

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.109 van 7 februari 2001
in de zaak A. 94.278/X-9679.**

In zake : Eric DESMEDT,
die woonplaats kiest bij
Advocaten A. LUST en S. LUST,
kantoor houdende te
8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

de stad MECHELEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat bij het Hof van Cassatie
A. HOUTEKIER,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Battelsesteenweg 95.

tussenkomen partij :

de n.v. ROBELCO,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en Partners,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Eric DESMEDT
op 21 augustus 2000 heeft ingediend om de schorsing van
de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van
18 juli 2000 van het college van burgemeester en
schepenen van de stad Mechelen waarbij aan de
n.v. ROBELCO de bouwvergunning wordt verleend voor "het
bouwen van kantoren" op een terrein gelegen aan de
Stationsstraat te Mechelen, kadastraal bekend Sectie D,
1° blad - 5° deel;

Gelet op het arrest nr. 89.246 van 10 augustus 2000 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ROBELCO in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd, de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen, de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste van verzoeker worden gelegd en de kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 november 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 december 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. LUST, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat A. HOUTEKIER, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. ROBELCO met een verzoekschrift van 11 september 2000 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. ROBELCO op 5 juni 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een bouwaanvraag heeft ingediend voor het "bouwen van kantoren" op een terrein dat is gelegen aan de Stationsstraat te Mechelen en omsloten door de Stationsstraat, het Raghenoplein, de spoorwegberm langs de achterzijde en het Koning Albertplein; dat dit terrein volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan Mechelen is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen het gebied van het bij ministeriële besluit van 25 mei 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 36/5 van de stad Mechelen; dat het volgens de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg is gelegen in een zone voor "openbare voorzieningen, KMO's en kantoren"; dat de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone luiden als volgt :

"2.01. Hoofdgebouwen

1° Bestemming

a) werkplaatsen en opslagplaatsen, die noch qua uitzicht als qua exploitatie hinderlijk en/of gevaarlijk zijn voor de omgeving.

b) burelen

c) woningen voor directie of het bewakingspersoneel.

Er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten.

De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden.

d) openbare gebouwen met publieke bestemming.

2° Plaatsing van de gebouwen

(...)

Met uitzondering van de Stationsstraat en het Koning Albertplein waar bebouwing tot op de rooilijn is toegelaten, op minimum 10 m uit de rooilijn van de openbare wegen en minimum 7 m ten opzichte van de perceelsgrens.

3° Bouwhoogte

binnen een hoek van 45° van de perceelsgrenzen.

4° Welstand

a) Materialen en vormgeving

De gebouwen moeten wat de vormgeving en de materialen betreft uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.

b) Aanleg van de strook

Het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen en als parking wordt aangewend mag worden verhard.

T.o.v. de perceelsgrenzen dient met uitzondering van de toegang tot het openbaar domein (breedte max. 6 m) een groenstrook aangelegd van min. 3 m beplant met streekeigen groen.

Bij begrenzing van een zone voor binnenplaatsen en tuinen of parkzone dient deze groenstrook 6 m te bedragen.

2.02. Afsluitingen

Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk.";

dat het ontworpen kantoorgebouw bestaat uit twee met elkaar door een muur met cirkelvormige doorkijk verbonden gebouwen met een totale lengte van 260,40 m, een totale diepte van 24,84 m en een hoogte van 18,60 m, met daarboven twee kleinere technische verdiepingen aan de achterzijde, in te planten op 25 m uit de rooilijn van de voorliggende weg, en omvattende twee ondergrondse verdiepingen bestemd tot parking, een gelijkvloers en vier verdiepingen bestemd tot kantoorruimte, met een toegang tot de ondergrondse parking aan de beide uiteinden van het complex; dat het college van burgemeester en schepenen met het bestreden besluit van 18 juli 2000 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat deze vergunning luidt als volgt :

"Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door nv ROBELCO, met als adres Culliganlaan 2 Gebouw D te 1831 Diegem, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 5 juni 2000.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Stationsstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D 1° blad-5° deel. Het betreft een aanvraag tot bouwen van kantoren.

