RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 210.648 van 24 januari 2011
in de zaak A. 191.058/X-14.031.

In zake : 1. Cedric EYNATTEN
2. Elke DUFFELER
3. Patrick VAN MALDEREN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koenraad Van De Sijpe
kantoor houdend te 9100 SINT-NIKLAAS
Vijfstraten 57
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente MEISE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 6/24
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen :

I. de b.v.b.a. ADVOCAAT THEO VAN LINT
II. 1. Theo VAN LINT
2. Patricia POLLET
3. Jens VAN LINT
4. Marc VAN EESBEECK
5. Ann VAN STEENWINCKEL
III. 1. Dirk DUFLOU
2. Myriam VAN MELE
3. de b.v.b.a. DUFLOU-VAN EESBEECK
allen bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 januari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 3 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise houdende afgifte aan de "b.v.b.a. Van Lint" van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van bestaande bebouwing en volgens gewijzigde plannen het oprichten van een meergezinswoning met kantoorruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse garages te Wolvertem-Meise, Hoogstraat 51, kadastraal bekend sectie F, nrs. 468/y, 468/x en 467/d.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 192.559 van 22 april 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingewilligd.

De eerste verwerende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verzoekende partijen hebben een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkomende partij sub I heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 juni 2009. De tussenkomende partij sub I heeft een memorie ingediend.

De tussenkomende partijen sub II hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 29 januari 2010. De tussenkomende partijen sub II hebben een memorie ingediend.

De tussenkomende partijen sub III hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 29 januari 2010. De tussenkomende partijen sub III hebben een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram De Smet, die loco advocaat Koenraad Van De Sijpe verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Jonas Riemslagh, die loco advocaat Dirk Van Heuven verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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. Feiten

3. Op het terrein aan de Hoogstraat 51 te Wolvertem-Meise, kadastraal bekend sectie F, nrs. 468/y, 468/x en 467/d bevindt zich een

eengezinswoning van twee bouwlagen, met rechts een plat dak en links een zadeldak. Vooraan rechts op dit terrein bevindt zich een winkelgebouw met één bouwlaag en een plat dak. De eerste en de tweede verzoekende partij wonen in een eengezinswoning aan de Hoogstraat 49, rechts palend aan het eerstgenoemde terrein. De derde verzoeker woont in een eengezinswoning aan de Hoogstraat 53, links palend aan het eerstgenoemde terrein.

4. Voornoemde terreinen zijn krachtens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Ze zijn tevens gelegen binnen de "zone voor gesloten bebouwing" van het bij ministerieel besluit van 1 december 2004 gewijzigd en goedgekeurd BPA "Administratief Centrum" van de gemeente Meise. In artikel 4 "zone voor gesloten bebouwing" van de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder meer het volgende bepaald:

> "4.1. Hoofdbestemmingen
> Eén- of meergezinswoningen met landelijk karakter.
> 4.2. Nevenbestemmingen.
> Dienstverlening zoals: mutualiteit, vrije beroepen, banken, e.d., kleinhandel, ambachtelijke activiteit of horeca-activiteit (zoals: café, taverne e.d.) zijn toegelaten tot max. 50 % van het bouwvolume. Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of hinder veroorzaken zijn niet toegelaten".

5. Op 2 juni 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een eerste stedenbouwkundige aanvraag van de b.v.b.a. advocaat Theo Van Lint voor het slopen van de bestaande bebouwing en het optrekken van een meergezinswoning met kantoorruimte op het gelijkvloers en ondergrondse garages op het eerstgenoemde terrein, gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot een afwijking van het BPA voor een gedeeltelijke uitbouw.

6. Op 20 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de b.v.b.a. advocaat Theo Van Lint, samen met de b.v.b.a. Duflou-Van Eesbeeck, Patricia Pollet, Theo Van Lint, Jens Van Lint, Dirk Duflou en Marc Van Eesbeeck bij het gemeentebestuur van Meise een stedenbouwkundige

vergunning om de bestaande panden op het eerstgenoemde terrein af te breken, en in de plaats een meergezinswoning van vijf bouwlagen, met op het gelijkvloers kantoorruimte en daarboven zes appartementen op te richten. Aan de rechterzijde komt een vooruitgeschoven stuk van de kantoorruimte, afgewerkt met een plat dak. Ondergronds is een parking gepland voor tien voertuigen, met archiefruimte en plaats voor de technische installaties.

7. Tijdens het openbaar onderzoek van 3 juli tot 1 augustus 2008 worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder een van de eerste en de tweede verzoekende partij en een van de derde verzoekende partij. In een van de bezwaarschriften wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Het project is strijdig met de bestemming 'Eén- of meergezinswoningen met landelijk karakter'. (Art. 4.1)
> (...)
> Deze bouwaanvraag is niet stedenbouwkundig verantwoord op deze locatie en ze is zeker niet 'landelijk' volgens de voorschriften.
> Wij als burgers gaan voort op het BPA plan. Er wordt een BPA opgesteld en daar staan bepaalde voorwaarden in die dienen nageleefd te worden".

8. Op 15 september 2008 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise de bezwaren. Over de gevraagde afwijkingen van enkele voorschriften van het BPA wordt door het college een gunstig advies verstrekt, en het dossier wordt overgemaakt aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

9. Op 22 oktober 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies over de aanvraag en het voorstel om bepaalde afwijkingen op het BPA toe te staan.

10. Met een besluit van 3 november 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Het betreft een aanvraag tot slopen van bestaande (be)bouwing en oprichten van een meergezinswoning met kantoo(r)ruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse garages: gewijzigde plannen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De bestemming volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld op datum van 7/3/77 ... bij besluit van de Koning is woongebied.

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

(3) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over

1. Strijdigheid met de voorschriften van het BPA ‘Administratief Centrum’
2. Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening
3. Strijdigheid met de aanwezige waterproblemen
4. Strijdigheid met het Gemeentelijk Structuurplan (GRS)
5. Strijdigheid met de veiligheid
6. De gevraagde afwijkingen van de voorsch(r)iften
7. Parkeergelegenheid is ontoereikend
8. Ontbreken van bewijs dat bezwaarindiener persoonlijk zou verwittigd zijn aangaande de wijziging van het BPA ‘Administratief Centrum in 2004’.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

(...)

