceel villa Peulen vervat in het op 2 mei 2000 voorlopig aangenomen ontwerp van gemeentelijk bijzonder plan van aanleg 'OUD MECHELEN herziening 4'; de litigieuze aanvraag van uitbreiding van een bestaande woning volkomen verenigbaar is met hetgeen voorlopig werd aangenomen;

ZODAT, het bestreden besluit niet regelmatig is gemotiveerd en derhalve genomen is met schending van de in het middel aangeduide bepalingen en beginselen.

(...)

TERWIJL, vierde onderdeel, het op 2 mei 2000 voorlopig aangenomen ontwerp van gemeentelijk bijzonder plan van aanleg 'OUD MECHELEN herziening 4' het document 'masterplan' als richtinggevend aanneemt (luidens de weerhouden motivatie); artikel 14 coördinatiedecreet geen mogelijkheid voorziet voor verwijzingen in plannen van aanleg; de voorschriften in het bpa of haar voorlopige vaststelling zelf moeten worden opgenomen; de loutere verwijzing in het voorlopig aangenomen ontwerp van gemeentelijk bijzonder plan van aanleg 'OUD MECHELEN herziening 4' naar een richtinggevend masterplan geen afdwingbare verordenende kracht geeft aan de inhoudelijke bepalingen van dit masterplan; minstens dat dergelijke verwijzing een onvoldoende grondslag biedt voor de weigering van een vergunning;

ZODAT, het bestreden besluit niet regelmatig is gemotiveerd en derhalve genomen is met schending van de in het middel aangeduide bepalingen en beginselen”.

De verzoekende partij stelt in de toelichting bij het eerste onderdeel van het eerste middel vooreerst dat het bestreden besluit is gebaseerd op artikel 43, §2, lid 5 van het gecoördineerde decreet dat stelt dat de vergunning kan worden geweigerd of vernietigd om redenen dat de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld plan van aanleg, dat er evenwel geen enkele onverenigbaarheid is met het voorlopig aangenomen plan van aanleg en dat het kernmotief van het bestreden besluit niet is vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften vervat in het voormelde voorlopig aangenomen BPA aangaande haar perceel (villa Peulen), met name dat het betrokken terrein moet worden herbestemd naar een woonbestemming met hogere dichtheid waarbij concreet vier smalle stadswoningen worden geprojecteerd waarin zich op de gelijkvloerse verdieping een zelfstandige praktijk situeert. Deze motivatie is volgens de verzoekende partij volkomen impertinent aangezien zij niet terug te vinden is in de voorlopig aangenomen teksten en er geen enkele onverenigbaarheid kan worden vastgesteld tussen hetgeen voorlopig werd aangenomen en de aanvraag.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het eerste middel licht de verzoekende partij toe dat het masterplan geen beoordelingselement kan vormen voor de weigering van een vergunning aangezien het geen enkele wettelijke basis heeft en het evenmin enige juridische waarde heeft, dat het aannemen van het masterplan als zijnde richtinggevend inhoudt dat willekeur wordt toegelaten, dat uit de artikelen 2 en 14 van het gecoördineerde decreet volgt dat de voorschriften in het

plan moeten worden opgenomen en dat die regels ook van toepassing zijn op de herziening van de plannen, dat een verwijzing naar abstracte, vage voorschriften - “dan nog als richtinggevend”- niet voldoet aan hetgeen is gesteld in artikel 14 van het voormelde decreet en dus niet toelaatbaar is en dat in de mate de voorlopige vaststelling zich beperkt tot verwijzing, zij van generlei waarde is.

2.2.1. Artikel 2 van het gecoördineerde decreet bepaalt onder meer wat volgt :

“§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. (...”).

Artikel 14, eerste en tweede lid van het gecoördineerde decreet bepaalt :

“Het bijzonder plan van aanleg geeft voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aan :

1° de bestaande toestand;

2° de gedetailleerde bestemming van de in sub. 2° van artikel 13 bedoelde gebiedsdelen;

3° het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen;

4° de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen.

Het kan bovendien aangeven :

5° de voorschriften betreffende het aanleggen en uitrusten van de wegen, de bouwvrije stroken en de beplantingen;

6° de plaatsen die bestemd worden voor het aanleggen van groene ruimten, bosreservaten, sportvelden en begraafplaatsen, alsmede voor openbare gebouwen en voor monumenten;

7° indien een ruilverkaveling of herverkaveling nodig blijkt, de grenzen van de nieuwe kavels, onder vermelding dat die grenzen door het schepencollege kunnen worden gewijzigd met goedkeuring van de Vlaamse regering”.

Overeenkomstig artikel 43, § 2, vijfde lid van het gecoördineerde decreet kan de vergunning worden geweigerd of vernietigd om redenen dat de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld plan van aanleg.