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.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

- Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 25.05.1994 bij besluit van de minister goedgekeurd plan van aanleg nr. 36/5, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

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

- overwegende dat het voorgelegde dossier volledig is;
- overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 juli 2000 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen na te leven :

- De vergunning is enkel geldig voor de totaliteit van de ondergrondse parking en het lange kantoorgebouw (gebouw 1 en 2). Het op het inplantingsplan vermelde gebouw fase 2 zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag.
- Het advies dd. 09/06/00 van de stedelijke brandweer zal worden inachtgenomen.
- Het gunstig advies dd. 26/06/00 van de afdeling Wegen en Verkeer zal worden nageleefd : 'Een mogelijke toegang naar de parking vanuit de gewestweg N26 (2de fase) dient verantwoord te worden met een verkeersstudie. De administratie Wegen en Verkeer is geen vragende partij voor aanpassing van het kruispunt Raghenno (R12/N26).

Alle noodzakelijke werken op het gewestdomein voor de verwezenlijking van de parkingtoegang vallen ten laste van de aanvrager. Deze aanpassingswerken maken het voorwerp uit van een afzonderlijke vergunning van de administratie Wegen en Verkeer. De voorbereiding en de werken zelf moeten in nauw overleg en onder toezicht gebeuren van de administratie Wegen en Verkeer'.

- In- en uitgang van de parking zijde Raghenooplein dienen verwezenlijkt voor de ingebruikname van de gebouwen.
- Met de werken mag slechts een aanvang worden genomen na verwerving van de gronden van de NMBS.
- Concept en realisatie zijde spoorlijn zal in nauw overleg met de NMBS worden uitgevoerd. (werfvoorzieningen, stabiliteit, planning der werken,...).
- Concept en realisatie van de riolering zullen vooraf worden besproken met de stedelijke technische diensten.
- Onder voorbehoud van het bekomen van de vereiste milieuvergunningen.
- De aanleg van het openbaar domein maakt een onvervreemdbaar deel uit van het ontwerp en zal worden uitgevoerd aansluitend op de realisatie van de gebouwen. Het principe zoals uitgewerkt door J.P. LAENEN in opdracht van de bouwheer is een waardevolle basis verder te ontwikkelen in samenspraak met de stedelijke technische dienst, dienst ruimtelijke planning, verkeerspolitie, stedelijke groendienst, vertegenwoordigers van het buurtcomité.
- De aanleg blijft in zijn totaliteit ten laste van de bouwheer. Gezien de voetgangers-mal openstaat voor openbaar gebruik kan onderhandeld worden met de stad over latere modaliteiten i.v.m. onderhoud.
- Alle maatregelen dienen genomen om de te behouden bomerij langs de Stationsstraat te vrijwaren tijdens de werken. (o.a. aandacht aan grondwaterverlaging, bescherming, ...). Bij schade zullen de herstelmaatregelen bepaald worden door de stedelijke groendienst.
- Bij realisatie van de ondergrondse parking zullen de Vlarem-voorschriften inzake bronbemaling worden nageleefd (art. 5.53.6.1.), melding klasse 3 is vereist. (rubriek 53.2.1.)
- De bezetting van de gebouwen dient in hoofdzaak afgestemd op diensten en bedrijven die maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer. Na ingebruikname van de gebouwen zal op regelmatige tijdstippen een evaluatie worden gehouden met alle betrokken partijen. (bouwheer, dienst ruimtelijke planning, verkeerspolitie,

NMBS, De Lijn, afdeling Wegen en Verkeer, buurtcomité, ...) in functie van een optimale verkeersafwikkeling (wagens, personen, openbaar vervoer).

- Alvorens met de werken een aanvang te nemen zal een overleg worden opgestart met alle betrokken partijen (stedelijke technische dienst, brandweer, verkeerspolitie, groendienst, bouwheer, uitvoerders, afdeling Wegen en Verkeer, NMBS, De Lijn; buurtbewoners, ...) rond planning van de werken en in functie van een minimale hinder voor de buurt en de nabije en verdere verkeersafwikkeling.
- Door de bouwheer zal een ombudsman worden aangesteld van de duur van de werken, als permanent contactpunt tussen bouwheer, aannemer, overheidsdiensten en buurtcomité.

