RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 198.940 van 15 december 2009
in de zaak A. 193.792/X-14.349.

In zake: 1. Freddy VAN ELSEN,
2. Brigitte FRANSSEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Jongbloet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Jan Jacobsplein 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente EDEGEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. ALLOECKX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 31 augustus 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van :

1. het besluit van 25 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem houdende afgifte onder voorwaarden van de vergunning voor het verkavelen van een terrein in twee loten, met aanleg van wegenis en groenvoorzieningen te Edegem, Mechelsesteenweg 186, kadastraal bekend sectie B, nrs. 155/d2, 157/a5, 157/b5, 157/g5, 157/l4, 157/s4, 157/v3, 157/w3 en 157/z4, en
2. het besluit van 25 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning

voor het uitvoeren van rioleringswerken en het rooien van hoogstammige bomen op hetzelfde terrein.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Ann Eylenbosch heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe Winderickx, die loco advocaat Pieter Jongbloet verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas Ryckalts, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Eylenbosch heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkomst

3. Met een op 17 september 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. Alloeckx om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Op 4 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Alloeckx bij het gemeentebestuur van Edegem een verkavelingsaanvraag en een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bijbehorende wegenis, riolerings- en omgevingswerken in voor percelen te Edegem, Mechelsesteenweg 186, kadastraal bekend als sectie B, nrs. 155/d2, 157/a5, 157/b5, 157/g5, 157/l4, 157/s4, 157/v3, 157/w3 en 157/z4.

4.2. De woning van de verzoekende partijen paalt aan de achterzijde van één van de twee loten waaruit de verkaveling bestaat.

4.3. De voormelde percelen zijn volgens het op 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in woongebied. Ze zijn tevens gelegen binnen het gebied van het op 27 juli 1994 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) nr. 6 "Buizegem". Artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA neemt de percelen op in een gemengde zone voor K.M.O, ambachten, kantoren en wonen.

Artikel 2 van de voormelde stedenbouwkundige voorschriften stelt:

> "ARTIKEL 2. STROOK VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING
> 2.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften hoofdgebouwen
> 2.1.1. Bestemmingen
> zones 1: eengezinsgebouwen;
> handel, horeca, enkel toegelaten op de benedenverdieping; privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming;
> zones 2: meergezinsgebouwen;
> handel, horeca, enkel toegelaten op de benedenverdieping;
> privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming;
> zones 3: eengezinsgebouwen;
> privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming;
> zones 4: meergezinsgebouwen;
> privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.
> Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals toegangen tot garages, zijn toegelaten maar niet verplicht:
> - in Hovestraat, Trooststraat, Kontichstraat, Posdijk, Jean Notestraat, Buizegemlei en Boniverlei (met uitzondering van de woningen tussen Hagedoornlei en Lentelei), deze zijn evenwel niet verplicht.
> - in de overige straten mits de breedte van de garage niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 8 meter is.
> 2.1.2. Bebouwingswijze
> Aaneengesloten zoals aangeduid op het plan.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip 'harmonie' slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam. De harmonieregel dient strikt te worden toegepast wanneer het gebouw deel uitmaakt van een ruimtelijke duidelijke eenheid (vb. cottagestijl, ...).
Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.
De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.
Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
Wanneer op het gelijkvloers één van de nevenbestemmingen wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledige gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

2.1.3. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan.
- Zijgevels op de perceelsgrens tenzij op het aanpalende perceel een kopwoning staat dient een bouwvrije strook van minimum 3 m te worden voorzien. Voor bestaande gebouwen kunnen volgende afwijkingen worden toegestaan:
  - perceelsbreedte kleiner dan 8 m; tot op de perceelsgrens met een afgewerkt gevelvlak indien op het naastliggende perceel een kopgebouw of een alleenstaand gebouw staat.
  - perceelsbreedte tussen 8 m en 9 m; gevelbreedte 6 m met een minimum bouwvrije zijtuinstrook van 2 m.
- Vrijstaande achtergevel: overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m moet bedragen.
  Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor saneringS- en instandhoudingswerken van bestaande bouwvolumes en voor zones waar de volledige perceelsdiepte mag bebouwd worden.

2.1.4. Afmetingen van de gebouwen

- Minimale voorgevelbreedte:
  1. aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte;
  2. kopgebouwen: 6 m.
- Bouwhoogte:
  gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1.
  Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen verwezenlijkt worden.
- Bouwdiepte:
  gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1; een grotere bouwdiepte, tot maximum 30 meter of de volledige perceelsdiepte volgens de aanduiding op het plan, is enkel toegelaten in de zones 1 en zones 2 waar de bestemming handel of horeca wordt gerealiseerd, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - enkel op het gelijkvloers;
  - enkel wanneer op het gelijkvloers een van de nevenbestemmingen worden voorzien;

2.1.5. Welstand van de gebouwen

- Dakvormen:

overeenkomstig de aanduidingen op plan en in artikel 1, schuin (zadeldak of wolfsdak) met helling tussen 25/ en 50/ of plat, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.
Voor rijbebouwing is de voornaamste noklijn evenwijdig met de bouwlijn. Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de bouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedebouwkundige voorschriften.

- Dakuitbouwen:
  dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.04 punt 1, dakvensters.
- Materialen:
  1. Gevels: gevelsteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren, die vrij blijven moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien;
     Muurgedeelten in sierpleisterwerken (cfr. de typische bebouwing van de wijk) in harmonie met de omgeving worden eveneens toegelaten.
  2. Schuine daken:
     - ofwel pannen,
     - ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien, in horizontale rijen.
- Gevelopbouw:
  de opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.
  - Als referentiemaat voor de verhouding van vooruitspringende volumes wordt 1/2 tot 1/2.5 (basis t.o.v. totale hoogte) aangegeven.
  - De woning moet voldoen aan een voldoende bezonning en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

2.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlak. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m².
Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.04 punt 3.

2.1.7. Aanleg van de strook

De niet bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 12 en 13 (tuinstroken) en artikel 14 (voortuinstrook).

2.2. Verkavelingsvoorschriften

2.2.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn,

- voor aaneengesloten gebouwen : 6m,
- voor kopgebouwen : 9 m,
- voor hoekgebouwen : 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

2.2.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16 m. Voor bestaande kavels kan een uitzondering gemaakt worden.

2.2.3. Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

2.2 4. Afsluitingen

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 (tuinstroken) en artikel 14 (voortuinstrook)".

Artikel 12 van dezelfde voorschriften bepaalt:

"Artikel 12. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

12.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften tuinstroken

12.1.1. Bestemming

Het perceelsgedeelte, gelegen tussen een vrijstaande zijgevel en de zijperceelsgrens, heeft als bestemming bouwvrije zijtuinstrook.

Het perceelsgedeelte gelegen voorbij het maximumprofiel (cfr. de aanduidingen op het plan en in artikel 1) heeft als bestemming binnenplaatsen en tuinen.

In deze tuinstrook zijn bergplaatsen, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m met een uiterste maximum van 36 m².

12.1.2. Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn (cfr. artikel 1).

Overige gevels, hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 2 meter afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 meter uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald door dat ander perceel.

De bijgebouwen mogen niet opgericht worden in het deel van deze strook waarvoor door middel van een arcering een bouwverbod is opgelegd (cfr. artikel 13).

12.1.3. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst: maximum 3 m.

12.1.4. Welstand van de gebouwen

- Dakvorm:
  1. van de gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak, hellend dak van 30/ toegelaten mits akkoord van de aanpalende eigenaar;
  2. van de overige gebouwen: schuin dak met een helling tussen 25/ en 35/.
- Materialen

  Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid gestreefd worden.
  1. Voor gevels: zelfde gevelsteen van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Gevels op de scheidsgrens, waar niet tegen gebouwd wordt, moeten steeds afgewerkt worden met gevelsteen of donkerkleurige leien. Houten bijgebouwen worden enkel toegelaten op minimum 2 m van de perceelsgrens.
  2. Voor bedekking van schuine daken:
     - ofwel pannen,
     - ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
     - ofwel donkerkleurige golfplaten.

