

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1023
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0515/A

Verzoekende partij	de nv FREMOLUC vertegenwoordigd door advocaat Bart BIESEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 177-179
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 9 mei 2011 ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan mevrouw Lien Pierard en de heer Cedric De Ridder (hierna: de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een decoratieve muur (regularisatie) voor wat betreft het gedeelte van de muur (4 meter) gelegen in de zone GB1 “zone voor gesloten bebouwing” en te weigeren voor wat betreft het gedeelte van de muur (3,80 meter) gelegen in de zone G2 “zone voor tuinen” op een perceel gelegen te 1861 Meise (Wolvertem), Stationsstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nr. 500k3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Bart BIESEMANS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvragers dienen op 9 juli 2008 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het oprichten van een decoratieve muur”*, op een perceel gelegen te 1861 Meise (Wolvertem), Stationsstraat 18.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Op 11 augustus 2008 wordt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een decoratieve muur. Deze beslissing wordt vernietigd door de Raad van State met een arrest nr. 211.532 van 24 februari 2011. De Raad van State stelt vast dat artikel 5 van het BPA 'Administratief centrum' de rechtsgrond is van het bestreden vergunningsbesluit, dat de verwerende partij de vergunning ten onrechte op grond van deze bepaling heeft verleend, nu het gevraagde geen werken aan te behouden of te restaureren gevels betreft, maar het oprichten van een nieuwe muur op het eigendom van de aanvragers, eigendom die niet gelegen is binnen de zone “te behouden historisch gebouwencomplex”.

Het perceel lag op het ogenblik van het vermeld arrest binnen de grenzen van het BPA 'Administratief centrum'. Inmiddels is dit BPA vervangen door het op 19 april 2012 goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Administratief centrum” (hierna: “RUP Administratief centrum”). Het perceel ligt deels in een zone voor gesloten bebouwing en deels in een zone voor tuinen.

2.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 mei 2011 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 14 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 september 2011 beslist de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het deel van de muur dat in overeenstemming is met artikel 4 van het BPA "Administratief centrum" en te weigeren voor het deel van de muur dat onder de bepalingen van artikel 13: 'zone voor tuindelen' valt.

Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. A/2013/0452 van 6 augustus 2013.

3.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn verslag van 24 oktober 2013 adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 7 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de aanvragers.

Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1516/0183 van 3 november 2015. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

Bij gebreke aan een definitie van “gevelafwerking” in het RUP, moet dit begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen worden, met name het afwerken van een buitenmuur. Het plaatsen van een zelfstandige constructie op het eigendom van de tussenkomende partijen als decoratieve muur om, zoals vermeld in de beschrijvende nota bij de regularisatieaanvraag, het gebrek aan verfraaien/herstellen van deze buitenmuur door de eigenaar op te vangen, kan niet worden begrepen als “gevelafwerking” in zijn spraakgebruikelijke betekenis.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij de bestreden vergunning ten onrechte verleent op grond van artikel 2.1 van het RUP ‘Administratief centrum’, “zoals verduidelijkt in het amendement”.

...”

4.

Na dit vernietigingsarrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 25 januari 2016 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het gedeelte van de muur dat gelegen is in de zone voor gesloten bebouwing en te weigeren voor het gedeelte van de muur dat gelegen is in de zone voor tuinen .

Na de hoorzitting van 18 februari 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 18 februari 2016 deels gegrond en volgt daarbij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

c) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan “Administratief centrum”, goedgekeurd door de deputatie op 19 april 2012. Op het grafisch plan is te lezen dat het perceel gelegen is binnen twee verschillende bestemmingszones. Voor de eerste 20m ligt het perceel in de zone GB1: “zone voor gesloten bebouwing” (artikel 3.3a.) en voor het overige gedeelte ligt het perceel binnen de zone G2: “zone voor tuinen” (artikel 3.9b.).

Onder artikel 3.3a. wordt bepaald dat in de zone GB1 woningen met eventuele nevenactiviteiten mogen worden opgericht. Het gebouw dient opgetrokken te worden overeenkomstig het grafisch plan, dit betekent op de voorste perceelsgrens en op de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte mag 20.00m bedragen op de benedenverdieping en minimum 10.00m en maximum 15.00m op de verdiepingen. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume is minimum 6.50m en maximum 8.50m. De achterbouw mag een kroonlijsthoogte van maximum 4.00m hebben.