N.B. : - De bouwaanvraag 1119/99 geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen in vergadering van 04/04/'00 zou vergund zijn door de Bestendige Deputatie. Het is duidelijk dat de voorkeur uitgaat naar de realisatie van de nieuwe bouwaanvraag 496/00 met een betere ruimtelijke integratie, een beter architecturaal concept en een minder bezwarende mobiliteit. Uit het feit dat de bouwheer dit aangepaste dossier heeft ingediend, wordt opgemaakt dat zijn voorkeur uitgaat naar dit laatste project dat tegemoet komt aan de fundamentele bezwaren op de vorige versies van dit project. Het project werd voor kennisname voorgesteld aan het buurtcomité op 30/06/'00.

- Het buurtcomité richtte bijgevoegd schrijven van 12 juli 2000 naar het College van Burgemeester en Schepenen waarin zij het project afwijzen. Het schrijven bevat bezwaren tegen de bouwhoogte, vragen rond in- en uitgang van de parking naar het Raghenoplein en rond de aanleg van de Stationsstraat en de verkeerssituatie in de onmiddellijke omgeving.

- In tegenstelling tot wat het schrijven laat vermoeden bedraagt de hoogte van het hoofdvolume 18,45 meter (en niet 21,20 meter). De technische verdieping waarvan sprake is een beperkte plaatselijke opbouw. Er werd afgezien van een inplanting in de spoorwegberm om technische redenen. Gelijktijdig werd de breedte van het gebouw beperkt zodat de breedte van de Stationsstraat werd behouden (34,89 meter, plaatselijk beperkt tot 29,17 meter).

- In- en uitgang van de parking Raghenoplein is een bindende voorwaarde. De voorgestelde ontsluiting laat een maximale mobiliteit toe binnen de bestaande configuratie van het kruispunt. Het voorstel van ontsluiting werd uitgewerkt door de vzw 'Langzaam Verkeer' die de belangen van de buurt kent en garant staat voor bewonersvriendelijke oplossingen.

- De grootschaligheid waarnaar verwezen wordt is inherent aan de functies zoals voorzien in het

Bijzonder Plan van Aanleg en de opties binnen de structuurplanning waarbij gestreefd wordt naar verdichting en concentratie van deze functies in een stationsomgeving.

- Aansluiting op de riolering werd besproken met de stedelijke technische dienst die geen principiële bezwaren uit. Verdere detaillering gebeurt in overleg met deze dienst. Door de bebouwing wordt de verharde oppervlakte niet gewijzigd.

- Het principe van invulling zoals voorgesteld door J.P. LAENEN, dient gezien als ruggengraat waarop buurtfuncties kunnen worden geënt. De buurt zal betrokken worden bij verdere invulling en afwerking.

- Voor het verkeersverloop binnen de buurt zal een mobiliteitsplan worden ontwikkeld.

- Het gebouw 3 maakt geen deel uit van de aanvraag. De verdere ontwikkeling zal worden voorgelegd aan het buurtcomité.

- Over sluitingstijden van de parking zijn nog geen details bekend.

- Het schrijven bevat geen nieuwe elementen die een herziening van eerdere standpunten van het College zou kunnen motiveren. Bij vergelijking van de drie gekende projecten voor dit gebied, wordt duidelijk dat maximaal met de belangen van de buurt werd rekening gehouden binnen de wettelijke context.

- De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.

- Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 5, 1.0., en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het algemeen beginsel van de goede plaatselijke ordening en van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en het redelijkheidsbeginsel, evenals de schending van dezelfde bepalingen door het bijzonder plan van aanleg waarop de bestreden beslissing steunt, zodat dit om die reden buiten toepassing moet worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet, en subsidiair de schending van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg nr. 36/5 van 25 mei 1994;

Overwegende dat verzoeker in de uiteenzetting van het middel betoogt dat het betrokken perceel is gelegen in een zone die volgens het gewestplan is bestemd tot woongebied, dat het bijzonder plan van aanleg deze zone nader heeft aangeduid als zone voor openbare voorzieningen, KMO's en kantoren, dat het bestreden besluit de vergunning verleent voor het oprichten van twee met elkaar verbonden kantoorgebouwen met een totale lengte van 250,14 meter en een hoogte van 21,20 meter in het meest rustige deel van de stationsbuurt van Mechelen, waar thans 19e eeuwse woonhuizen staan met een louter residentiële functie, dat indien men aanneemt, zoals de stad Mechelen, dat de vergunde constructie verenigbaar is met het bijzonder plan van aanleg, met andere woorden dat op die plaats kantoorgebouwen van een dergelijke omvang kunnen worden opgericht, dit bijzonder plan van aanleg kennelijk strijdig is met het gewestplan, in het bijzonder met artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972, dat de bestemmingsvoorschriften voor woongebied vaststelt, dat een bijzonder plan van aanleg deze voorschriften verder kan aanvullen, maar er in beginsel niet