12.1.5. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Het maximum verharde oppervlak, met uitzondering van de toegangen tot de bijgebouwen die maximum 2,5 m breed zijn, bedraagt 30% van de bruto-bebouwde oppervlakte van de woning.

12.1.6. Erfscheidingen

Overeenkomstig de algemene bepalingen 0.04 punt 4 en onderstaande voorschriften.

Vlechthoutmatten met maximum hoogte van 1,8 m zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- op het eigendom van de aanvrager of mits akkoord van de aanpalende eigenaar op de perceelsgrens;
- in het verlengde van een gemene muur tot op maximum 4 m achter de uiterste achtergevelbouwlijn;
- op de zijperceelsgrenzen op minimum 5 m achter de voorgevelbouwlijn en tot op maximum 4 m achter de uiterste achtergevelbouwlijn, met uitzondering van de perceelsgrenzen die grenzen aan een openbare weg.

Hagen tot 1,8 m zijn steeds toegelaten. Ter hoogte van kruispunten wordt de hoogte beperkt tot maximum 1 m over een afstand van minimum 6 meter ten opzichte van de rooilijn (cfr. artikel 14 voortuinstrook)".

4.4. Tijdens het openbaar onderzoek van 18 februari 2009 tot 19 maart 2009 dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Hierin wordt onder meer het volgende gesteld:

"1. de verkavelingsaanvraag kan niet worden behandeld wegens manifeste onvolledigheid en onduidelijkheid van de aanvraag,.

De ter openbaar onderzoek voorliggende aanvraag bevat, naast het aanvraagdocument zelf, drie plannen en een voorstel van verkavelingsvoorschriften.

De drie plannen zijn respectievelijk een plan met de bestaande toestand, een 'rooilijnplan' en een bestemmingsplan dat vooral bestaat uit een gedetailleerde uittekening van de ontworpen wegenis en groenvoorzieningen.

Met betrekking tot de ontworpen kavels zelf en hun bestemming is op dit plan haast niets terug te vinden. De kavels zijn ontworpen als twee enorme terreinen van respectievelijk 37a 40ca en 46a 54ca Binnen deze kavels is niet aangegeven waar precies de bebouwbare plaatsen zich bevinden. In de verkavelingsvoorschriften wordt verwezen naar het bestaan van een tuinzone, zonder dat deze tuinzone op het plan staat aangegeven. Deze voorstellingswijze ontneemt de bezwaarindieners elke mogelijkheid om na te gaan hoe en waar precies binnen deze zone de op te richten meergezinswoningen zullen worden ingeplant. Indien met betrekking tot deze zone de voorschriften van het BPA voor aaneengesloten bebouwing werkelijk wordt gevolgd (wat in wezen verplicht is) dan zal op deze twee kavels een aaneengesloten gebouw moeten worden opgericht op de bouwlijn (al is die op het verkavelingsplan niet aangeduid), volgens een weinig inspirerend gebouwtype 'B', en dit van perceelsgrens tot perceelsgrens met een bouwdiepte van 15 m. Verder wordt aangetoond dat dit met de ruimtelijke ordening manifest strijdig is.

Teneinde daarover duidelijkheid te verschaffen, dient op het verkavelingsplan tevens te worden aangeduid op welke plaats binnen de kavels de aaneengesloten bebouwing wordt voorzien, en waar precies de tuinzone waarnaar in de verkavelingsvoorschriften wordt verwezen zich bevindt.

Mijn cliënten doen trouwens opmerken dat de verkavelingsaanvraag voor zover zij konden nagaan geen enkel gegeven bevat met betrekking tot de minimale en maximale bebouwingsdichtheid voorgeschreven in de gehele verkaveling of in de verschillende delen ervan. Nochtans dienen deze gegevens verplicht deel uit te maken van een verkavelingsaanvraag zoals voorgeschreven door artikel 1 g)1 van het Koninklijk Besluit van 6 februari 1971 houdende de bepaling van de voorwaarden waaraan een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

Ook de verkavelingsvoorschriften die bij de aanvraag horen zijn erg verwarrend, onjuist en onwettig, en staven de indruk dat er over de voor te stellen verkavelingsvoorschriften helemaal niet is nagedacht, maar men in tegendeel boudweg een greep heeft gedaan uit de voor het gebied geldende BPA-voorschriften.

Vooreerst vermelden de algemene bepalingen dat indien de goed te keuren verkavelingsvoorschriften strijdig zouden zijn met een goedgekeurd GRUP, de verkavelingsvoorschriften vervallen, en de voorschriften van het GRUP van toepassing zijn. Zulk voorschrift is manifest onwettig. De voorschriften van een verkaveling kunnen naar aanleiding van de totstandkoming van een ruimtelijk uitvoeringsplan enkel dan vervallen, wanneer dit zowel in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan als in het definitief goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan zo wordt bepaald (cfr art.132 §5 DORO).

Onder punt 0.04 van de algemene verkavelingsvoorschriften staan onder 4) een aantal voorschriften met betrekking tot de ‘erfscheidingen’, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen vrijstaande bebouwing, gekoppelde bebouwing en gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing. Deze voorschriften strijden met het verkavelingsplan zelve, waarop helemaal geen erfscheidingen staan aangeduid. Het gaat in tegendeel om twee enorm grote kavels, zonder aangeduide toekomstige erfscheidingen. Bovendien strijdt dit voorschrift met artikel 2 van de bijzondere voorschriften, waarin duidelijk wordt aangegeven dat de twee enorme kavels zijn bestemd voor aaneengesloten bebouwing, en er binnen deze kavels geen erfscheidingen zijn ontworpen, laat staan dat gedeeltes van deze kavels zouden zijn bestemd tot open of gekoppelde bebouwing.

Artikel 1 van de bijzondere bepalingen voorziet qua gebouwtype in gebouwtype B, en voorziet een maximum-breedte ‘volgens inplantingsplan’, doch de aanvraag bevat geen inplantingsplan. Het is mijn cliënten dan ook volledig vreemd waarop dit bestemmingsvoorschrift slaat.

Artikel 2 bestemt de twee kavels integraal tot zone voor aaneengesloten bebouwing, maat vermeldt bij de bebouwingswijze ‘aaneengesloten, zoals aangeduid op het plan’. Het aanvraagdossier bevat echter helemaal geen plan waarop de ontworpen ‘aaneengesloten bebouwing’ en waar die zou moeten worden ingeplant wordt aangeduid.

Artikel 12 van de verkavelingsvoorschriften voorziet in een ‘zone voor tuinen’. Deze zone staat echter helemaal niet aangeduid op het plan dat van de aanvraag deel uitmaakt.

Gelet op deze ontbrekende gegevens en op de manifeste onduidelijkheden en tegenstrijdigheden de voorliggende aanvraag bevat met betrekking tot de concrete invulling van de twee enorme ontworpen kavels en het totaal ontbreken van de aanduiding van de voorbouwlijn en de tuinzone, dient de aanvraag wegens onvolledigheid van het aanvraagdossier te worden verworpen, en dient een vervolledigde aanvraag opnieuw aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen.

2. De voorliggende verkavelingsaanvraag is strijdig met de voorschriften van het BPA nr. 6 Buizegem dat voor het betrokken terrein geldt.

Het terrein waarop de bouwaanvraag slaat, is volgens de voorschriften van het Gewestplan Antwerpen gelegen in het woongebied. Het bouwterrein is ook gelegen binnen de perimeter van het BPA nr. 6 Buizegem, waarvolgens het is

gelegen in een strook voor kmo, ambachten, kantoren en wonen. Conform de grafische gegevens van het plan, is de bebouwbaarheid van deze strook met woningbouw voorzien langs de Mechelsesteenweg, op een terrein dat niet in de voorliggende aanvraag begrepen is, en waarop momenteel nog twee handelsvestigingen staan. Volgens de grafische gegevens van het plan geldt voor deze strook in geval van bebouwing met woningbouw het in artikel 2 van het BPA opgenomen bouwprofiel B. Dit bouwprofiel wordt in de ontworpen verkavelingsvoorschriften opgenomen.