2.2.2. Het bestreden besluit weigert de gevraagde vergunning wegens de niet verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige opties van het voorlopig vastgesteld ontwerp van wijzigend BPA, met name dat dit plan van aanleg als richtinggevend gedeelte het vroeger opgemaakte masterplan aanneemt, dat concreet vier smalle stadswoningen dienen te worden opgetrokken waarin zich op de gelijkvloerse verdieping een zelfstandige praktijk situeert, dat ondergrondse garages zijn voorzien en dat het eigendom is opgenomen als innemingen 114 en 115 tot onteigening voor projectzone en voor groenzone.

De minister hanteert aldus uitsluitend het zogenaamde “masterplan” als toetssteen voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met het voorlopig vastgestelde ontwerp BPA.

2.2.3. Bij besluit van 2 mei 2000, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 15 juni 2000 heeft de gemeenteraad het ontwerp BPA “Oud Mechelen, herziening 4”, bestaande uit een plan bestaande toestand terreinopname, een plan bestaande juridische toestand, een bestemmingsplan art. 14, stedenbouwkundige voorschriften art. 14, een onteigeningsplan en een tabel der eigenaars, voorlopig aangenomen.

Artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt met betrekking tot de “Zone villa Pulen (projectzone 22 in masterplan)”, wat volgt:

“Bestemming

Wonen. Uitoefening van vrij beroep is toegelaten.

Parkeren.

Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Een bomenlaan langs de voorzijde dient aangeplant om de toegang tot het stadspark ruimtelijk te accentueren. Langsheen deze bomenlaan dient een voetpad en fietspad aangelegd om de ontsluiting naar het park vanuit deze zone en vanaf de Rijksweg te verzekeren.

De exacte ligging van deze relatie dient onderzocht bij de ontwikkeling van deze zone en de zone Wonen aan Stadspark.

Bouwhoogte

Maximum 3 bouwlagen

Terreinbezetting: 35 %

V/T: 1

Het bewonersparkeren dient ondergronds te gebeuren; de ontsluiting moet gebeuren langs de zijde van de Heirstraat. Aan de straatzijde, aansluitend aan de parking van het gebouw van de Christelijke Mutualiteiten, wordt een gemeenschappelijke bezoekersparking geïntegreerd”.

Onder artikel 5 “Specifieke bestemmingszones (opgenomen in het masterplan)” van de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld: “Het masterplan wordt als richtinggevend gedeelte aan dit B.P.A. toegevoegd”.

Dit masterplan vermeldt onder de hoofding “Projectzone 22”, “woningbouw ter hoogte van de leegstaande Villa Pulen”, met als “Ontwerper: Architect B. Stans”, wat volgt:

“Achterliggende filosofie

In een eeuw van megasteden en massacommunicatie zijn onvolledige gezinnen of andere samenlevingsvormen alang geen uitzondering meer. Een alleenstaande vrouw of man met kinderen, het samenwonen van een aantal overtuigde vrijgezellen, living apart together...

De woongewoonten van deze samenlevingsvormen verschillen vaak van de traditionele gezinnen en vragen dan ook voor een flexibelere invulling van de traditionele ééngezinswoning.

Het nieuwe wonen krijgt echter inhoud door o.a. de verblijfswaarde van de openbare ruimte te versterken, door de kwaliteit van het licht en de beleving van de ruimte te versterken en de wooneenheden een grotere flexibiliteit te geven en een doordacht standaardcomfort voor een hedendaagse samenleving (badkamer, goed uitgeruste keuken, goede telecomaansluiting, enz.) in te passen.

‘Less is more’

Binnen het centrum van Mechelen aan de Maas komen nog een aantal vrijstaande woningen voor die binnen de context van verdichting en verstedelijking van het centrum buiten hun ruimtelijke context worden geplaatst en een meer stedelijke invulling noodzakelijk op deze plek. Eén van deze lokaties is villa Pulen langsheen de Heirstraat.

Binnen het bestaande groengegeven wordt een meer stedelijk bouwvolume geïntegreerd.

Door de ruimtelijke situering ten opzichte van het centrum worden binnen deze strip 4 smalle stadswoningen geprojecteerd waarin zich op het gelijkvloers een zelfstandige praktijk situeert.

Het parkeren wordt georganiseerd in een geschakelde parkeergarage onder het bouwvolume. Elke parkeergarage krijgt een behaaglijke belevingswaarde door het licht en de lucht die ze via de stalen roosters opvangen.

Voor de bezoekers zijn er 6 parkeerplaatsen langsheen de Heirstraat gesitueerd.

Iedere stadswoning heeft een eigen patio op het maaiveld die door zijn noordoriëntatie een sterk versteend karakter zal meekrijgen maar waar de privacy verzekerd wordt door een 2,60 meter hoge tuinmuur. Aan de zuidzijde heeft iedere woning, gekoppeld aan de leefruimte nog een zuidgeoriënteerd terras waar rustig kan ontbeten worden. Door de situering op verdiep en afscherming door de geprojecteerde laanbeplanting wordt op deze terrassen toch nog een zekere gesluisde privacy bewerkstelligd. Voor het zonnen of andere meer private activiteiten in de buitenruimte wordt op de dakverdieping nog een ruim solarium voorzien.