De woning heeft op de benedenverdieping slechts een bouwdiepte van 16m terwijl deze 20m mag zijn. Op deze plaats mag de woning dan ook nog met een diepte van 4m worden uitgebreid. De eerste 4m van de tuinmuur bevindt zich dan wel achter de woning maar wel nog in de zone die volgens het RUP bestempeld is als “zone voor gesloten bebouwing”. De tuinmuur kan niet beschouwd worden als een gebouw maar wel als een bouwwerk omdat

het een zelfdragende en onafhankelijke constructie betreft. Aangezien een uitbreiding van de woning hier mogelijk is, is de tuinmuur die qua hoogte en inplanting ook voldoet aan de voorschriften hier ook aanvaardbaar.

Voor het overige gedeelte van de tuinmuur van 3.80m lang stelt zich echter wel een probleem. Uit het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen volgt dat de muur niet beoordeeld mag worden op grond van artikel 2.1 van het RUP (gevelafwerking). Het achterste gedeelte van de muur is gelegen in de zone voor tuinen. Bijgevolg is artikel 3.9b van toepassing. Dit artikel bepaalt dat deze zone bestemd is voor de aanleg van private tuinen, met bijhorende paden en eventuele bijgebouwen. Het bijgebouw mag een oppervlakte hebben van maximum 40m² en een kroonlijsthoogte van maximum 2.50m. Het bijgebouw moet op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen worden opgericht.

Het desbetreffende artikel voorziet dus niets over tuinen of andere aanhorigheden. Bij de bestemming is enkel opgenomen dat er in de zone tuinen, paden en bijgebouwen mogen worden aangelegd of opgericht. De bijgebouwen mogen niet op de perceelsgrenzen worden opgericht en mogen slechts een hoogte van 2.50m hebben. Dezelfde redenering als voor het gedeelte van de tuinmuur in de bouwzone kan hier niet gevolgd worden. In deze zone zijn constructies op de perceelsgrenzen met een hoogte van 4m niet toegelaten. Het oprichten van een tuinmuur van 3.80m lang en 4.00m hoog is dus niet in overeenstemming met de bepalingen van het RUP waardoor er enkel voor het gedeelte van de tuinmuur dat opgericht is in de zone GB1: "zone voor gesloten bebouwing" een vergunning kan worden verleend.

d) De volledige tuinmuur voldoet ook aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening, maar gelet op de bovenvermelde strijdigheid is dit enkel voor het eerste gedeelte relevant. Qua materiaalkeuze en hoogte is de tuinmuur in overeenstemming met de omgeving. De hoogte van 4m stemt ongeveer overeen met de hoogte van de achterbouw van de woning evenals met de hoogte van het wit geschilderde deel van de bestaande scheidingswand. Deze dubbele afstemming op de bestaande situatie zorgt voor ruimtelijke en esthetische samenhang. De tuinmuur is wit gekaleid. De achterbouw van de woning is uitgevoerd in een witte bepleistering. Het bestaande gedeelte van de historische wand bestond uit wit geschilderde gevelsteen. Ook de tegenoverliggende scheidingsmuur aan de rechter perceelsgrens is overwegend wit geschilderd. Zowel qua kleur als textuur sluit de nieuwe afwerkingswand aan op de overige constructies, wat leidt tot een sterke samenhang van de binnentuin.

De verwerking van glasbouwstenen in de tuinmuur, ter hoogte van het opengaande raam in de bestaande muur, is ruimtelijk noch esthetisch van enige invloed. Het is een klein onnadrukkelijk vlak in de wand. De positie en afmeting van het venster wordt vrijwel behouden. Glasbouwstenen zijn een geschikt middel om lichtinval te verzekeren in scheidingsmuren en worden in deze toepassing veelvuldig gebruikt. Voorts dient gesteld dat het doorbreken van scheidingsmuren en de erfdienstbaarheid die hiermee gepaard kan gaan een burgerrechtelijke aangelegenheid is, waarover de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsbevoegdheid heeft.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan “van verschillende bepalingen uit de RUP ‘Administratief centrum’, onder meer artikel 2.1, 3.3, 3.4.a RUP “administratief centrum”, van de motiveringsplicht en “het beginsel van behoorlijk bestuur dat elke bestuurshandeling en administratieve beslissing dient te steunen op de rechtens vereiste feitelijke en juridisch geldige grondslag (als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en op basis van de wet op de Wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van 29.07. 1991)”.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

GB1: zone voor gesloten bebouwing:

- *De afgeleverde vergunning is in strijd met de door artikel 3.3a RUP ‘Administratief centrum’ toegelaten bouwdiepte. De 20 meter toegelaten bouwdiepte wordt namelijk en in elk geval royaal overschreden.*

Door 4,00 m te vergunnen, zonder effectief vast te stellen op basis van ontegensprekelijke afmetingen en ondanks de ab initio geuite bezwaren terzake, wordt zeker de bouwdiepte overschreden.