1)c) Het project is niet in overeenstemming met een ‘landelijk karakter’ door zijn hoogte, gebruikte materialen, inplanting, volume, volledige bebouwing van het perceel, geen groendak op plat dakgedeelte, afwijking van groenvoorziening in voortuinstrook. Het is in strijd met de bepalingen vervat in art. 6 §1.2.2.1 van de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de toepassing van de gewestplannen waarin de woonzones met landelijk karakter wordt toegelicht. Appartementsbouw is in een woonzone met landelijk karakter niet op zijn plaats.

De bouwplaats situeert zich volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, goedgekeurd bij KB 7/3/1977 in de woonzone en geenszins in de landelijke woonzone. De verordenende planvoorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’ betekenen een verdere verfijning van de aangeduide woonbestemming op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in de kern van het hoofddorp Wolvertem. Deze verordenende voorschriften hebben reeds voorafgaand aan de ministeriële goedkeuring het voorwerp uitgemaakt van een decretaal vastgelegde procedure waaronder een plenair overleg met de verschillende betrokken actoren (provinciale dienst

ruimtelijke ordening, agentschap ruimtelijke ordening, gewestelijk stedenbouwkundig planoloog, dienst infrastructuur, gecoro, gemeentebestuur, ...), een bekendmaking van de voorschriften en bestemmingsplan aan de bevolking, ... De planvoorschriften werden tijdens deze procedure zowel planologisch, ruimtelijk als stedenbouwkundig geëvalueerd door de betrokken administratieve diensten van de gemeente/provincie/gewest en nadien pas verordenend vastgelegd. Men heeft geoordeeld dat de voorschriften verbonden aan deze zone op lange termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem, wat aansluit bij de nieuwe stedenbouwvisie, die de woonbehoefte maximaal opvangt in de uitgeruste woonkernen, de open ruimten vrijwaart en verdere verlating in de landelijke gebieden stopt. De bouwplaats bevindt zich aan één van de hoofdassen door het centrum van het hoofddorp Wolvertem op loopafstand van de kerk. In de planvoorschriften bij het BPA 'Administratief Centrum' werd op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken. Het project voldoet inzake bestemming, gabarit, bebouwde oppervlakte op het terrein en materialen aan de vastgelegde bepalingen van het BPA. De gestelde opmerking geeft bijgevolg aan dat de verordenende voorschriften niet aanvaardbaar zijn maar dit kan in het kader van deze stedenbouwkundige aanvraag uiteraard niet meer als discussiepunt worden opgenomen. De bezwaarindiener kon deze argumentatie wel opwerpen ten tijde van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp BPA 'Administratief Centrum'. Dit bezwaar is ongegrond.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 22 oktober 2008.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving.

Na het slopen van de bestaande bebouwing op het terrein wordt een meergezinswoning in gesloten bouworde opgericht met een ondergronds niveau en kantoorruimten op het gelijkvloers.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg.

De bouwplaats bevindt zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, in een woongebied. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De site bevindt zich binnen de grenzen van het Bijzonder Plan van Aanleg 'Administratief centrum', oorspronkelijk goedgekeurd bij

ministerieel besluit van 4 november 1999 en herzien bij ministerieel besluit van 1 december 2004 met als bestemming een of meergezinswonen met landelijk karakter in gesloten verband, nevenactiviteiten, diensten, vrije beroepen, horeca tot max. 50% van het bouwvolume. De bouwplaats maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. De aanvraag moet daarom beoordeeld worden op basis van de verordenende planvoorschriften gevoegd bij het Bijzonder Plan van Aanleg 'Administratief centrum' en de goede plaatselijke ordening.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving.

De bouwplaats situeert zich in het centrum van de deelgemeente Wolvertem, langsheen de Hoogstraat, een provinciale verbindingsweg en tevens een hoofdas doorheen de kern van Wolvertem. De bebouwing aan de Hoogstraat wordt gekenmerkt door een mix van oudere en recente woningbouw voor één of meergezinswonen, al of niet op het gelijkvloers verweven met een commerciële of dienstenactiviteit of vrij beroep. Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk gevormd door een gesloten bebouwingsstructuur. Doch op een gering aantal plaatsen is een halfopen bebouwingsstructuur waarneembaar.

Op de bouwplaats bevindt zich momenteel een eengezinswoning met een commerciële ruimte tot op de mandelige rechtergrens. Aan de linkerzijde van de woning is een laterale bouwvrije strook van 3m aanwezig. De aangrenzende woonkavels zijn bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband.

De bouwplaats is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Administratief Centrum' met als bestemming een of meergezinswonen met landelijk karakter in gesloten verband en nevenactiviteiten zoals diensten, vrije beroepen, kleinhandel en horeca tot maximum 50% van het bouwvolume. De planvoorschriften voorzien voor de aangrenzende woonkavels dezelfde bestemmingszone.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het project is voor wat betreft de bestemming, de inplanting in gesloten bouworde en de gelijkvloerse bouwlijn, het gabarit, de bebouwbare oppervlakte op het terrein in overeenstemming met de planvoorschriften gevoegd bij het BPA 'Administratief Centrum', zoals ministerieel goedgekeurd in de laatste wijziging op 1 december 2004. Deze elementen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een gunstige ruimtelijke evaluatie ten tijde van de wijziging van het voormeld BPA.

(...)

Watertoets.

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordening.

Overwegende dat in dezelfde zitting beslist werd deze aanvraag op basis van hoger vermelde motiveringsgronden in toepassing van artikel 49 van

het gecoördineerd decreet met een gunstig gevolg over te maken aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor wat betreft :

De oriëntatie van de linker en rechter perceelsgrens en uiteraard de daarmee samenhangende inplanting van het gebouw.

De toegestane bouwdiepte van 15m op de verdieping die over de volledige gevelbreedte vanaf de achtergevellijn wordt gemeten in plaats vanaf de bouwlijn die aan de rechter zijde van het perceel over een beperkte breedte (4m70) met 4m40 meer naar voor verspringt.

De gedeeltelijke afwerking van de dakconstructie met een dakvlak zonder hellingsgraad boven het laagbouwvolume aan de straatzijde (oppervlakte 20,68m²) en ter hoogte van de noklijn tussen de twee hellende dakvlakken in.

De kroonlijsthoogte van de laagbouw op de bouwlijn zijnde 3m65 in plaats van de vigerende minimale kroonlijsthoogte van 8m.

De plaatsing van ondergrondse technische installaties in de achteruitbouwstrook zoals 2 regenwaterputten van 10.000 liter, een septische put en rioleringaansluiting.

Gelet op de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 22 oktober 2008 - ref. 8.00/2/CBS.119365 waarbij de gevraagde afwijkingen worden toegestaan.