Deze bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van de zone voor kmo, ambachten, kantoren en wonen zijn opgenomen in artikel 11 van de bijzondere bestemmingsvoorschriften van het BPA. Artikel 11 van de bijzondere bestemmingvoorschriften is onderverdeeld in drie afzonderlijke inrichtingswijzen, te weten ‘woningen of bedrijven’ (artikel 11.2.), ‘woning en kmo gescheiden’(artikel 11.3.) en woning en kmo geïntegreerd (artikel 11.4).

De artikelen 11.3. en 11.4. behandelen de bebouwingsvoorschriften in geval een aanvraag wordt ingediend voor een bedrijf met een daaraan verbonden bedrijfswoning, al dan niet gescheiden van het bedrijf. Artikel 11.2. daarentegen, behandelt de bebouwingsvoorschriften voor de aanvragen die worden ingediend voor het optrekken van ofwel woningbouw, ofwel bedrijfsgebouwen. Artikel 11.2. is dus van toepassing.

Qua bebouwingsvoorschriften, luidt artikel 11.2. als volgt :

11.2.1. ordeningsmaatregel

type bebouwing :

- hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling
- hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang worden gebracht
- woongebouwen

  indien de bebouwing in aanmerking komt voor een aaneengesloten bebouwing wordt verwezen naar artikel 2. Indien de bebouwing in aanmerking komt voor een gekoppelde of alleenstaande bebouwing wordt verwezen naar artikel 3 met dien verstande dat de bouwstrook beperkt wordt tot 50 m achter de rooilijn. De aanleg van de tuinstroken dient te gebeuren volgens artikels 12 en 14
- bedrijfsgebouwen .....

Qua type bebouwing nemen de verkavelingsvoorschriften het bouwtype B dat ook conform het BPA voor dit planonderdeel geldt over.

Qua plaatsing van de gebouwen, dient de verkaveling dus in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het BPA nr. 6 Buizegem.

Artikel 2 van de ontworpen verkavelingsvoorschriften bepaalt duidelijk dat de twee ontworpen loten worden bestemd voor aaneengesloten bebouwing.

Voor zulke bebouwing voorziet het BPA in zijn artikel 11 van de bijzondere bestemmingsvoorschriften duidelijk dat voor aaneengesloten bebouwing in deze zone wordt verwezen naar artikel 2 van de bijzondere bestemmingsvoorschriften : zone voor aaneengesloten bebouwing.

Dit artikel 2 van de bijzondere bestemmingsvoorschriften bepaalt met betrekking tot de bebouwingswijze duidelijk dat deze bebouwingswijze dient te geschieden ‘zoals aangeduid op het plan’. Hieruit blijkt duidelijk dat binnen de zone 11 voor kmo, ambachten, kantoren en wonen de aaneengesloten bebouwing enkel kan worden gerealiseerd op de plaatsen waar dit effectief op de plannen staat aangeduid. Voor de betrokken site staat een zone voor aaneengesloten bebouwing enkel aangegeven ter hoogte van de Mechelsesteenweg op een terrein dat niet in de voorliggende aanvraag begrepen is, en waarop momenteel nog twee handelsvestigingen staan.

Conform de voorschriften van het BPA is het eenvoudig weg niet mogelijk om zones voor aaneengesloten bebouwing te voorzien buiten de plaatsen die op het plan horende bij dit BPA concreet zijn aangegeven.

Uit de voorliggende aanvraag blijkt dat twee enorme en ongedifferentieerde zones van aaneengesloten bebouwing worden voorzien op een plaats waar het BPA niet in dergelijke volumes voor aaneengesloten bebouwing voorziet. Daardoor schendt de ontworpen verkaveling de bindende en verordenende voorschriften van het voor het terrein van toepassing zijnde BPA, reden waarom de verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd.

3. De verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd nu ze op een volstrekt onwettige manier voorziet in de goedkeuring van een rooilijnplan.

Plan 2 van het bij de verkavelingsaanvraag horende plannen is een 'rooilijnplan' waarop in het rood een ontworpen 'rooilijn' staat, die de grens aanduidt tussen de ontworpen wegenis met inbegrip van de in het westen van het betrokken gebied ontworpen groenzone enerzijds, en de ontworpen kavels 1 en 2 anderzijds.

Het is opvallend dat dit plan noch door de ontwerper, noch door de aanvrager ondertekend is. Het plan voorziet ook plaats om aan te duiden op welke datum het voorliggende rooilijnplan voorlopig werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Edegem, doch ook dit vak is niet ingevuld en ondertekend, zodat de bezwaarindieners ervan mogen uitgaan dat deze voorlopige goedkeuring nog niet is verleend.

Het goedkeuren van een rooilijnplan dat vervat zit in een verkavelingsvergunning is echter manifest onwettig. Artikelen 76-77 DORO bepalen duidelijk dat een rooilijnplan enkel kan worden goedgekeurd met of in uitvoering van een ruimtelijke uitvoeringsplan, waarbij de procedureregels verbonden aan de totstandkoming van een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen te worden gerespecteerd.

De goedkeuring van een verkaveling waarvan een zogenaamd 'rooilijnplan', opgemaakt door en op louter initiatief van de verkavelaar (al ondertekenen noch de aanvrager noch de ontwerper dit plan), zal in geen geval tot gevolg kunnen hebben dat er in afwijking van het geldende BPA plots nog andere rooilijnen zouden gelden dan de rooilijnen verbonden aan de voorliggende Mechelsesteenweg, de Buizegemlei en de Rotenaard.

In de mate dat de het verkavelingsontwerp voorziet in de goedkeuring van een rooilijnplan, en een rooilijn plan enkel kan worden opgesteld bij de opmaak van of in uitvoering van een ruimtelijke uitvoeringsplan, en in ieder geval uit uitsluitend initiatief van de overheid, dient de verkavelingsaanvraag als ongegrond te worden verworpen.

Voor zover het gemeentebestuur zou aannemen dat middels een verkavelingsvergunning een rooilijnplan zou kunnen worden goedgekeurd, blijft de vaststelling dat dit rooilijnplan slechts ter openbaar onderzoek kan worden voorgelegd nadat het plan voorlopig door de gemeenteraad is aangenomen, hetgeen tot op heden niet is gebeurd.

Ook om die reden dient de gevraagde vergunning te worden geweigerd.

4. de gelding van artikel 2 van het BPA Buizegemhof dat geldt voor aaneengesloten bebouwing, en dat van toepassing is op de verkaveling, maakt dat de ontworpen verkaveling manifest strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Hierboven deden cliënten reeds gelden dat de verkavelingsaanvraag niet kan worden ingewilligd nu de verkavelingsvoorschriften de twee buitenproportionele loten bestemt voor aaneengesloten bebouwing, terwijl artikel 2 van het van toepassing zijnde BPA uitdrukkelijk voorschrijft dat aaneengesloten bebouwing enkel daar kan worden ingeplant waar ze op dit BPA uitdrukkelijk is voorzien.

Het weze immers herhaald dat enkel qua bebouwingstype, bij verkavelingsvergunning kan afgeweken van het in het BPA voorziene bouwtype, doch niet qua bebouwingswijze.