kan van afwijken, dat kantoorgebouwen kunnen worden beschouwd als dienstverlenende inrichtingen in de zin van voornoemd artikel 5, 1.0., en dus in principe kunnen worden toegelaten in woongebieden, evenwel onder de dubbele voorwaarde dat zij niet om redenen van goede ruimtelijke ordening moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied en zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, dat de betrokken inrichting dermate omvangrijk is dat zij de eigen woonfunctie van de omgeving noodzakelijkerwijze in het gedrang brengt, en dus niet bestaanbaar is met de bestemming woongebied, dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van deze onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, dat de gebouwen in de omgeving uitsluitend worden gebruikt als residentiële woningen, en de open ruimte voor deze woningen, waarop het litigieuze gebouw zal worden opgetrokken, als parking hoofdzakelijk voor langparkeerders, dat een kantoorgebouw met de afmetingen als het vergunde gebouw met een dergelijke omgeving hiermede kennelijk niet verenigbaar is, dat een bijzonder plan van aanleg, dat een dergelijke constructie toelaat, althans in die lezing, voor onbestaande moet worden gehouden; dat verwerende partij zich tevergeefs zou beroepen op artikel 14, vierde (lees : derde) lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en stellen dat het in casu om een toegelaten afwijking van het gewestplan gaat, aangezien noch uit de formele, noch uit de materiële motivering van het bijzonder plan van aanleg blijkt dat aan de voorwaarden om "desnoods" van het gewestplan af te wijken is voldaan, met name dat de bestemming van het gewestplan achterhaald is of niet meer verwezenlijkt kan worden, dat er een dwingende behoefte zou bestaan voor een dergelijke afwijking, en dat er sprake is van een duidelijk gelokaliseerde plano-

logische nood, dat het bijzonder plan van aanleg in de lezing dat het constructies zoals de vergunde toelaat in de betrokken zone eveneens strijdig is met artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat bepaalt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen, en daarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, dat een bijzonder plan van aanleg dat, zoals te dezen, in een woongebied de oprichting van kantoorgebouwen met parkeergarage met een omvang als het litigieuze gebouw mogelijk maakt, kennelijk de beoogde goede ruimtelijke ordening niet dient en de goede aanleg van de plaats niet verzekert; dat verzoeker voorts betoogt dat ook wanneer men het bijzonder plan van aanleg wetsconform leest en het wat kantoorgebouwen betreft, de inrichting van dergelijke gebouwen slechts toelaat voor zover deze bestaanbaar zijn met de bestemming van het gebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving de bestreden bouwvergunning eveneens onwettig is, aangezien uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de vergunde inrichting kennelijk niet bestaanbaar is met de bestemming van het gebied en niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van de formele motiveringsverplichting zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, krachtens welke in de akte de motieven in feite en in rechte dienen te worden vermeld waarop de beslissing steunt en deze

afdoende moeten zijn, dat de motivering van het bestreden besluit kennelijk onvoldoende is, nu hierin de juridische grondslag van de beslissing niet wordt vermeld, maar enkel verwezen wordt naar het gewestplan zonder meer en bovendien geen melding wordt gemaakt van het bijzonder plan van aanleg, en ook geen verdere toelichting wordt verstrekt bij de stedenbouwkundige toelaatbaarheid van het project, dat ook de enkele opmerkingen die zijn geformuleerd in het "N.B." niet veel verder reiken dan het formuleren van enkele vage gemeenplaatsen en de bestreden beslissing niet wezenlijk kunnen ondersteunen en evenmin voldoen aan de vereisten van de formele motiveringswet aangezien noch de juridische grondslag van de bestreden beslissing wordt vermeld, noch de feitelijke gegevens op grond waarvan de stad Mechelen heeft gemeend dat een dergelijk grootschalig project op die plaats kan worden vergund;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de bestreden bouwvergunning in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 5, 1.0., en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, van artikel 4 van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 36/5, dat wat de grootschaligheid betreft het inderdaad gaat om een groot kantoorgebouw, maar dat dit daar helemaal op zijn plaats staat, voldoet aan de noden en vooruitzichten van de stedelijke ontwikkeling en planificatie en de gebeurlijke ongemakken voor de buurtbewoners tot een minimum zijn beperkt en dat de beslissing over de bewering van verzoeker dat de grootte van het vergunde gebouw onverenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving, dat het de functie van woonzone voorzien door het gewestplan zou te buiten gaan en de ruimtelijke kwaliteit niet zou betrachten, behoort tot de appreciatiebevoegheid van de overheid om de oordelen over de feiten, hetgeen grotendeels een kwestie is van