(...)".

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

11. De griffie van de Raad van State heeft de tussenkomende partijen bij aangetekend schrijven van 2 juli 2010 uitgenodigd om een laatste memorie in te dienen binnen de voorziene termijn van 30 dagen. Deze brief werd ontvangen en getekend voor ontvangst op 5 juli 2010. De laatste memorie van de tussenkomende partijen bij aangetekend schrijven van 6 augustus 2010 is derhalve laattijdig en dient uit de debatten te worden geweerd.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

12. In het eerste middel wordt onder meer de schending aangevoerd van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van artikel 4.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA "Administratief Centrum" van de gemeente Meise.

In het verzoekschrift wordt het eerste middelonderdeel als volgt uiteengezet:

"1. schending van art. 2 Coördinatiedecreet d.d. 22.10.1996

Art. 2 van het decreet van 22.10.1996 luidt als volgt:

'(...) 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. (...)'.

2. schending van art. 4.1 BPA 'hoofdbestemmingen'

Hierna wordt letterlijk uit het vigerende BPA geciteerd (…):

'ART. 4 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

4.1 Hoofdbestemming

Eén- of meergezinswoningen met landelijk karakter

4.2 Nevenbestemmingen

Dienstverlening zoals: mutualiteit, vrije beroepen, e.d., kleinhandel, ambachtelijke activiteit of horeca-activiteit (zoals café, taverne, e.d.) zijn toegelaten tot max. 50% van het bouwvolume. Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.'

De hoofdbestemming van het betrokken gebied is derhalve woningen met landelijk karakter en ondergeschikt is kantoorfunctie (vrije beroepen) toegestaan.

Middels de wijziging bij MB van 1.12.2004 (…) werd de beperking van twee woonlagen in het BPA afgeschaft (art. 3.B.3.0 woonlagen der gebouwen).

Deze beperking dient echter nog steeds samen gelezen te worden met de hoofdbestemming van de bebouwing: (een- of meergezins)woningen met landelijk karakter.

Hoewel de nevenbestemming kantoorruimte (vrij beroep) is toegestaan neemt zulks niet weg dat de hoofdbestemming dient gerespecteerd. Anders gesteld: het feit dat een nevenbestemming is toegestaan betekent niet ipso facto dat de hoofdbestemming niet langer dient gevolgd. Het feit dat de betrokken percelen volgens het vigerende gewestplan zijn gelegen in woongebied, doet hieraan niets af. Immers, het BPA dat verordenende kracht heeft, verfijnt deze de gewestplanbestemming.

N.a.v. de behandeling van de bezwaarschriften overweegt het CBS desbetreffend als volgt:

'De bouwplaats situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB 7/3/1977 in de woonzone en geenszins in de landelijke woonzone. De verordenende planvoorschriften gevoegd bij het BPA 'Administratief Centrum' betekenen een verdere verfijning van de aangeduide woonbestemming op het gewestplan HalleVilvoorde-Asse in de kern van het hoofddorp Wolvertem. Deze verordenende voorschriften hebben reeds voorafgaand aan de ministeriële goedkeuring het voorwerp uitgemaakt van een decretaal vastgelegde procedure waaronder een plenair overleg met de verschillende betrokken actoren (provinciale dienst ruimtelijke ordening, agentschap ruimtelijke ordening, gewestelijk stedenbouwkundig planoloog, dienst infrastructuur, gecoro, gemeentebestuur, . ..), een bekendmaking van de voorschriften en

bestemmingsplan aan de bevolking, .. De planvoorschriften werden tijdens deze procedure zowel planologisch, ruimtelijk als stedenbouwkundig geëvalueerd door de betrokken administratieve diensten van de gemeente/provincie/gewest en nadien pas verordenend vastgelegd Men heeft geoordeeld dat de voorschriften verbonden aan deze zone op lange termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem, wat aansluit bij de nieuwe stedenbouwvisie, die de woonbehoefte maximaal opvangt in de uitgeruste woonkernen, de open ruimten vrijwaart en verdere verlinting in de landelijke gebieden stopt. De bouwplaats bevindt zich aan één van de hoofdassen door het centrum van het hoofddorp Wolvertem op loopafstand van de kerk. In de planvoorschriften bij het BPA 'Administratief Centrum' werd op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken. Het project voldoet inzake bestemming, gabarit, bebouwde oppervlakte op het terrein en materialen aan de vastgelegde bepalingen van het BPA. De gestelde opmerking geeft bijgevolg aan dat de verordenende voorschriften niet aanvaardbaar zijn maar dit kan in het kader van deze stedenbouwkundige aanvraag uiteraard niet meer als discussiepunt worden opgenomen. De bezwaarindiener kon deze argumentatie wel opwerpen ten tijde van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp BPA 'Administratief Centrum' Dit bezwaar is ongegrond.(…)'.

Nu het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, noch de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewest-plannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002 (alwaar deze terminologie verscheidene malen voorkomt) een definitie bevat van hetgeen men onder 'landelijk' begrijpt, dient men terug te grijpen naar de spraakgebruikelijke betekenis zoals deze valt af te leiden uit Van Daele:

'lan-de-lijk (bijv. naamw.)

bij het platteland behorend, daarbij passend, zoals men het daar aantreft (veelal met gedachte aan iets natuurlijks, iets eenvoudigs)

synoniem: rustiek'.

Besloten dient dan ook te worden dat de notie 'landelijk' zich onderscheidt van 'stedelijk', nu het refereert aan het platteland.

Toegepast in casu:

De nevenbestemming op zichzelf beschouwd brengt de hoofdbestemming in casu niet in het gedrang, doch de grootschaligheid van het project in zijn geheel doet dit wel.

Bovenop de kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping wordt woonruimte gecreëerd op de niveaus +1, +2 en duplexen, derwijze dat - mits aftopping van het dak - een totale hoogte van 15 meter wordt bereikt. Zodoende kan niet langer sprake zijn van de notie 'landelijk karakter'. A fortiori wanneer men de directe omgeving in ogenschouw neemt: de aanpalende woningen van verzoekers tellen twee verdiepingen + zolder met een nokhoogte van resp. 10,30m en 10,50m (derde (verzoekende) partij).

Door zich in casu te beperken tot de overweging dat ‘in de planvoorschriften bij het BPA ‘Administratief Centrum’ op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend (werd) vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken’ wordt in de bestreden beslissing niet (of minstens onvoldoende) gemotiveerd waarom het voorliggend project alsnog voldoet aan de bepaling opgenomen in art. 4.1 van het BPA (met daarin de notie ‘landelijk karakter’).