Voor zover het gemeentebestuur van oordeel zou zijn dat, in tegenstrijd met de bindende en verordenende bepalingen van het BPA er tóch aaneengesloten bebouwing zou kunnen worden voorzien op plaatsen waar het BPA zulke bebouwing niet voorziet, en dus zou besluiten dat er aaneengesloten bebouwing mogelijk zou zijn op de twee enorme kavels, zal dit resulteren in een bebouwing die manifest strijdig is met elk beginsel van goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2.1.3. van de bebouwingsvoorschriften voor aaneengesloten bebouwing voorziet dat de voorgevel van de aaneengesloten bebouwing op de bouwlijn dient te worden gebouwd. Zoals hierboven aangehaald vertoont het plan geen voorbouwlijn die verschilt van de ontworpen 'rooilijn', zodat moet besloten worden dat deze samenvallen. Dit heeft tot gevolg dat over de gehele breedte van de twee enorme kavels een aaneengesloten gebouw zal moeten worden opgericht die zich uniform op de 'rooilijn' bevindt. Hierdoor ontstaat een schrikwekkende straatwand met een lengte van verschillende tientallen meters die niet door achter- en vooruitspringende voorgevels enigszins zal kunnen worden geritmeerd. Bovendien voorziet artikel 2.1.3. van de voorschriften van het BPA dat in geval van bebouwingswijze moet gebouwd worden van perceelsgrens tot perceelsgrens. Aangezien de ontworpen verkaveling slechts in de creatie van 2 kavels enorme kavels voorziet, zal in geval van aaneengesloten bebouwing de bebouwing dus niet kunnen worden onderbroken door bouwvrije stroken. Een bouwaanvraag die dit zou voorzien strijdt zowel met de verkavelingsvoorschriften als met de voorschriften van het BPA. Tot slot is in de verkavelingsvoorschriften ook gekozen voor bouwtype B dat een plat dak verplicht stelt. Ook met verschillende dakvolumes kan aldus niet worden gewerkt teneinde deze enorme kavels, die verplicht op de uniforme bouwlijn en van linker- tot rechterperceelsgrens moeten worden volgebouwd om de verkavelingsvoorschriften te respecteren enigszins te variëren.

Uitvoering van de voorschriften van het BPA voor aaneengesloten bebouwing op de enorme ontworpen kavels, zal dan ook resulteren in de verplichte bouw van twee monolitische aaneengesloten gebouwenblokken met identieke voorbouw- en achterbouwlijn, identieke bouwhoogte en identieke dakvorm, waardoor langs beide zijden van de ontworpen wegenis een ononderbroken straatwand zal ontstaan met een lengte van tientallen meter waarin geen enkel architecturaal ritme zal aan te brengen zijn.

Realisering van deze bebouwingsvorm is manifest strijdig met elk modern idee van goede ruimtelijke ordening, zodat ook om die reden de voorliggende verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd".

4.5. Op 20 mei 2009 keurt de gemeenteraad de voorziene wegenis goed.

4.6. Op 25 mei 2009 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem het bezwaarschrift van de verzoekende partijen en geeft het onder voorwaarden de vergunning af voor het verkavelen van het terrein in twee loten, met aanleg van wegenis en groenvoorzieningen. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“ANALYSE MET BPA nr. 6 ‘BUIZEGEM’ ALS WETTELIJK REFERENTIEKADER

TOETSING VAN LOT 1 en LOT 2 aan de VOORSCHRIFTEN

Het perceel is gelegen in een zone voor KMO, ambachten, KMO en wonen (art. 11), waarbij enkel woningen worden gerealiseerd (m.a.w. art 11.2 is van toepassing). De bestemming ‘wonen’ is toegelaten, meergezinsgebouwen zijn mogelijk. Het type bebouwing is aaneengesloten, te ontwikkelen volgens de voorschriften van artikel 2.

Artikel 2 - strook voor aaneengesloten bebouwing

De verkavelingsvoorschriften zijn de volgende:

- de minimum breedte van de kavels is 6m voor aaneengesloten bebouwing. Voorliggend plan voorziet 2 loten. Lot 1 is 92.11m breed, lot 2 is 113.50m breed. Beide loten zijn bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften. Aaneengesloten bebouwing staat met beide zijgevels op de perceelsgrenzen en dat heeft als consequentie dat er geen ramen in de zijgevels mogen voorzien worden. Bij de latere bouwaanvraag van de woningen zal dit een aandachtspunt zijn.
- de kaveldiepte = diepte van de strook voor hoofdgebouwen + 16m. Voorliggend plan voorziet een diepte van 15m voor bebouwing en een achtertuin van minimaal 16m diep. Beide loten zijn bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften.
- Het ontwerp houdt rekening met de vraag om de kavelgrenzen zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn te voorzien.

De bebouwings- en bestemmingsvoorschriften voor hoofdgebouwen zijn de volgende:

- Meergezinsgebouwen zijn mogelijk, volgens profiel b: 3 bouwlagen plat dak.

(...)

- De voorgevel wordt op de bouwlijn geplaatst, zijgevels op de perceelsgrens
- De voorgevelbreedte bedraagt de volledige perceelsbreedte
- Volgens aanduiding op plan bedraagt de bouwdiepte 15m
- Volgende voorwaarden zullen moeten blijken bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de woningen:
  - De gevels warden opgetrokken in gevelsteen (eventuele muurgedeelten in sierpleisterwerk). Blinde muren zichtbaar vanaf de openbare weg zijn niet toegelaten. Scheimuren moeten worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien.
  - Terrassen met een minimum van 1m² per 10m² bruto-vloeroppervlakte voor woningen vanaf 1^{e} verdieping zijn verplicht
  - Gelijkvloerse woningen hebben een tuin of terras van minimum 30m²

Artikel 12 - strook voor binnenplaatsen en tuinen

De strook achter het hoofdgebouw moet worden ingericht als tuin:

- Bergplaatsen en hokken zijn toegelaten met een maximum oppervlakte van 36m² per lot.
- Maximum verharde-oppervlakte bedraagt 30% van de bruto-bebouwde oppervlakte van de woning. De toegangen tot de bijgebouwen, die maximum 2.5m breed zijn, zijn hierin niet begrepen.
- Hagen van 1.8m hoog zijn steeds toegelaten. Vlechthoutmatten als erfscheiding zijn toegelaten mits ze maximum 1.8m hoog zijn en voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - Op het eigendom van de aanvrager of mits akkoord van de aanpalende eigenaar op de perceelsgrens;

- In het verlengde van een gemene muur tot op maximum 4m achter de uiterste achtergevelbouwlijn.

Artikel 20- bufferzone

De achterste zone van lot 2 (10m), grenzend aan de tuinen van de Buizegemlei moet ingericht worden als bufferzone. Deze strook dient als groenzone, met streekeigen beplanting, te worden aangelegd en aldus gehandhaafd. Alle constructies zijn verboden. Per 50m² dient minstens een hoogstam te worden aangeplant. De erfscheiding kan een geplastificeerde draadafsluiting met palen op de perceelsgrens zijn, in combinatie met een levende, streekeigen haag. De concrete inrichting moet blijken uit de stedenbouwkundige aanvraag voor de woningen.

TOETSING van het LATERE OPENBAAR DOMEIN aan de VOORSCHRIFTEN

De bufferstrook grenzend aan de tuinen van de woningen in de Rotenaard wordt eveneens ingericht volgens de voorschriften van artikel 20.

Het overige deel van de aanvraag dat niet in bufferzone, tuinstrook of bouwstrook ligt, wordt aangelegd conform de voorschriften van artikel 11.5 ‘algemeen geldende bebouwingsvoorschriften’. M.a.w. de wegenis, het plein, de toeritten,...

- Langs de perceelsgrens dient minimum een groenstrook van 3m te worden aangelegd en gehandhaafd. Voor de noodzakelijke toegangen, inritten mag hiervan worden afgeweken. --> OK
- Maximum 50% van de oppervlakte mag worden verhard. De oppervlakte ‘over te dragen’ volgens rooilijnenplan is 6 643m². De groenbuffer ‘achteraan’ is 2 405 m2. De zone conform artikel 11.5 is bijgevolg 4238 m². Dit is dus de zone ‘binnen de rooilijn’, bufferstrook niet meegerekend. Volgens berekeningen van het studiebureau bedraagt de totale verharding 2017m², wat neerkomt op een verhardingspercentage van 47,5%
  --> OK

Wat betreft de verkavelingsvoorschriften vermeldt de aanvrager volgende paragraaf:

> ‘indien de verkavelingsvoorschriften strijdig zijn met een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) de verkavelingsvoorschriften vervallen en de voorschriften van het GRUP van toepassing zijn’.