...

- *Het betreft in casu een zone voor gesloten bebouwing, waarbij moet worden vastgesteld, uit de stukken en niet in het minst uit het bijgebrachte verslag van de gerechtsdeskundige WIJNS, maar eveneens volgens het advies van de auditeur bij de Raad van State verleend op 22.06.2011 en het daarop volgende arrest van de Raad van State als voormeld en ook de voormelde arresten van de RvvB dat de muur niet aansluitend of zelfs niet op de grens is gebouwd, doch dat dit langsheen deze grens gebeurd is. De zijgevel van verzoekende partij bakent het grensperceel af.*

Het betreft, nog volgens het door de Raad van State terzake reeds uitgesproken vernietigingsarrest, een nieuwe muur die vrij staat van de muur van verzoekende partij.

De hoofdbestemming van de zone voor gesloten bebouwing is dus “woningen met eventuele professionele nevenactiviteiten” en de toegelaten nevenbestemmingen zijn “kleinhandel, diensten, ...”

Het gaat hier dus duidelijk over gebouwen die vergunningsgerechtigd zouden kunnen zijn en niet eender welk bouwsel of constructie dat op zich geen inhoudelijk volume heeft, dat op welke wijze dan ook dienstig voor of in overeenstemming met de hoofd- of nevenbestemming van deze zone zou kunnen zijn.

De voorzetwand (die door de deputatie nu plots “tuinmuur” wordt genoemd, ook in de zone voor bebouwing) is dan ook een constructie die op geen enkele wijze in overeenstemming is met het

verordenend voorschrift 3.3a RUP 'Administratief centrum' op vlak van bestemming. Dergelijke constructie kan nooit als een gebouw conform de inplantingsvoorwaarden in het voorschrift van de deelzone GB1 worden aanzien.

- Het is in se reeds uiterst betwistbaar dat een muur in de zone voor gesloten bebouwing een "tuinmuur" zou zijn, maar in casu betreft het zelfs in geen geval een constructie die als "tuinmuur" kan worden aanzien.

De normale, spraakgebruikelijke betekenis van het woord "tuinmuur" is natuurlijk een muur in een tuinzone gelegen. Een tuinmuur dient (in achtertuinten zeker) voor de afsluiting van de tuin. In casu is de muur van (minstens, niet gecontroleerd) 4,00 m hoog in de zone voor gesloten bebouwing waarvan de bestemming "woningen met eventuele professionele nevenactiviteiten" en de toegelaten nevenbestemmingen "kleinhandel, diensten, ..." zijn, dan ook onmogelijk te aanzien als tuinmuur.

Daarbij kan trouwens worden verwezen naar de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16.07.2010 (BS 10.09.2010). In art. 3.1., 5° van dit besluit wordt uitdrukkelijk bepaald dat "Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen: ... 5° afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin." Het is dan ook in die zin dat de terminologie van "tuinmuur" die als afsluiting geldt dient te worden begrepen en hoe dan ook niet in de zin van een muur waarvan de hoogte minstens 4,00 m bedraagt.

Het artikel dat in een "gesloten bebouwing" en in voormelde hoofd- en nevenbestemmingen voorziet is manifest geschonden indien men de aangevraagde regularisatievergunning verleent.

- De afgeleverde vergunning voor de "bouw van een decoratieve muur" van 4,00 m in zone voor gesloten bebouwing, GB1, doorstaat trouwens ook niet de toetsing aan art. 2.1 RUP 'Administratief centrum' en aan de 'goede ruimtelijke ordening'. Het voormelde artikel 2.1. bepaalt juist dat alle onafgewerkte gevels, zichtbare gevels mogen afgewerkt worden. In casu is de gevel van het historisch complex van verzoekster langsheen de perceelsgrens met de aanvragers een "af te werken gevel". Deze afwerking betreft zonder meer een afwerking aan het historisch complex waarvoor art. 3.4.a RUP 'Administratief centrum' voorziet dat "alle overige ingrepen in het complex gebeuren in overeenstemming met het architecturale karakter van het bestaande historische complex" te werken. Er wordt dus in een afwerking voorzien van dergelijke gevels, ook rekening houdende met de bouwtechnische en/of esthetische aard van de gebouwen.