De weerlegging van het ingediende bezwaar is dan ook minstens onvoldoende gemotiveerd.

Op p. 14 van het bestreden besluit overweegt het CBS dat men tijdens de laatste wijzigingsprocedure van het vigerende BPA welke heeft geleid tot het MB d.d. 1.12.2004, ‘heeft geoordeeld de voorschriften verbonden aan deze zone op langer termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem’.

Niet alleen blijkt deze terminologie nergens expressis verbis uit het BPA, bovendien strijdt woonverdichting manifest met de notie ‘landelijk karakter’. Minstens wordt niet geargumenteerd - ondanks opwerping bij bezwaarschrift - hoe de beide noties met elkaar te verzoenen zijn.

In casu zijn appartementsgebouwen uiteraard toegestaan, doch de grootschaligheid van voorliggend project laat niet toe het nog als landelijk of rustiek te omschrijven”.

13. De tweede tot de negende tussenkomende partijen repliceren in hun memorie als volgt:

“Niet betwist wordt in het middel dat de vergunde constructie een meergezinswoning betreft en dat deze constructie toegelaten is door het BPA. De kritiek zoals geformuleerd in het middel beperkt zich tot de vraag in welke mate er overeenstemming zou zijn met de bestemmingsbepaling dat het moet gaan om een één- of meergezinswoning ‘met landelijk karakter’. Het is dus deze laatste kwalificatie die de verzoekende partijen bestrijden in het middel.

Het middel vertrekt van de verkeerde premisse dat het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 noch de omzendbrief betreffende de toepassing en de inrichting van de gewestplannen enige definitie zouden bevatten betreffende het begrip ‘landelijk karakter’, zodat zou moeten teruggegrepen worden naar de spraakwoordelijke betekenis van het woord. Volgens de Van Daele zou dit dan betekenen: ‘bij het platte land behorend’.

Deze premisse is fundamenteel verkeerd, in de eerste plaats omdat, wanneer zoals te dezen de aanvraag gesitueerd is in het beheersingsgebied van een BPA, de aanvraag enkel moet getoetst worden aan de voorschriften van het BPA en niet aan deze van het gewestplan. Niet betwist wordt dat het BPA na herziening in 2004 een loutere verfijning inhoudt van de woonbestemming van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 1977.

Het Inrichtingsbesluit van 1972 is dus enkel maar van toepassing op de gewestplannen en niet op een BPA. Hetzelfde geldt voor wat betreft de

omzendbrief inzake de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, zoals het woord overigens zelf zegt.

In de tweede plaats dient er verwezen te worden naar de vaste rechtspraak van de Raad van State inzake de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, nu enkel het BPA Administratief Centrum ten deze het toetsingskader vormt voor de beoordeling van vergunningsaanvragen.

De twee interpretatieregels zijn de volgende: ten eerste dient ernaar gestreefd te worden om de bestemmingsvoorschriften van het BPA toe te passen volgens de doelstellingen die de planmakers voor ogen stonden. Ten tweede dienen de bestemmingsvoorschriften uitgelegd te worden op de wijze die het meest zinvol is, eerder dan dat een interpretatie zou moeten leiden tot het zinloos worden van het voorschrift.

Het is pas wanneer er twijfel zou bestaan omtrent de juiste draagwijdte van een stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift, nadat voormelde interpretatieregels niet tot duidelijkheid hebben geleid, dat dient teruggegrepen te worden naar de gewone spraakwoordelijke betekenis (…).

Welnu, de verzoekende partijen hebben in hun verzoekschrift de zaken foutief en dus misleidend voorgesteld, om te doen geloven dat het BPA Administratief Centrum geen definitie zou bevatten van wat moet verstaan worden onder het begrip meergezinswoning met landelijk karakter. Op dezelfde wijze hebben zij de correcte precisering in de motivering van het bestreden besluit bekritiseerd, met name alwaar verwezen werd naar de beoogde woonverdichting in de kern van Wolvertem, terwijl dit zogezegd terminologisch nergens zou terug te vinden zijn in het BPA en terwijl de woonverdichting zogezegd strijdig zou zijn met het begrip landelijk karakter (…).

Verzoekende partijen hebben het volledig verkeerd voor en vergeten hierbij dat de doelstellingen van de planmakers niet alleen terug te vinden zijn in de tekst zelf van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften, maar ook in de opmaakdocumenten van het BPA, waaronder de toelichtingsnota die gemakkelijk kon worden geconsulteerd op de technische dienst van de gemeente.

In deze toelichtingsnota, waarvan hierna de relevante passages worden geciteerd, wordt duidelijk gemaakt dat de kern van Wolvertem in het provinciaal structuurplan wordt gesitueerd als ‘hoofdkern’. De hoofdkernen zijn bestemd voor de maximale opvang van de woondynamiek bij voorkeur door middel van inbreiding van binnengebieden.

Tevens wordt verwezen naar de doelstellingen in de verschillende structuurplannen, waaronder het hoger vermeld PRSP en het RSV, alsmede tenslotte het op dat ogenblik voorontwerp GRSP. Het ontwerp van BPA Administratief Centrum wordt aldus in de toelichtingsnota ten eerste algemeen gesitueerd ten aanzien van de doeleinden van de hierboven vermelde structuurplanning (zie punt 1 toelichtingsnota) en vervolgens gedetailleerd achtereenvolgens getoetst aan het RSV (zie punt 5.1), het PRSP in voorontwerp (zie punt 5.2), het GRSP in voorontwerp (zie punt 5.3) en tenslotte het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (zie punt 5.4).

Aldus verwijst de toelichtingsnota naar de volgende gegevens die relevant zijn voor de beoordeling van het middel:

Opties RSV

- de gemeente Meise werd door het RSV aangeduid als buitengebiedgemeente, hetgeen betekent dat het niet wenselijk is dat Meise zich verstedelijkt;
- het noordelijk deel van de fusiegemeente nl. Wolvertem is vrij landelijk en open gebleven;
- binnen de driehoek Hoogstaart, Stationstraat en Wilgenlaan werd een inbreidingsproject voorzien teneinde de multifunctionaliteit in het centrum van Wolvertem te versterken en teneinde de versnippering van de nabij gelegen open ruimte tegen te gaan;

Opties voorontwerp PRSP

- Wolvertem is geselecteerd als 'hoofddorp' met de bedoeling de dynamiek van multifunctionaliteit te verzekeren en de hoogdynamische ontwikkelingen langs de verkeersassen te behouden;

Opties voorontwerp GRSP

- Wolvertem wordt aangeduid als 'hoofddorp' met de bedoeling voldoende uitbouw te voorzien langsheen de centrumstraten in de kern waaronder de Hoogstraat;

Bestemming gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

- Verwezen wordt naar de woonbestemming van het gewestplan en de wenselijkheid om af te wijken van de beperkingen van het gewestplan van maximum 2 woonlagen (zie bijzondere voorschriften van het gewestplan) teneinde de gewenste woonverdichting met multifunctionaliteit te kunnen bereiken in het hoofddorp.