Momenteel is er geen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing en wordt er in de toekomst een GRUP goedgekeurd, dan moet dit GRUP volgens artikel 132§5 van het DRO uitdrukkelijk vermelden bij de voorlopige en definitieve vaststelling van dit GRUP dat de verkavelingsvoorschriften voor dit project vervallen. Het verval van de verkavelingsvoorschriften moet bijgevolg uitdrukkelijk worden opgenomen in het goedkeuringstraject van het GRUP. De voorgaande paragraaf wordt bijgevolg geschrapt uit het voorstel van verkavelingsvoorschriften”.

(...)

8. De bezwaarindieners werpen vooreest op dat de verkavelingsaanvraag niet zou kunnen worden behandeld wegens manifeste onvolledigheid en onduidelijkheid van de aanvraag

   Voorstel tot weerlegging: Dit bezwaar kan niet worden aangenomen. De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op een projectgebied dat wordt beheerst door het BPA nr.6 ‘Buizegem’, goedgekeurd bij MB van 27 juli 1994. Met het aannemen van het BPA nr. 6 heeft de gemeente Edegem ervoor gekozen een zeer duidelijke en concrete invulling te geven aan de toekomstige ruimtelijke ordening voor het betrokken gebied. Het BPA bevat dan ook zeer concrete stedenbouwkundige voorschriften waaraan elke vergunning zal dienen te voldoen. Deze voorschriften zijn

artikelsgewijs bepaald en zeer concreet uitgewerkt in algemene en bijzondere bepalingen waarin de verkavelings- en bebouwingsvoorschriften voor de betrokken zone zijn opgelijst. Het ontwerp van verkavelingsvoorschriften dat bij de verkavelingsaanvraag werd gevoegd, is duidelijk geïnspireerd en gebaseerd op/overgenomen uit de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften van het BPA nr. 6 'Buizegem'. Zowel voor wat betreft de concrete situering van de bebouwbare plaatsen als voor wat betreft de situering van de tuinzone kan dan ook geen enkele onduidelijkheid bestaan gezien de aanvraag duidelijk in overeenstemming moet zijn met voornoemde voorschriften van het BPA die duidelijk door de bezwaarindieners gekend zijn en trouwens door iedereen kunnen worden geraadpleegd. Het is daarenboven geenszins wettelijk verplichtend gesteld om de situering van de bebouwbare plaatsen en de tuinstroken van de verkavelingsaanvraag reeds in concreto op het bijgevoegde verkavelingsplan aan te duiden, zeker indien uit het verkavelingsdossier kan worden opgemaakt dat de verkavelaar zich duidelijk voorneemt om de toekomstige invulling te laten overeenstemmen met de voorschriften en plannen van het bestaande BPA, die op deze verkavelingsaanvraag van toepassing zijn.
Waar de bezwaarindieners verder stellen dat het verkavelingsdossier onvolledig/onduidelijk zou zijn en het geen enkel gegeven zou bevatten omtrent de minimale en maximale bebouwingsdichtheid, geen voorschriften zou bevatten betreffende de plaatsing van de gebouwen, ... kan uit het aanvraagdossier nochtans duidelijk worden afgeleid dat de verkavelaar zich in dat verband heeft laten inspireren door de voorschriften van het BPA nr. 6 'Buizegem' en deze heeft geïntegreerd in de verkavelingsaanvraag waardoor duidelijk is dat de verkavelaar zich er tevens toe verbindt zich naar de voorschriften van het BPA nr. 6 'Buizegem' te zullen richten bij de toekomstige invulling van de verkaveling. Hierdoor wordt meteen elke vermeende onvolledigheid/onduidelijkheid in het aanvraagdossier opgevangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA waarmee de verkavelingsvergunning in overeenstemming dient te zijn. Er kan dan ook bezwaarlijk gesteld worden dat het verkavelingsdossier onduidelijke/verwarrende stedenbouwkundige voorschriften en/of plannen zou bevatten, noch dat de verkavelingsaanvraag onvolledig zou zijn.
Het verkavelingsdossier is verder ook niet in strijd met het MB van 6/2/1971 gezien de bezwaarindiener op basis van het voorliggend verkavelingsdossier wel degelijk in staat is na te gaan wat precies de voornemens zijn met betrekking tot de invulling van de ontworpen verkaveling. Bij het afleveren van de vergunning zal trouwens uitdrukkelijk als voorwaarde worden opgenomen dat de toekomstige invulling in overeenstemming dient te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA nr. 6 'Buizegem' zodat elke mogelijke strijdigheid meteen wordt uitgesloten.
Wat betreft de verkavelingsvoorschriften vermeldt de aanvrager volgende paragraaf: 'indien de verkavelingsvoorschriften strijdig zijn met een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) de verkavelingsvoorschriften vervallen en de voorschriften van het GRUP van toepassing zijn'. Momenteel is er geen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing en wordt er in de toekomst een GRUP goedgekeurd, dan moet dit GRUP volgens artikel 132§5 van het DRO uitdrukkelijk vermelden bij de voorlopige en definitieve vaststelling van dit GRUP dat de verkavelingsvoorschriften voor dit project vervallen. Het verval van de verkavelingsvoorschriften moet bijgevolg

uitdrukkelijk worden opgenomen in het goedkeuringstraject van het GRUP. De voorgaande paragraaf wordt bijgevolg geschrapt uit het voorstel van verkavelingsvoorschriften.
Ook waar de bezwaarindieners een strijdigheid zien tussen het verkavelingsplan en de voorschriften met betrekking tot de 'erfscheidingen' kunnen deze niet worden bijgetreden. Vooreerst bestaat er geen wettelijke grondslag op basis waarvan op het verkavelingsplan reeds erfscheidingen dienen aangeduid te worden. Verder is het evident dat indien op het ingediende verkavelingsplan twee grote kavels staan aangeduid voor aaneengesloten bebouwing, hetgeen impliciet de aanwezigheid van 'erfscheidingen' voor de betrokken kavels onnodig maakt, de voorschriften terzake 'erfscheidingen' op de ontworpen kavels niet van toepassing zijn en de aanvraag bijgevolg niet in strijd kan zijn met deze voorschriften.

9. De bezwaarindieners werpen op dat de verkavelingsaanvraag strijdig zou zijn met de voorschriften van het BPA nr. 6 'Buizegem' die voor het betrokken terrein gelden. Volgens bezwaarindieners zou de verkavelingsaanvraag voorzien in twee zones van aaneengesloten bebouwing op een plaats waar het BPA niet in dergelijke volumes zou voorzien. Het zou volgens bezwaarindieners niet mogelijk zijn om zones voor aaneengesloten bebouwing te voorzien buiten de plaatsen die op het plan behorende bij het BPA zijn aangegeven.
Voorstel tot weerlegging: Dit bezwaar kan niet worden aangenomen. Het bezwaar gaat uit van een onjuiste lezing/toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 6 'Buizegem', alsof de bebouwingswijze 'aaneengesloten bebouwing' alleen zou kunnen gerealiseerd worden in de strook van artikel 2 zoals voorzien op het plan van het BPA. Deze visie kan niet gevolgd worden gezien zij helemaal niet wordt voorgestaan door de voorschriften en inzichten van het betrokken BPA voor het gebied. Artikel 11 van de bijzondere bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van het BPA voorziet dat in de strook voor kmo, bedrijven, ambachten en wonen voor woongebouwen qua type bebouwing de 'aaneengesloten bebouwing' uitdrukkelijk wordt toegestaan. Er wordt in artikel 11 weliswaar verwezen naar artikel 2, doch zonder dat hieruit zondermeer moet worden afgeleid dat de 'aaneengesloten bebouwing' daardoor ook uitsluitend zou zijn toegestaan binnen de zone van artikel 2 (zoals aangeduid op het plan). Zulke interpretatie ontneemt meteen elke inhoud aan artikel 11.2.1 van het BPA en maakt dit bebouwingsvoorschrift in dat verband zelfs zinloos en onuitvoerbaar. Het BPA heeft duidelijk willen voorzien dat ook in de strook van artikel 11 voor kmo, bedrijven, ambachten en wonen, qua type bebouwingswijze voor woongebouwen de 'aaneengesloten bebouwing' tevens is toegestaan en dat hiervoor qua te respecteren normen verwezen kan worden naar de voorschriften van artikel 2. De voorliggende verkavelingsaanvraag, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften trouwens qua invulling en type van bebouwingswijze voor de voorziene aaneengesloten bebouwing, in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA nr 6 'Buizegem', schendt dan ook geenszins de voorschriften van het BPA maar is zowel qua type bebouwing als qua plaatsing van de bebouwing in overeenstemming met en eerder de veruitwendiging van de voorschriften van het BPA. Het bezwaar is ongegrond.