opportuniteit, waarop de controle uitgeoefend door de Raad van State beperkt is tot de klaarblijkelijke vergissing door het bestuur begaan of een onredelijk besluit, hetgeen niet kan worden verondersteld nu de vergunning voldoet aan alle reglementaire vereisten;

Overwegende dat verwerende partij voorts betoogt dat het karakter van motivatie van de teksten vermeld onder "N.B." achteraan de vergunning, waarin een antwoord wordt gegeven op bepaalde kritieken gemaakt door het buurtcomité, niet ernstig kan worden betwist, dat om de motivering van een administratieve akte te beoordelen de tekst ervan in zijn geheel dient te worden genomen, en dat de plaats waar een motief zich bevindt onverschillig is, dat de betrokken akte aanvangt met te vermelden dat de aanvraag betrekking heeft op het terrein gekadastreerd afdeling 3, sectie D, 1e blad, 5e deel, aan de Stationsstraat, en dat de aanvraag het bouwen van kantoren betreft, hetgeen de feitelijke overwegingen zijn, en dat de akte vervolgens stelt dat de procedure regelmatig is verlopen, dat er een bijzonder plan van aanleg nr. 36-5 is, zodat geen advies van de gemachtigde ambtenaar is vereist, hetgeen de juridische overwegingen zijn, en dat het college ook nog stelt dat de weg voldoende is uitgerust en de aanvraag verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, dat de opgelegde voorwaarden de beslissing eveneens als motivering ondersteunen, zodat de motivering van de akte uitgebreid en regelmatig is;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat het eerste middel niet ontvankelijk is want geen prima facie middel omdat uit de uiteenzetting niet blijkt welke hypothese verzoeker precies aanvoert, met name dat de vergunde constructie in overeenstemming is met het geldende bijzonder plan van aanleg, maar dat dit bijzonder plan van aanleg niet in overeenstemming is met het gewestplan, dan wel dat het bijzonder plan van

aanleg wel overeenstemt met het gewestplan maar de verleende vergunning ermee in strijd is, dat wat betreft de tweede hypothese verzoeker op generlei wijze aantoonst dat de verleende vergunning in strijd zou zijn met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg, dat voorts, wat de eerste hypothese betreft, de verwijzing naar het gewestplan en het inrichtingsbesluit volkomen irrelevant is, aangezien de goede ruimtelijke ordening reeds is vastgelegd in het bijzonder plan van aanleg, en de bouwaanvraag aldus enkel dient getoetst te worden aan dit bijzonder plan van aanleg, en het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 enkel van toepassing is op gewestplannen en niet op bijzondere plannen van aanleg, dat verzoeker evenmin de strijdigheid van het bijzonder plan van aanleg met het gewestplan aantoonst, en evenmin enig concreet gegeven aanreikt waaruit zou moeten blijken dat niet is voldaan aan de voorwaarden om met toepassing van artikel 14, derde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van het gewestplan af te wijken; dat verzoeker de exceptie van onwettigheid van het gewestplan daarenboven in limine litis had dienen op te werpen, dit is in het voordien door verzoeker ingediende verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het bestreden besluit, zodat de exceptie van onwettigheid van het bijzonder plan van aanleg niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de omstandigheid dat verzoeker in het eerste middel alternatieve argumenten aanvoert niet tot gevolg heeft dat het middel onduidelijk zou zijn geformuleerd; dat de opgeworpen exceptie niet gegrond is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg voor "burelen" luiden als volgt :

"2° Plaatsing van de gebouwen
(...)