Zie toelichtingsnota:

'1. Redenen voor het herzien van het plan en nagestreefde doeleinden

Niettegenstaande het desbetreffende B.P.A. een (v)rij recent Ministrieel Besluit kent komt het toch reeds in aanmerking voor verfijning. Het B.P.A. 'Administratief centrum situeert zich geheel in het centrum van de deelgemeente Wolvertem; de zone is op het gewestplan als 'woongebied' ingekleurd.

De planvoorschriften die destijds opgesteld werden, spreken zowel voor de gesloten, halfopen en open bebouwingszone van eengezins- of meergezinswoningen met max. 2 woonlagen met een beperkte kroonlijsthoogte van max. 7,00 m.

De kern van Wolvertem werd gesitueerd in het provinciaal structuurplan als 'hoofdkern'; de hoofdkernen zijn bestemd voor de maximale opvang van de woondynamiek en dit bij voorkeur onder vorm van inbreidingsgerichte projecten. Het werkgebied van het B.P.A. 'administatief centrum' bestrijkt een groot deel van de hoofdkern Wolvertem en dit grondgebied heeft nog prachtige invulmogelijkheden.

Het past in het kader van een volwaardige wooninvulling in deze centrumzone palend aan het gemeenteplein en rond het op te richten administratief centrum een kroonlijsthoogte van 8,50m (…) toe te laten (het bestaande bankgebouw met aanpalende gebouwen aan het kruispunt Stationsstraat - Hoogstaat hebben nu reeds een kroonlijsthoogte welke hoger is dan 8,50 m). Het verhogen van de kroonlijsthoogte langsheen de Hoogstraat en de Stationsstraat enerzijds komt de pleinfunctie rond het bestaande gemeentehuis en de verbinding met het administratief centrum ten goede, anderzijds biedt het in de centrumstraten ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor handels- en dienstenfuncties op het

gelijkvloers met drie bovengelegen woonlagen waarvan één in de dakverdieping.

Binnen de grenzen van dit B.P.A. 'Administratief centrum' wordt een kroonlijsthoogte toegelaten variërend tussen 2,50 m en 8,50m. Dit biedt op sommige plaatsen mogelijkheden van 3 tot 4 volwaardige woonlagen die door de huidige bepalingen van het gewestplan (max. 2 woonlagen) niet kunnen worden gerealiseerd en een efficiënte inbreidingsgerichte invulling onmogelijk maken.

Gelet op de evolutie in de gezinssamenstellingen, nl. kleinere gezinnen, alleenstaanden, groeiend aandeel bejaarden is er een sterke behoefte aan diverse woonvormen zoals appartementen met meerdere slaapkamers, studio's, aangepaste flats voor ouderen e.d.

Rekening houdend met deze elementen, gedragen door de doelstellingen der verschillende stru(c)tuurplannen op alle niveaus en de centrumligging van deze B.P.A.zone in het geselecteerd hoofddorp Wolvertem, dient de woonfunctie optimaal benut te worden waarbij wordt afgeweken van de wettelijke beperking van max. 2 woonlagen (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse) en het max. aantal woonlagen zal worden bepaald door de volgens de planvoorschriften opgelegde bouw-fysische kenmerken der gebouwen.

De verdichting in het kader van het R.S.V indachtig, wordt de bouwdiepte daar waar mogelijk aangepast tot 17,00 m op het gelijkvloers en 15,00 m op de verdieping. Er werden ook bouwpercelen gecreëerd langsheen de Wilgenlaan, de Trambedding en de private weg aan de Hoogstraat.

Daar het centrum heeft af te rekenen met parkeertekort tijdens de piekmomenten biedt de mogelijkheid tot oprichting van ondergrondse parkeerruimten een oplossing voor de wagens van de plaatselijke bewoners en er komt meer ruimte (v)rij voor de bezoekers aan de handelaars. Langsheen de Hoogstraat wordt toekomstgericht deze zone voorzien, bij samenvoeging van verschillende kleinere percelen worden (…) ondergrondse garages uitvoerbaar.

2. Beknopte juridische toestand.

- Goedgekeurde rooilijnplannen met datum:

Wilgenlaan - Vanaf R.W. 11 tot aan de Hoogstraat

- Beschermde monumenten;

Voormalig tramstation van de Nationale Maatschappij van de Buurtspoorwegen gelegen te Meise (Wolvertem) stationsstraat 23- bekend ten kadaster: Meise 2' afdeling, sectie F, perceelnummer 520b2(deel) Datum van Besluit: 20 februari 1997.

- Goedgekeurde verkavelingen zie plan bestaande toestand

3. Administratieve inlichtingen

3.1. Datum van het besluit van de gemeenteraad houdende beslissing van het opmaken van het plan: 1 april 2003

3.2. Datum van het besluit van de gemeenteraad houdende aanstelling van de ontwerper.: 27/03/2003

3.3. Gegevens betreffende de ontwerper met betrekking tot de inschrijving in het register van de ontwerpers. (…)

3.4. Datum van het besluit van de gemeenteraad houdende voorlopige aanneming van het ontwerpplan:

3.5. Data openbaar onderzoek;

3.6. Datum Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen:

3.7. Datum provinciaal Ruimtelijk Structuurplan:

3.8. Datum Gemeentelijk Structuurplan:

4. Situatie t.o.v. het centrum of de kern van de gemeente.

Het B.P.A. situeert zich in de kern van de gemeente Wolvertem en op +1-2 km van de hoofdgemeente Meise.

(...)

5.1. Toetsing van het B.P.A. Administratief Centrum 'herziening' aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

- Definitieve vaststelling RSV - Besluit van de Vlaamse Regering dd. 23.09.1997.