Op de 1^{ste} verdieping bevinden zich de dagvertrekken, de keuken met een ruime berging en beperkt sanitair. Op de 2^{de} verdieping bevinden zich de slaapvertrekken. Met uitzondering van de natte cel (die als badkamer of kitchenette en badcel ingericht kan worden) als vaste unit, wordt de volledige etage als een vrij indeelbare ruimte behouden. Hierdoor kan al naargelang de inwonerssamenstelling een opsplitsing gebeuren. Op de dakverdieping, die als een set-back is opgevat, kan naast een ruim solarium tevens een gastenverblijf, sauna of aparte studio worden ingericht.

Programma

In aansluiting met het commerciële gegeven langsheen de N78 en de dienstverlening langsheen de Heirstraat wordt op maaiveld een praktijkruimte

voor zelfstandige beroepen (+/- 100 m²) voorgesteld (architecten, accountantbureau, tandarts, enz.) gekoppeld aan een bovenliggende duplexwoning (+/- 225 m²) met een op het zuiden georiënteerd terras. Op de dakverdieping kan een solarium of daktuin worden ingericht, gekoppeld aan een gastenverblijf. Het parkeren gebeurt in een geschakelde ondergrondse parking die via 1 inrit aan de Heirstraat toegankelijk is. Aan de straatzijde aansluitend aan de parking van de christelijke mutualiteiten wordt een gemeenschappelijke bezoekersparking geïntegreerd.

Randvoorwaarden

Daar het eigendom leeg staat kan deze locatie in de directe toekomst ontwikkeld worden. Mocht het gemeentebestuur overgaan tot de aankoop van het domein en indien de randvoorwaarden voor de ruimtelijke invulling duidelijk worden vastgelegd bij de doorverkoop van het perceel, kan de ruimtelijke kwaliteit reeds in sterke mate worden verzekerd.

Daar binnen het huidige B.P.A. voor deze locatie slechts een vrijstaande woning met een voortuinstrook en een zone voor koeren en hovingen is voorzien dient binnen het B.P.A. Oud Mechelen deze zone te worden herbestemd naar een woonbestemming met een hogere dichtheid. Op de perceelsgrens met de villa Nijs dient een bomenlaan aangeplant te worden om de toegang tot het geprojecteerde park ruimtelijk te accentueren. Over een zone van minstens 3 meter van de perceelsgrens met het eigendom van dhr. Nijs zal een erfdienstbaarheid naar het park dienen te worden voorzien. De geprojecteerde bebouwing richt zich met de voorgevels naar deze erfdienstbaarheid die niet toegankelijk is voor autoverkeer.

Om de verdichting binnen de kern te verzekeren dient het bewonersparkeren te worden opgelost in een ondergronds parkeerdek dat via 1 toegang bereikbaar is aan de zijde van de Heirstraat. Aan de zijde van de christelijke mutualiteiten dient een ruimtelijke verweving te worden bewerkstelligd door groen of door een constructie die de modulatie in het gevelvlak doortrekt in een tuinmuur.

Aan de zijde die aansluit op het geprojecteerde park dient naar een oplossing gezocht te worden die de ruimtelijke samenhang met projectzone 21 bewerkstelligt en op een evenwichtige manier de interactie met het geprojecteerde stadspark aangaat”.

2.2.4. Krachtens het voormelde artikel 14, eerste lid van het gecoördineerde decreet moet de “gedetailleerde bestemming” van het gebiedsdeel in de stedenbouwkundige voorschriften zelf worden vastgesteld. Het “richtinggevend gedeelte” van het zogenaamde “masterplan”, dat als zodanig géén deel uitmaakt van het voorlopig vastgesteld bijzonder plan van aanleg, heeft dan ook slechts de waarde van een voorbereidend werkdocument, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften die in artikel 11 zijn bepaald, de extrapolatie vormen. Het zijn alleen deze voorschriften die een toetssteen kunnen vormen voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het voorlopig vastgestelde ontwerp BPA.

De minister kon zich dan ook niet wettig steunen op de niet overeenstemming van de aanvraag met de gedetailleerde opties vermeld in het “masterplan” om te besluiten tot de weigering van de gevraagde bouwvergunning wegens onverenigbaarheid met de voorschriften van het voorlopig vastgestelde

ontwerpplan, waarin deze gedetailleerde opties niet onder de bestemmingsvoorschriften van artikel 11 zijn opgenomen.

2.2.5. Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 2 augustus 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 30 maart 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende toekenning aan R. PEULEN van de vergunning voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te Maasmechelen, Heirstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 237/n4, anderdeels, de vernietiging van het voornoemde besluit van 30 maart 2000 van de bestendige deputatie.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie februari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.