Met uitzondering van de Stationsstraat en het Koning Albertplein waar bebouwing tot op de rooilijn is toegelaten, op minimum 10 m uit de rooilijn van de openbare wegen en minimum 7 m ten opzichte van de perceelsgrens.

3° Bouwhoogte
binnen een hoek van 45° van de perceelsgrenzen.

4° Welstand

a) Materialen en vormgeving

De gebouwen moeten wat de vormgeving en de materialen betreft uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.

b) Aanleg van de strook

Het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen en als parking wordt aangewend mag worden verhard.

T.o.v. de perceelsgrenzen dient met uitzondering van de toegang tot het openbaar domein (breedte max. 6 m) een groenstrook aangelegd van min. 3 m beplant met streekeigen groen.

Bij begrenzing van een zone voor binnenplaatsen en tuinen of parkzone dient deze groenstrook 6 m te bedragen.

2.02. Afsluitingen

Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk.";

Overwegende dat, zonder vooralsnog te moeten ingaan op de vraag of de bestemmingsvoorschriften voor de zone "openbare voorzieningen, KMO's en kantoren" kunnen worden ingepast in de bestemming "woongebied" die het gewestplan aan het betrokken gebied heeft gegeven, de vergunningverlenende overheid elke bouwaanvraag dient te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede

ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg; dat deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg; dat een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg slechts 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 laten;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken bijzonder plan van aanleg op het eerste gezicht zijn beperkt tot algemene criteria met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, de bouwhoogte en de welstand van de gebouwen; dat deze criteria dermate ruim en algemeen lijken te zijn dat een toetsing van de bouwaanvraag aan deze criteria alleen niet lijkt te kunnen volstaan om verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden; dat de vergunningverlenende overheid bij gebreke aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder plan van aanleg de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling dient te onderwerpen;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

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

- overwegende dat het voorgelegde dossier volledig is;
- overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening."

Overwegende dat deze motivering van het college van burgemeester en schepenen ertoe beperkt is in algemene bewoordingen te stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan en verenigbaar met de goede plaatselijke ordening; dat het geen concrete gegevens bevat waarop het deze beoordeling steunt;

Overwegende dat de opgelegde voorwaarden en het "N.B." luiden als volgt :

"2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen na te leven :

- De vergunning is enkel geldig voor de totaliteit van de ondergrondse parking en het lange kantoorgebouw (gebouw 1 en 2). Het op het inplantingsplan vermelde gebouw fase 2 zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag.
- Het advies dd. 09/06/00 van de stedelijke brandweer zal worden inachtgenomen.
- Het gunstig advies dd. 26/06/00 van de afdeling Wegen en Verkeer zal worden nageleefd : 'Een mogelijke toegang naar de parking vanuit de gewestweg N26 (2de fase) dient verantwoord te worden met een verkeersstudie. De administratie Wegen en Verkeer is geen vragende partij voor aanpassing van het kruispunt Ragheno (R12/N26). Alle noodzakelijke werken op het gewestdomein voor de verwezenlijking van de parkingtoegang vallen ten laste van de aanvrager. Deze aanpassingswerken maken het voorwerp uit van een afzonderlijke vergunning van de administratie Wegen en Verkeer. De voorbereiding en de werken zelf moeten in nauw overleg en onder toezicht gebeuren van de administratie Wegen en Verkeer'.
- In- en uitgang van de parking zijde Raghenoplein dienen verwezenlijkt voor de ingebruikname van de gebouwen.
- Met de werken mag slechts een aanvang worden genomen na verwerving van de gronden van de NMBS.
- Concept en realisatie zijde spoorlijn zal in nauw overleg met de NMBS worden uitgevoerd. (werfvoorzieningen, stabiliteit, planning der werken,...).
- Concept en realisatie van de riolering zullen vooraf worden besproken met de stedelijke technische diensten.