- Bekrachtiging bindende bepalingen RSV- Decreet van 17.12.1997

Meise situeert zich als buitengebiedgemeente binnen de Vlaamse Ruit. De gemeente ligt vlakbij Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+/-10 km.) De invloedssfeer van onze grootstad is bijzonder merkbaar. Het zuidelijk deel van de fusiegemeente, nl. Meise, kende tijdens de jaren '70-'80 een verstedelijkingseffect: talrijke residentiële verkavelingen werden voltooid.

Men acht het binnen het geheel van Vlaanderen niet wenselijk dat Meise zich verstedelijkt. Dit betekent echter dat geen grotere groei van de bevolking wordt toegestaan dan deze voortkomend uit eigen bevolking.

Het noordelijk deel van de fusiegemeente, nl, Wolvertem is (v)rij landelijk en open gebleven.

Het Bijzonder Plan van Aanleg in herziening in kwestie situeert zich in het centrum van de deelgemeente Wolvertem.

Men heeft getracht in het centrum van Wolvertem - het binnengbied in de driehoek Hoogstraat, Stationssiraat, Wilgenlaan - een inbreidingsproject tot stand te brengen waarbij de accenten worden gelegd op een doeltreffende centralisatie van de openbare diensten, gekoppeld aan een uitbreiding van de woningvoorraad met functieverweving. Met de bundeling van de ontwikkeling in deze kern wordt de versnippering van de nabijgelegen open ruimte tegengegaan.

Verder werd met de herziening van het bijzonder plan van aanleg getracht de multifunctionaliteit in het centrum van Wolvertem te versterken. Een sterkere verweving van wonen en werken ligt hier aan de basis en de planvoorschriften werden dan ook overeenkomstig uitgewerkt.

Een niet onbelangrijk gegeven is het feit dat het binnengebied op amper +/- 250 m verwijderd is van twee autobushalten. Aan deze autobushalten stoppen de twee hoofdlijnen nl. de lijn Brussel-Londerzeel en de lijn Zaventem-Vilvoorde – Grimbergen-Merchtem. Gezien zich op deze trajecten veel scholen bevinden, zijn deze belangrijk voor de schoolgaande jeugd. Via de autoarme voetgangers-fietsverbindingen zijn deze autobushalten op een veilige en korte loop-fietsafstand te bereiken.

5.2. Toetsing van het B.P.A. Administratief Centrum 'herziening' aan het Structuurplan Vlaams brabants

Volgens het voorontwerp van het RSVB behoort Meise tot het 'verdicht netwerk' ten noorden van Brussel. Het deel van de gemeente gelegen ten oosten van de A12 behoort tot het deelgebied 'corridor Antwerpen-Brussel'. De provincie wenst het huidig karakter met een open en landelijk middengebied en hoogdynamische ontwikkelingen langs de verkeersassen te behouden. Wolvertem is tevens geselecteerd als hoofddorp en dient de

dynamiek (wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en dienstverlening) op zich te nemen.

5.3. Toetsing van het BPA. Administratief Centrum ‘herziening’ aan het Gemeentelijk Structuurplan.

Het voorontwerp GRP voorziet Wolvertem als hoofddorp. Het lokale voorzieningsniveau van Wolvertem is goed uitgebouwd en bevind (sic) zich langsheen de centrumstraten in de kern: Stationstraat, Hoogstraat en de Merchtemsesteenweg

Meise kent de hoogste bevolkingsgroei t.o.v. de omliggende gemeenten, desondanks zijn dalende trend. De verschillende sociale woonwijken hebben in het verleden voor heel wat inwijking gezorgd. Daar er meer dan dubbel zoveel 14 jarigen zijn als 65-plussers is de seniliteitsindex voor Meise erg gunstig. Men dient dan ook beleidsmaatregelen te treffen zodat de jonge bevolking de kans krijgt zich te vestigen in eigen gemeente door middel van kleinschalige projecten.

5.4. Toetsing van het BP.A. Administratief centrum ‘herziening’ aan het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Het gemeentebestuur heeft sinds de goedkeuring van het gewestplan een verfijning van de dorpskernen Wolvertem en Meise doorgevoerd via het opmaken van bijzondere plannen van aanleg. In het oorspronkelijk B.P.A.’Administratief centrum’ goedgekeurd bij MB dd. 4/11/1 999, werden de beleidsopties van het gewestplan doorgetrokken waaronder het aanvullend voorschrift ‘max. 2 woonlagen’.

Meise behoort volgens het Structuurplan Vlaanderen tot het buitengebied. Dit betekent bij voorkeur: de woonbehoefte maximaal opvangen in de bestaande dorpskernen en de bestaande open ruimten maximaal vrijwaren. Deze beleidsoptie dient ondersteund te worden in het gemeentelijk woonbeleid door middel van de plannen van aanleg maar verliest veel kracht door de wettelijke beperking van 2 woonlagen.

Dit ontwerp, herziening B.P.A. ‘Administratief centrum’ laat een kroonlijsthoogte toe variërend tussen 2.50 m tot max. 8.50 m, naargelang de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit biedt op sommige plaatsen de mogelijkheid tot meer dan 2 woonlagen (max. 4 woonlagen, waarvan één in de dakverdieping). Dit kan door de huidige bepalingen van het gewestplan worden gerealiseerd, waardoor de maximale opvang in de dorpskern voor een groot deel zijn doel mist. Rekening houdend met deze elementen en de doelstellingen verwerkt in de structuurplannen op de diverse niveaus opteert het gemeentebestuur voor een optimale benutting van de woonfunctie binnen dit B.P.A.- gebied met een afwijking van de wettelijke beperking van maximum 2 woonlagen (gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse).

Het aantal woonlagen wordt binnen het hele B.P.A.-gebied bepaald door de volgens de planvoorschriften opgelegde bouw -fysische kenmerken van de gebouwen.’

Uit voormelde elementen voortkomend uit de opmaakdocumenten van het BPA blijkt zonneklaar wat nu precies de bedoeling is geweest van de planmakers door in art. 4.1 van het BPA te verwijzen naar de hoofdbestemming voor één- of meergezinswoningen met landelijk karakter.

Dit heeft helemaal niets te maken met de betekenis landelijk in de zin van rustiek of bij het platteland behorend, maar wel alles met de opties

aangenomen in de structuurplanning op de diverse niveaus, en die uiteraard het toetsingskader vormt bij het opmaken van de bodembestemmingsplannen zoals een BPA of een RUP.