10. De bezwaarindieners stellen dat de verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd gezien ze op een onwettige manier zou voorzien in de goedkeuring van een rooilijnplan.

Voorstel tot weerlegging: Het bezwaar kan niet worden aangenomen. De verkavelingsaanvraag voorziet geenszins in de onwettige goedkeuring van een rooilijnplan. Het als stuk 2 gevoegde plan is trouwens geenszins een plan dat voor de volledigheid van het dossier verplicht dient gevoegd te worden bij de verkavelingsaanvraag. Aan het alsnog voegen ervan bij een verkavelingsaanvraagdossier kunnen dan ook geen nadelige (rechts)gevolgen verbonden worden voor de aanvrager. De niet ondertekening ervan door de ontwerper en de aanvrager alsook het niet vermelden van de datum van goedkeuring ervan door de gemeenteraad, zijn trouwens een duidelijke indicatie van dit alles. Het als stuk 2 gevoegde plan werd duidelijk geenszins gevoegd met als doel dat het als rooilijnplan zou worden goedgekeurd. Het kan daartoe bovendien ook geenszins strekken nu het vastleggen van de rooilijn duidelijk een zaak van de wegen betreft hetwelk conform artikel 133,§,1/lid DORO tot de exclusieve bevoegdheid behoort van de gemeenteraad die hierover nog uitspraak zal dienen te doen. Het bezwaar is in het kader van de voorliggende bezwaarprocedure dan ook weinig ernstig gesteld. De bezwaarindieners gaan eraan voorbij dat het voorwerp van de aanvraag in het kader waarvan een openbaar onderzoek gehouden wordt, een verkavelingsvergunningsaanvraag en stedenbouwkundige aanvraag voor de bijhorende wegenis-, riolerings- en omgevingswerken betreft die weliswaar autonoom door het gemeentebestuur kan worden afgehandeld, doch niet alvorens er voorafgaand conform artikel 133, §, 1 /lid DORO een beslissing werd genomen door de gemeenteraad omtrent de wegenis, omtrent de bezwaarschriften alsook omtrent de vastlegging van de rooilijn. Er is dan ook geen enkele reden voorhanden om de verkavelingsaanvraag in de huidige stand van de procedure om die reden te weigeren.

11. De bezwaarindieners stellen dat de ontworpen verkaveling strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De aaneengesloten bebouwing, die voorzien wordt in de verkavelingsaanvraag, dient volgens bezwaarindieners qua bebouwingswijze in overeenstemming te zijn met artikel 2 van de bebouwingsvoorschriften van het BPA nr 6 'Buizegem', hetgeen ondermeer voorziet in bebouwing op de uniforme bouwlijn, bebouwing van perceelsgrens tot perceelsgrens zonder bouwvrije stroken en in een bouwtype B dat een plat dak verplicht stelt. Zulke bebouwingsvorm zou volgens de bezwaarindieners echter strijden met elk modem idee van goede ruimtelijke ordening.
Voorstel tot weerlegging: Het bezwaar kan niet worden aangenomen. Het weze herhaald dat de gemeente Edegem met het BPA nr. 6 'Buizegem' ervoor gekozen heeft zelf een zeer duidelijke en concrete invulling en visie te geven aan de toekomstige ruimtelijke ordening voor het betrokken gebied. Het BPA bevat dan ook zeer concrete stedenbouwkundige voorschriften waaraan elke vergunning zal dienen te voldoen en die de visie en de ideeën van de gemeente Edegem qua goede ruimtelijke ordening voor het betrokken gebied concreet weergeven en uitwerken. De gemeente Edegem heeft terzake de ruimtelijke ordening voor het betrokken gebied zelf een autonome beoordelingsbevoegdheid naar de verenigbaarheid ervan met de aanvraag. Uit de bezwaren die worden geformuleerd kan worden afgeleid dat de bezwaarindiener er qua ruimtelijke ordening voor het betrokken gebied blijkbaar een andere visie op na houdt dan de gemeente Edegem. Het hebben van een andere visie qua invulling en toekomstvisie van de ruimtelijke ordening voor het betrokken gebied doet echter geen afbreuk aan de wettigheid en afdwingbaarheid van de concrete stedenbouwkundige voorschriften die door de gemeente Edegem in het BPA nr. 6 'Buizegem' werden

> vastgelegd en waaraan de gemeente Edegem zich tevens zal dienen te houden bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het betrokken gebied waarvoor ze werden opgesteld. In de mate de voorliggende verkavelingsaanvraag qua bestemming en type van bebouwing in overeenstemming is met de betrokken stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr 6 'Buizegem', hetgeen prima facie het geval lijkt te zijn, strookt de voorliggende verkavelingsvergunningsaanvraag met de visie die de gemeente Edegem in het betrokken gebied wenst ontwikkeld te zien en kan dit alvast geen bezwaar uitmaken om de betrokken verkavelingsaanvraag te weigeren".

4.7. Op 25 mei 2009 wordt ook de gevraagde stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van rioleringswerken en het rooien van hoogstammige bomen verleend. Dit is het tweede bestreden besluit.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5. De verwerende en tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Onderzoek van de vordering gericht tegen het eerste bestreden besluit

6.1. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6.2.1. Het eerste middel wordt genomen uit de schending van de artikelen 5.1.0. en 19, §3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

(hierna: het inrichtingsbesluit) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

"Doordat, het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Edegem, middels het bestreden besluit de vergunning aflevert, louter op basis van de motivering dat de voorziene voorschriften voor de loten 1 en 2 van de verkaveling en het latere openbaar domein aan de van de verkaveling overeenstemmen met de voorschriften van het van toepassing zijnde BPA nr. 6. Buizegem, doch zonder ook maar op enige wijze na te gaan of de ontworpen verkaveling verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening,

Terwijl, uit de in het middel aangehaalde bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheden elke verkavelingsaanvraag dient te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg in de omgeving van het te verkavelen terrein.

En terwijl, deze beoordelingsvrijheid enkel wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg, en een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan enkel kan volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer overlaten (...)

En terwijl, het te verkavelen terrein conform de voorschriften van het BPA nr. 6 Buizegem gelegen is in een zone voor kmo, ambachten, kantoren en wonen, die op het ogenblik van de totstandkoming van het BPA klaarblijkelijk aan deze zone werd verleend conform de op dat ogenblik (en tot op vandaag) bestaande toestand,

En terwijl, voor deze zone noch volgens de bestemmingsvoorschriften, noch volgens het bestemmingsplan van dit BPA gedetailleerde voorschriften werden opgenomen met betrekking de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen, noch met betrekking tot de onderverdeling van de op te trekken kmo-, ambachts- en kantoorgebouwen en woningen binnen dit gebied, zodat over de precieze ordening binnen dit gebied in het BPA geen bestemmingsvoorschriften bestaan.