- Onder voorbehoud van het bekomen van de vereiste milieuvergunningen.
- De aanleg van het openbaar domein maakt een onvervreemdbaar deel uit van het ontwerp en zal worden uitgevoerd aansluitend op de realisatie van de gebouwen. Het principe zoals uitgewerkt door J.P. LAENEN in opdracht van de bouwheer is een waardevolle basis verder te ontwikkelen in samenspraak met de stedelijke technische dienst, dienst ruimtelijke planning, verkeerspolitie, stedelijke groendienst, vertegenwoordigers van het buurtcomité.
- De aanleg blijft in zijn totaliteit ten laste van de bouwheer. Gezien de voetgangers-mal openstaat voor openbaar gebruik kan onderhandeld worden met de stad over latere modaliteiten i.v.m. onderhoud.
- Alle maatregelen dienen genomen om de te behouden bomerij langs de Stationsstraat te vrijwaren tijdens de werken. (o.a. aandacht aan grondwaterverlaging, bescherming, ...). Bij schade zullen de herstelmaatregelen bepaald worden door de stedelijke groendienst.
- Bij realisatie van de ondergrondse parking zullen de Vlareem-voorschriften inzake bronbemaling worden nageleefd (art. 5.53.6.1.), melding klasse 3 is vereist. (rubriek 53.2.1.)
- De bezetting van de gebouwen dient in hoofdzaak afgestemd op diensten en bedrijven die maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer. Na ingebruikname van de gebouwen zal op regelmatige tijdstippen een evaluatie worden gehouden met alle betrokken partijen. (bouwheer, dienst ruimtelijke planning, verkeerspolitie, NMBS, De Lijn, afdeling Wegen en Verkeer, buurtcomité, ...) in functie van een optimale verkeersafwikkeling (wagens, personen, openbaar vervoer).
- Alvorens met de werken een aanvang te nemen zal een overleg worden opgestart met alle betrokken partijen (stedelijke technische dienst, brandweer, verkeerspolitie, groendienst, bouwheer, uitvoerders, afdeling Wegen en Verkeer, NMBS, De Lijn; buurtbewoners, ...) rond planning van de werken en in functie van een minimale hinder voor de buurt en de nabije en verdere verkeersafwikkeling.
- Door de bouwheer zal een ombudsman worden aangesteld van de duur van de werken, als permanent contactpunt tussen bouwheer, aannemer, overheidsdiensten en buurtcomité.

N.B. : - De bouwaanvraag 1119/99 geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen in vergadering van 04/04/'00 zou vergund zijn door de Bestendige Deputatie. Het is duidelijk dat de voorkeur uitgaat naar de realisatie van de nieuwe bouwaan-

vraag 496/00 met een betere ruimtelijke integratie, een beter architecturaal concept en een minder bezwarende mobiliteit. Uit het feit dat de bouwheer dit aangepaste dossier heeft ingediend, wordt opgemaakt dat zijn voorkeur uitgaat naar dit laatste project dat tegemoet komt aan de fundamentele bezwaren op de vorige versies van dit project. Het project werd voor kennisname voorgesteld aan het buurtcomité op 30/06/'00.

- Het buurtcomité richtte bijgevoegd schrijven van 12 juli 2000 naar het College van Burgemeester en Schepenen waarin zij het project afwijzen. Het schrijven bevat bezwaren tegen de bouwhoogte, vragen rond in- en uitgang van de parking naar het Raghenoplein en rond de aanleg van de Stationsstraat en de verkeerssituatie in de onmiddellijke omgeving.

- In tegenstelling tot wat het schrijven laat vermoeden bedraagt de hoogte van het hoofdvolume 18,45 meter (en niet 21,20 meter). De technische verdieping waarvan sprake is een beperkte plaatselijke opbouw. Er werd afgezien van een inplanting in de spoorwegberm om technische redenen. Gelijktijdig werd de breedte van het gebouw beperkt zodat de breedte van de Stationsstraat werd behouden (34,89 meter, plaatselijk beperkt tot 29,17 meter).

- In- en uitgang van de parking Raghenoplein is een bindende voorwaarde. De voorgestelde ontsluiting laat een maximale mobiliteit toe binnen de bestaande configuratie van het kruispunt. Het voorstel van ontsluiting werd uitgewerkt door de vzw 'Langzaam Verkeer' die de belangen van de buurt kent en garant staat voor bewonersvriendelijke oplossingen.