Het is dan ook perfect logisch en in overeenstemming met de wil van de wetgever wanneer de makers van het BPA Administratief Centrum bij de herziening in 2004 een nauwgezette analyse hebben gemaakt van deze structuurplanning en van de daarin opgenomen en aanvaarde opties. Wanneer nu Wolvertem als hoofddorp wordt gekwalificeerd, zijnde een woonkern die minstens over een bepaalde infrastructurele uitrustingsgraad beschikt, zowel wat nutinfrastructuur als wat gemeenschapsinfrastructuur betreft, en gelegen in het buitengebied zoals bedoeld in het RSV, dan is het duidelijk wat wordt bedoeld in de zonevoorschriften voor gesloten bebouwing nl. één- of meergezinswoningen met landelijk karakter: de term landelijk karakter verwijst dus naar de kwalificatie hoofddorp, alwaar verstedelijking niet wordt beoogd maar alwaar gestreefd wordt naar inbreiding van binnengebieden met behoud van de multifunctionaliteit teneinde versnippering van de open ruimte tegen te gaan.

Dit verklaart volledig waarom de zone van art. 4 appartementsbouw van een welbepaald gabariet toelaat bij wijze van gesloten bebouwing, ook al is het beheersingsgebied van deze zone meer algemeen gesitueerd in het hoofddorp dat Wolvertem is met een vrij landelijk en open karakter. De bestemmingsvoorschriften van deze zone zijn er precies op gericht om het binnengebied rond de driehoek Hoogstraat, Stationstraat en Wilgenlaan bij wijze van inbreidingsproject in te vullen. Verwezen wordt naar de bestemmingskaart van het BPA dat de vorm heeft van een driehoek rond voormelde straten.

Wanneer nu het bestreden besluit verwijst naar de voorschriften en de opties van het BPA Administratief Centrum, wordt in deze motivering meteen verwezen naar de kwalificatie ‘hoofddorp Wolvertem’ en wordt tevens expressis verbis verwezen naar de optie van een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem, hetgeen aansluit bij de nieuwe stedenbouwkundige visie van de hierboven vermelde structuurplanning, nl. met het oog op maximale opvang van de woonbehoefte in de uitgeruste invalswegen naar de woonkern toe en met het oog op vrijwaring van de open ruimte en tenslotte het stoppen van de verdere verlinting in de landelijke gebieden.

Het bestreden besluit verwijst tevens naar de situering van de bouwplaats aan één van de hoofdassen door het centrum van het hoofddorp Wolvertem op loopafstand van de kerk. Tevens wordt er verwezen naar de mogelijkheid van invulling van de door de structuurplanning gewenste multifunctionaliteit door toedoen van de nevenbestemming voorgeschreven in art. 4.2 van het BPA zoals onder meer vrije beroepen.

Zie hierna citaat uit het bestreden besluit:

‘1)c) Het project is niet in overeenstemming met een ‘landelijk karakter’ door zijn hoogte, gebruikte materialen, inplanting, volume, volledige bebouwing van het perceel, geen groen dak op plat dakgedeelte, afwijking van groenvoorziening in voortuinstrook Het is in strijd met de bepalingen vervat in art. 6 1.2.2, 1 van de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de toepassing van de gewestplannen waarin de woonzones met landelijk

karakter wordt toegelicht. Appartementsbouw is in een woonzone met landelijk karakter niet op zijn plaats.

De bouwplaats situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB 7/3/1977 in de woonzone en geenszins in de landelijke woonzone. De verordenende planvoorschriften gevoegd bij het BPA 'Administratief Centrum' betekenen een verdere verfijning van de aangeduide woonbestemming op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in de kern van het hoofddorp Wolvertem. Deze verordenende voorschriften hebben reeds voorafgaand aan de ministeriële goedkeuring het voorwerp uitgemaakt van een decretaal vastgelegde procedure waaronder een plenair overleg met de verschillende betrokken actoren (provinciale dienst ruimtelijke ordening, agentschap ruimtelijke ordening, gewestelijk stedenbouwkundig planoloog, dienst infrastructuur, gecoro, gemeentebestuur, ...), een bekendmaking van de voorschriften en bestemmingsplan aan de bevolking,.... De planvoorschriften werden tijdens deze procedure zowel planologisch, ruimtelijk als stedenbouwkundig gevalueerd door de betrokken administratieve diensten van de gemeente/ provincie/gewest en nadien pas verordenend vastgelegd. Men heeft geoordeeld dat de voorschriften verbonden aan deze zone op lange termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem, wat aansluit bij de nieuwe stedenbouwvisie, die de woonbehoefte maximaal opvangt in de uitgeruste woonkernen, de open ruimten vrijwaart en verdere verlinting in de landelijke gebieden stopt. De bouwplaats bevindt zich aan één van de hoofdassen door het centrum van het hoofddorp Wolvertem op loopafstand van de kerk. In de planvoorschriften bij het BPA 'Administratief Centrum' werd op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken. Het project voldoet inzake bestemming, gabarit, bebouwde oppervlakte op het terrein en materialen aan de vastgelegde bepalingen van het BPA. De gestelde opmerking geeft bijgevolg aan dat de verordenende voorschriften niet aanvaardbaar zijn maar dit kan in het kader van deze stedenbouwkundige aanvraag uiteraard niet meer als discussiepunt worden opgenomen. De bezwaarindiener kon deze argumentatie wel opwerpen ten tijde van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp BPA 'Administratief Centrum'. Dit bezwaar is ongegrond.'

Ondertussen werd het GRSP goedgekeurd en bevatten de richtinggevende bepalingen de volgende voorschriften voor het hoofddorp Wolvertem (art. 4.1.1): voor wat betreft de binnengebieden: 'de bebouwing langs de Oude Trambedding-Hoogstraat-Wilgenlaan, gelegen in het BPA Administratief Centrum behoort tot het hoofddorp en kan, indien de behoefte ertoe aanwezig is, verdicht worden door ontwikkeling van het binnengebied binnen de woonzone van het gewestplan'.

Ook uit dit inmiddels definitief goedgekeurd voorschrift blijkt zeer duidelijk dat het de bedoeling is geweest van de planmakers van het BPA om verdichting van het binnengebied mogelijk te maken in de driehoek tussen voormelde straten en dit met het oog op het vrijwaren van de open ruimtes en het landelijk karakter van de fusiegemeente Wolvertem.

De verzoekende partijen hebben zich dus in het middel gesteund op een volstrekt verkeerde lezing van het BPA, zoals deze tot uiting komt in de stedenbouwkundige voorschriften en in de opmaakdocumenten zoals de toelichtingsnota.