En terwijl, artikel 11 van het BPA zelfs uitdrukkelijk voorziet dat de micro-ordening van het gebied kan gebeuren via de goedkeuring van een verkaveling (cfr. artikel 11.2.1. 1/ van de bestemmingsvoorschriften),

En terwijl, aldus het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Edegem bij de beoordeling van de voorliggende verkavelingsaanvraag in haar plicht tot onderzoek van de verenigbaarheid van de voorliggende aanvraag met de in de omgeving bestaande ruimtelijke ordening en plaatselijke aanvraag niet kon worden verhinderd door het feit dat de bestemmingsvoorschriften van het van toepassing zijnde BPA dermate gedetailleerd zouden zijn dat haar met betrekking tot dit punt geen eigen beoordelingsruimte meer werd gelaten,

En terwijl, aldus het College van Burgemeester en Schepenen door de verkavelingsvergunning af te leveren, louter op basis van de motivering dat de aanvraag verenigbaar is met de (erg algemene en vage) voorschriften van het van toepassing zijnde BPA, doch zonder na te gaan in welke mate de ontworpen verkaveling verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, de in het middel aangehaalde bepalingen heeft geschonden".

Beoordeling

6.2.2. Het uitgangspunt van het middel is dat het BPA nr. 6 “Buizegem” voor de betrokken percelen geen gedetailleerde voorschriften bevat. De betrokken percelen zijn gelegen binnen een zone voor K.M.O, ambachten, kantoren en wonen. Artikel 11.2.1. van de stedenbouwkundige voorschriften bij het voormelde BPA stelt omtrent de bebouwingsvoorschriften voor woningen of bedrijven in deze zone onder meer: “Indien de bebouwing in aanmerking komt voor aaneengesloten bebouwing wordt verwezen naar de bepalingen van artikel 2.” Artikel 2.1.3. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA regelt de plaatsing, artikel 2.1.4. de grootte en artikel 2.1.5. de welstand van de gebouwen. In artikel 2.1.1. komt de onderverdeling van de bestemmingen aan bod. Artikel 2 verwijst vervolgens naar artikel 12 voor wat de binnenplaatsen en tuinen betreft.

De verzoekende partijen gaan aan het voornoemde artikel 2 voorbij, laat staan dat zij zouden aannemelijk maken dat de voorschriften ervan niet voldoende gedetailleerd zouden zijn. Op het eerste gezicht faalt het uitgangspunt van het middel.

Het eerste middel is niet ernstig.

B. Ernst van het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.3.1. Het tweede middel is geput uit de schending van artikel 1 g 1, 2 en 3 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

> “Doordat, de aanvraag die tot het bestreden besluit aanleiding heeft gegeven geen plan bevat waarop de minimale en maximale bebouwingsdichtheid voorgeschreven in de gehele verkaveling of in de verschillende delen ervan wordt aangegeven, en tevens geen plan of ontwerp-voorschrift bevat met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, en met de maximale bouwdiepte op de ontworpen kavels;
>
> En doordat, met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, de bij de aanvraag horende ontwerp-voorschriften stellen dat de op de ontworpen kavels op te richten woningen moeten worden opgericht op de bouwlijn, daar waar op de bij de aanvraag horende plannen helemaal geen bouwlijn aanduiden,
>
> En doordat, onder punt 0.04 van de ontworpen verkavelingsvoorschriften voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de ‘erfscheidingen’ waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen vrijstaande bebouwing,

gekoppelde bebouwing en gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing, daar waar op het verkavelingsplan binnen de ontworpen loten helemaal geen ‘erfscheidingen’ staan aangegeven,

En doordat, artikel 1 van de ontworpen bijzondere bepalingen verwijst naar het inplantingsplan met betrekking tot de voorziene maximum-breedte van de in te planten woningen, doch de aanvraag helemaal geen ‘inplantingsplan’ heeft, maar in tegendeel enkel een ‘plan met de bestaande toestand’, een ‘rooilijnplan’ en een ‘bestemmingsplan’

En doordat, artikel 12 van de verkavelingsvoorschriften voorziet in een zone voor tuinen, daar waar deze zone voor tuinen niet staat aangegeven op het bij de aanvraag horende bestemmingsplan,

Terwijl, artikel 1 g) 1/ 2/ en 3/ van het ministerieel Besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd voorziet dat de aanvraag moet voorzien in een plan en documenten met betrekking tot onder meer de minimale en maximale bebouwingsdichtheid voorgeschreven in de gehele verkaveling of delen ervan, en de voorschriften met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, en de maximale bouwhoogte en bouwdiepte

En terwijl, uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat de onvolledigheid van een bouw- of verkavelingsaanvraagdossier moet leiden tot de vernietiging van de vergunning die op basis van dit aanvraagdossier is verleend indien komt vast te staan dat de overheid door deze ontbrekende gegevens misleid is geweest met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening (...);

En terwijl, met betrekking tot onderhavige vergunning de vergunningverlenende overheid ingevolge de verenigbaarheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening noodgedwongen misleid is, nu de op de betrokken plaats toegestane bouwwijze voorziet in een bouwdiepte van 15 meter vanaf de voorliggende bouwlijn, maar het verkavelingsplan helemaal geen voorbouwlijn voorziet, zodat op basis van de voorschriften van de vergunde verkaveling helemaal niet kan worden opgemaakt welke bouwdiepte er zal kunnen worden gerealiseerd ten aanzien van de perceelgrens met de voorliggende weg, vermits er een evident verschil bestaat tussen de perceelsgrens met de voorliggende weg en de in verkavelingsvoorschriften aan te duiden bouwlijn die veelal enkele meters achter deze perceelgrens is gelegen.

En terwijl, deze onduidelijkheid nog wordt versterkt door het feit dat er in artikel 12 van de ontworpen verkavelingsvoorschriften melding wordt gemaakt van een strook voor binnenplaatsen en tuinen die wordt ingericht achter het hoofdgebouw, een zone die moet ingericht worden als tuin, maar deze tuinzone niet op het bestemmingsplan staat aangeduid, zodat de plaats van deze tuinzone eveneens louter afhankelijk is van de plaats van de voorbouwlijn van waaraf de bouwdiepte van 15 m. geldt, maar die niet op het plan staat aangegeven,

En terwijl, deze onduidelijkheid niet wordt weggewerkt door de wettelijke voorziene aanduiding van de maximale bouwdiepte per kavel, nu ook deze maximale bouwdiepte per kavel niet wordt aangeduid op het plan.

En terwijl, de bouwdiepte op de kavel dus niettegenstaande de bindende en verordende kracht van de verkaveling vrij zal kunnen worden gekozen door het vrij bepalen van de niet op het plan en niet in de voorschriften aangeduide of bepaalde voorbouwlijn van waaraf de te realiseren bouwdiepte van 15 meter van het gebouw zal gelden, en waarachter de tuinzone zal beginnen.

En terwijl, in het voorstel tot weerlegging van het op dat punt door verzoekers in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaar, als zou het geenszins wettelijk verplicht zijn om de situering van de bebouwbare

plaatsen en de tuinstroken van de verkavelingsaanvraag reeds in concreto op het plan aan te duiden, regelrecht indruist tegen de in het middel aangehaalde bepalingen, waaruit duidelijk blijkt dat de voorschriften met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen duidelijk moet blijken uit de plannen en documenten die deel uitmaken van de bouwaanvraag, net als de minimale en maximale bouwdichtheid en de minimale en maximale bouwdiepte.

En terwijl, het gebrek aan aanduiding van een bouwlijn op het bestemmingsplan of de voorschriften dus tot onmiddellijk gevolg heeft dat er volstrekte onduidelijkheid bestaat over de bouwdiepte die op de ontworpen kavels kan worden gerealiseerd, te meer daar de tuinzone op het verkavelingsplan niet staat aangegeven.

En terwijl, aldus door het ontbreken van de middels artikel 1 g) 1**/** 2**/** en 3 van het ministerieel besluit dd. 6 februari 1971 verplicht bij de verkavelingsaanvraag te voegen gegevens over de minimale en maximale bebouwingsdichtheid voorgeschreven in de gehele verkaveling of in delen ervan, de voorschriften met betrekking tot de plaatsing van de gevouwen en de minimale en maximale bouwdiepte per kavel, de vergunningverlenende overheid misleid is geweest met betrekking tot het effect van de ontworpen verkaveling op de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, en om die reden de verkaveling die uit deze onvolledige aanvraag is voortgevloeid, moet vernietigd worden".