- De grootschaligheid waarnaar verwezen wordt is inherent aan de functies zoals voorzien in het Bijzonder Plan van Aanleg en de opties binnen de structuurplanning waarbij gestreefd wordt naar verdichting en concentratie van deze functies in een stationsomgeving.

- Aansluiting op de riolering werd besproken met de stedelijke technische dienst die geen principiële bezwaren uit. Verdere detaillering gebeurt in overleg met deze dienst. Door de bebouwing wordt de verharde oppervlakte niet gewijzigd.

- Het principe van invulling zoals voorgesteld door J.P. LAENEN, dient gezien als ruggengraat waarop buurtfuncties kunnen worden geënt. De buurt zal betrokken worden bij verdere invulling en afwerking.

- Voor het verkeersverloop binnen de buurt zal een mobiliteitsplan worden ontwikkeld.

- Het gebouw 3 maakt geen deel uit van de aanvraag. De verdere ontwikkeling zal worden voorgelegd aan het buurtcomité.

- Over sluitingstijden van de parking zijn nog geen details bekend.

- Het schrijven bevat geen nieuwe elementen die een herziening van eerdere standpunten van het

College zou kunnen motiveren. Bij vergelijking van de drie gekende projecten voor dit gebied, wordt duidelijk dat maximaal met de belangen van de buurt werd rekening gehouden binnen de wettelijke context.

- De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
- Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn";

Overwegende dat noch de opgelegde voorwaarden, noch het "N.B.", ook in de veronderstelling dat deze een onderdeel van de motivering van het bestreden besluit uitmaken, op het eerste gezicht afdoende gegevens bevatten waaruit kan blijken dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid dat "de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening" op in rechte en in feite aanvaardbare motieven is gesteund; dat het in het "N.B." vermelde argument dat "de grootschaligheid waarnaar verwezen wordt (...) inherent (is) aan de functies zoals voorzien in het Bijzonder Plan van Aanleg en de opties binnen de structuurplanning waarbij gestreefd wordt naar verdichting en concentratie van deze functies in een stationsomgeving" er op het eerste gezicht integendeel van doet blijken dat de verenigbaarheid van het project met de concrete onmiddellijke omgeving van de inplantingsplaats ervan niet is onderzocht; dat de middelen samengenomen in de aangegeven mate ernstig zijn;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker onder meer laat gelden dat hij woonachtig is in de Stationsstraat, die slechts aan één zijde is

bebouwd, en waarbij zich aan de overkant een parking bevindt, met daarin drie rijen bomen, die het geheel een groen karakter geeft, dit met daarachter nog een voet- en fietspad en vervolgens de keringsmuur en de treinsporen, dat de straat zelf uitermate rustig is, nu zij enkel rond de spitsuren wat verkeer kent van en naar de parking, dat het vergunde project een drastisch einde zal maken aan dit rustige leefklimaat, dat zijn zicht op de tegenover zijn woning liggende open ruimte zal verdwijnen en hij uitzicht zal krijgen op een muur van glas en beton van maar liefst 18 tot 21,2 meter hoog en meer dan 260 meter lang, op amper 29 meter van zijn voordeur, dat de visuele hinder van een dergelijke constructie een ernstig nadeel teweegbrengt, dat de constructie ook veel licht zal wegnemen, dat er ook een aanzienlijke toename van verkeer zal zijn nu het ontworpen kantoorgebouw is bedoeld voor de tewerkstelling van 1000 tot 1500 personen, en dat de afbraak van gebouwen van een dergelijke omvang na een vernietigingsarrest slechts zeer moeilijk te verkrijgen zal zijn;

Overwegende dat uit de ernstig bevonden middelen blijkt dat het door verzoeker uiteengezette nadeel zijn rechtstreekse oorzaak niet uitsluitend vindt in de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat verzoeker op goede gronden betoogt dat de inplanting van een kantoorcomplex met een omvang als het vergunde recht tegenover zijn woning zijn leefomgeving ernstig in het gedrang kan brengen; dat het nadeel ernstig is en moeilijk te herstellen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ROBELCO in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 18 juli 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen waarbij aan de n.v. ROBELCO de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van kantoren" op een terrein gelegen aan de Stationsstraat te Mechelen, kadastraal bekend Sectie D, 1° blad - 5° deel.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven februari tweeduizendeen, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.