Het lijkt er kennelijk op dat de verwerende partijen spijtig genoeg in de schorsingsprocedure niet alle relevante documenten van het BPA in kwestie hebben toegevoegd in het administratieve dossier en zich integendeel beperkt hebben tot het voegen van de bestemmingsvoorschriften en het bestemmingsplan (zie stukken 1 & 2 administratief dossier gemeente en zie administratief dossier Vlaams Gewest: nihil).

De tussenkomende partij betreurt ten zeerste dat aldus niet of onvoldoende tijdens de behandeling van de schorsingsprocedure door de verwerende partijen de relevante documenten van de opmaakprocedure van het BPA Administratief Centrum werden gevoegd in de administratieve dossiers teneinde de feitelijke onjuistheid aan te tonen van de premisse in de redenering van de verzoekende partijen, met name als zou het begrip landelijk karakter niet zijn terug te vinden in het BPA wanneer men het heeft over de zone voor besloten bebouwing.

In ’s Raads arrest van 22 april 2009 in de schorsingsprocedure heeft de Raad vanzelfsprekend gebruik gemaakt van de hoger vermelde overblijvende interpretatieregel, nl. dat bij gebreke van duidelijkheid of definiëring, de begrippen taalkundig moeten geïnterpreteerd worden.

Hadden de verwerende partijen gewezen op de ontstaansgeschiedenis van het BPA zoals geobjectiveerd in onder meer de toelichtingsnota, dan zou de Raad geen toepassing hoeven gemaakt te hebben van deze overblijvende interpretatieregel, aangezien de interpretatie dan zou volgen enerzijds uit de doelstellingen van de planmakers en anderzijds uit de noodzaak tot consistente in plaats van zinloze interpretatie.

Immers, wanneer de onjuiste premisse van de verzoekende partijen zou moeten gevolgd worden, dan zou de zone voor gesloten bebouwing compleet inhoudsloos worden en dus zinloos, want dan zou appartementsbouw vanzelfsprekend niet mogelijk zijn in een zogezegd ‘landelijk, rustiek en bij het platteland behorend gebied’ (…).

Het moge duidelijk zijn dat de beoordeling van het middel in de procedure ten gronde met inachtname van deze door de tussenkomende partij gevoegde elementen uit de opmaakprocedure van het BPA tot de conclusie zal nopen dat van enige strijdigheid ten opzichte van de bestemmingsvoorschriften van het BPA helemaal geen sprake is, noch dat er sprake zou zijn van ontbrekende of onvoldoende motivering in het bestreden besluit.

Uit wat voorafgaat volgt dan ook dat er evenmin sprake kan zijn van schending van de verordenende kracht van de plannen (…)”.

De eerste tussenkomende partij repliceert met dezelfde argumenten als de andere tussenkomende partijen.

14. De eerste verwerende partij voert in haar laatste memorie een gelijkaardig verweer als de tussenkomende partijen en voegt eraan toe dat er voor de aangevraagde woning geen bepaalde bouwstijl is opgelegd, naar analogie met hetgeen geldt in het “woongebied met een landelijk karakter” in de zin van artikel 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit).

Beoordeling

15. Het toepasselijke BPA-voorschrift vereist dat de woningen in de betrokken “zone voor gesloten bebouwing” een “landelijk karakter” hebben. Aangezien het voor elke individuele woning in deze zone geldt, is dit BPA-voorschrift, anders dan de eerste verwerende partij dit ziet, niet te vergelijken met een “woongebied met een landelijk karakter” in de zin van artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit waar de zone als geheel een “landelijk karakter” heeft.

Bij gebreke aan nadere omschrijving dient het woord “landelijk” in zijn spraakgebruikelijke betekenis van “bij het platteland behorend” worden begrepen.

Hoewel in één van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften werd aangevoerd dat het aangevraagde gebouw “zeker niet ‘landelijk’ (is) volgens de voorschriften”, bewaart het bestreden besluit het stilzwijgen over het vereiste van het “landelijk karakter”.

16. De tussenkomende partijen menen dat het begrip “landelijk” niet als “bij het platteland behorend” mag worden geïnterpreteerd omdat “de zone voor gesloten bebouwing compleet inhoudsloos (zou) worden en dus zinloos, want dan zou appartementsbouw vanzelfsprekend niet mogelijk zijn”. Deze redenering kan niet worden aangenomen, daar gesloten woningbouw op een andere manier kan gerealiseerd worden dan door het oprichten van appartementsgebouwen.

De tussenkomende partijen wijzen erop dat in het bestreden besluit wordt overwogen dat de voorschriften van het BPA “op lange termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem,

wat aansluit bij de nieuwe stedenbouwvisie, die de woonbehoefte maximaal opvangt in de uitgeruste woonkernen, de open ruimten vrijwaart en verdere verlinting in de landelijke gebieden stopt". De geciteerde overweging beschrijft de doelstellingen van het BPA, maar kan, anders dan de tussenkomende partijen dit blijkbaar zien, niet worden beschouwd als een omschrijving van wat moet worden verstaan onder het "landelijk karakter" van de woningen in de betrokken "zone voor gesloten bebouwing".

De redenering van de tussenkomende partijen komt erop neer dat de woorden "met landelijk karakter" in het BPA-voorschrift geen inhoudelijke betekenis zouden hebben bij het beoordelen van de aanvragen voor het oprichten van woningen in de betroken "zone voor gesloten bebouwing", waarvan uit de toelichting bij het BPA blijkt dat ze bedoeld is voor een inbreidingsproject, maar enkel zouden verwijzen naar de selectie van Wolvertem als hoofddorp en naar de bedoeling om de versnippering van de open ruimte buiten de voornoemde zone tegen te gaan. Deze redenering druist in tegen de gewone interpretatieregels volgens welke een uitdrukkelijk voorschrift niet voor onbestaande kan worden gehouden op grond van een doelstelling bij het uitvaardigen van dat voorschrift.

17. Het blijkt niet waarom de aanvraag als "bij het platteland behorend" kan worden beschouwd. Het middelonderdeel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 3 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise houdende afgifte aan de "b.v.b.a. Van Lint" van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van bestaande bebouwing en volgens gewijzigde plannen het oprichten van een meergezinswoning met kantoorruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse garages te Wolvertem-Meise, Hoogstraat 51, kadastraal bekend sectie F, nrs. 468/y, 468/x en 467/d.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 1050 euro, ieder voor de helft.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomsten, begroot op 1.125 euro, ieder ten belope van 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Roger Stevens**