Beoordeling

6.3.2. De verzoekende partijen stellen dat het verkavelingsdossier leemten, zo niet onduidelijkheden bevat.

Op een gelijkaardige grief van de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift heeft de verwerende partij in het eerste bestreden besluit reeds geantwoord dat het voorgelegde ontwerp van verkavelingsvoorschriften duidelijk geïnspireerd en gebaseerd is op de "zeer concrete" verkavelingsvoorschriften van het toepasselijke BPA, waardoor over de aanvraag "geen enkele onduidelijkheid" bestaat, aangezien "elke vermeende onvolledigheid/onduidelijkheid in het aanvraag-dossier (wordt) opgevangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A.". De aangevoerde strijdigheid tussen het verkavelingsplan en de BPA-voorschriften betreffende de erfscheidingen wordt in het eerste bestreden besluit gemotiveerd weerlegd. Ter bekritisering van deze beoordeling beperken de verzoekende partijen zich ertoe in hun middel te stellen dat de situering van de bebouwbare plaatsen en tuinstroken wel degelijk reeds bij de aanvraag in concreto op het plan aangeduid moest worden. Voor het overige voeren zij prima facie niet aan dat de voormelde weerlegging onjuist of onredelijk is.

Als annulatierechter is de Raad van State belast met een wettigheidstoezicht. De Raad van State is niet bevoegd om opnieuw kennis te nemen van de bezwaren als zodanig en de weerlegging van de bezwaren door de verwerende partij te onderwerpen aan een eigen beoordeling ervan.

Onjuistheden, vergissingen of leemten in het dossier kunnen tot de onwettigheid van de vergunning leiden, indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of de vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de vergunning.

Op het eerste gezicht laten de verzoekende partijen na aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid door de beweerde leemten of onduidelijkheden misleid zou zijn.

De bewering dat het verkavelingsplan geen (voorgevel)bouwlijn zou voorzien, faalt op het eerste gezicht bovendien in de feiten. Het grondplan van de verkaveling geeft duidelijk de bouwlijn aan en zet uitdrukkelijk de bouwdiepte van 15m uit. De omstandigheid dat deze lijn samenvalt met de ontworpen rooilijn lijkt te verenigen met artikel 0.01, 8 van de verkavelingsvoorschriften dat het begrip "voorgevelbouwlijn" definieert als "denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook...". Meteen verliest het bezwaar van de verzoekende partijen dat niet kan worden uitgemaakt waar de tuinzone begint, prima facie inhoud.

Het tweede middel is niet ernstig.

C. Ernst van het derde middel

Uiteenzetting van het middel

6.4.1. Het derde middel komt voort uit de schending van de artikelen 2 en 11 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het BPA nr. 6 "Buizegem".

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

> "Doordat, middels het bestreden besluit twee enorme kavels van respectievelijk 37,40a en 46,54a worden gecreëerd, die conform de verkavelingsvoorschriften worden bestemd voor 'aaneengesloten bebouwing',
>
> Terwijl, conform de voorschriften van het bij Ministerieel Besluit dd. 27 juli 1994 goedgekeurd verkavelingsplan het gebied waarop de bestreden verkavelingsvergunning slaat gelegen is in een zone voor KMO, ambachten, wonen en kantoren waarop artikel 11 van de bestemmingsvoorschriften van dit BPA van toepassing is,
>
> En terwijl, uit artikel 11.2.1. van de bestemmingsvoorschriften van dit BPA duidelijk naar voor komt dat binnen dit gebied enkel aaneengesloten bebouwing kan worden gerealiseerd op de voorwaarden gesteld bij artikel 2 van de bestemmingsvoorschriften,
>
> En terwijl, uit het bestemmingsplan van het betrokken BPA duidelijk aangeeft op welke plaatsen het BPA een aaneengesloten bebouwing voorziet,

door opdruk van het cijfer 2 (verwijzing naar artikel 2, gevolgd door een letter (verwijzend naar het bouwtype) op verschillende plaatsen.

En terwijl echter binnen het binnengebied waarop de bestreden verkaveling slaat geen enkele aanduiding staat waaruit blijkt dat dit gebied conform de voorschriften van het BPA in aanmerking komt voor het oprichten van aaneengesloten bebouwing, middels de aanduiding ervan met het cijfer 2.

En terwijl, in ieder geval uit artikel 2 van de bestemmingsvoorschriften ter bepaling van de plaatsen en de wijze waarop de aaneengesloten bebouwing moet worden gerealiseerd blijkt dat aaneengesloten bebouwing alleen kan op de plaatsen waar dit mogelijk is 'zoals aangeduid op het plan',

En terwijl, op de plaats waarop middels de bestreden vergunning de aaneengesloten bebouwing wordt vergund, het bestemmingplan van het BPA helemaal geen mogelijkheid tot het plaatsen van aaneengesloten bebouwing voorziet,

Zodat, het bestreden besluit door de bestemming van de in de verkaveling begrepen terreinen tot zone voor aaneengesloten bebouwing te bepalen in functie van de artikelen 11 en 2 van het van toepassing zijnde BPA Buizegem, de in het middel aangehaalde bepalingen schendt".

Beoordeling

6.4.2. De verzoekende partijen stellen dat uit het bestemmingsplan gevoegd bij het bijzonder plan van aanleg nr. 6 niet blijkt dat het gebied, voorwerp van de thans bestreden verkavelingsvergunning, in aanmerking komt voor het oprichten van aaneengesloten bebouwing, "middels de aanduiding ervan met het cijfer 2".

Op een gelijkaardige grief van de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift heeft de verwerende partij in het eerste bestreden besluit reeds geantwoord dat zij een onjuiste lezing en toepassing geven aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Daarbij is gesteld dat de interpretatie volgens welke enkel in de strook voor aaneengesloten bebouwing dit type van bebouwing mogelijk is, impliceert dat de voorschriften van artikel 11.2.1. die aaneengesloten bebouwing in de strook voor K.M.O., bedrijven, ambachten en wonen uitdrukkelijk toestaan "zinloos en onuitvoerbaar zijn". Hieruit is op het eerste gezicht terecht geconcludeerd dat het BPA door in artikel 11.2.1. te verwijzen naar artikel 2 heeft willen voorzien dat ook in de strook voor K.M.O., bedrijven, ambachten en wonen aaneengesloten bebouwing toegestaan is. De verzoekende partijen voeren prima facie niet aan dat deze weerlegging onjuist of onredelijk is.

Als annulatierechter is de Raad van State belast met een wettigheidstoezicht. De Raad van State is niet bevoegd om opnieuw kennis te nemen van de bezwaren als zodanig en de weerlegging van de bezwaren door de verwerende partij te onderwerpen aan een eigen beoordeling ervan.

Overigens dient met de verwerende partij te worden vastgesteld dat het grafisch plan van het bijzonder plan van aanleg helemaal geen opdruk met het cijfer “2” bevat. Het grafisch plan dat de verzoekende partijen als stuk 4 bijbrengen lijkt op het eerste gezicht geen betrekking te hebben op het BPA nr. 6 “Buizegem”.

Het derde middel is niet ernstig.

VII. Betreffende het tweede bestreden besluit

7. Met betrekking tot het tweede bestreden besluit beperken de verzoekende partijen zich tot de stelling dat de onwettigheid van dit besluit voortvloeit uit de onwettigheid van het eerste bestreden besluit.

Aangezien geen van de aangevoerde middelen tegen het eerste bestreden besluit ernstig is, wordt er ook geen ernstig middel aangevoerd tegen het tweede bestreden besluit.

VIII. Besluit

8. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. Alloeckx tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement, staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van
Astrid Truyens, griffier.

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens. **Jan Clement.**