De inhoud van deze artikelen zijn onder andere de weergave van hetgeen de plannende overheid heeft aanzien als een "goede ruimtelijke ordening". De bepalingen en dus de goede ruimtelijke ordening voorzien een gevelafwerking op de muur van de gebouwen conform het architecturale karakter van het gebouw en geen decoratieve muur op het perceel van de buur in het verlengde van / langsheen de muur van het historisch complex.

Het is duidelijk dat het RUP 'Administratief centrum' juist dergelijke "afwerkingsclausules" voorziet en niet in vrijstaande aparte voorzetconstructies ... Door het plaatsen van dergelijke voorzetconstructie is het zelfs onmogelijk om conform de bepalingen van art. 2.1 en 3.4.a RUP 'Administratief centrum' af te werken. Omgekeerd kan het door de aanvragers beoogde doel van beweerdelijk esthetische aard perfect worden bekomen door effectief "af te werken" zoals voorzien in voormelde bepalingen met dien verstande dat dan natuurlijk geen glasdallen kon voorzien. De deputatie stelt trouwens dat glasbouwstenen een geschikt middel om licht inval te verzekeren in « scheidingsmuren ». De deputatie verliest hierbij al te gemakkelijk uit het oog dat

het in casu niet gaat om een scheidingsmuur en dat in dat specifieke geval van beide eigenaars, maar om een decoratieve « voorzet » muur op eigendom aanvragers, gebouwd zonder voorafgaandelijke vergunning of akkoord van verzoekster. De goede ruimtelijke ordening kan bezwaarlijk gediend zijn met het bouwen van een 4,00 m hoge voorzetconstructie waarin men glasdallen voorziet voor de ramen te kunnen plaatsen in weerwil van de conventionele erfdienstbaarheden.

Ook de redenering van de deputatie dat aldaar in elk geval 20,00 m diep kon worden gebouwd (p. 7 litigieuze beslissing) en er dus een “tuinmuur” – die qua hoogte en inplanting ook voldoet aan de voorschriften – kan worden gebouwd, houdt evenmin steek. Indien men 20 meter diep had willen bouwen, moest men hoe dan ook het akkoord hebben van verzoekster om dit te kunnen en het raam in de scheidingsmuur van verzoekster te “dichten”.

In die zin wens ik dan ook deze vergunning aan te vechten voor de Raad door te stellen dat op basis van de goede ruimtelijke ordening dergelijke constructie niet mogelijk is in de zone voor GB1.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In casu werd achter de gebruikte paramentstenen een snelbouwsteen van 9cm geplaatst. Deze nieuwe muur wordt opgericht onmiddellijk tegen de bestaande gevelwand.

De in casu vergunde decoratieve muur is weliswaar te beschouwen als een afzonderlijke constructie, maar geeft visueel het effect van een afgewerkte gevel. Dit wordt door verzoekende partij overigens niet betwist. Het oprichten van een afzonderlijke muur ter afwerking van de bestaande, onafgewerkte gevel is bijgevolg te beschouwen als gevelafwerking in de zin van artikel 2.1. RUP ACM.

Artikel 2.1. van het RUP is een algemene bepaling die op alle zones en deelzones binnen het RUP van toepassing is. Hierdoor kan elke onafgewerkte gevel, ongeacht de (deel)zone waarin hij gelegen is, afgewerkt worden overeenkomstig artikel 2.1. RUP ACM.

De betrokken muur is geenszins strijdig met de bestemmingsvoorschriften van de zone voor gesloten bebouwing.

Door de muur bovendien te beperken tot de zone voor gesloten bebouwing wordt de toegestane bouwdiepte van 20m overigens niet overschreden.

De redenen waarop de beslissing is gesteund, zijn duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.

De kritiek van verzoekende partij kan geenszins worden bijgetreden.

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

...”

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat het aangevraagde niet kan ingepast worden in artikel 3.3a van het RUP 'Administratief Centrum', dat betrekking heeft op gebouwen. Het aangevraagde kan evenmin beschouwd worden als tuinmuur en valt ook niet in te passen in artikel 2.1 van het RUP 'Administratief Centrum', dat voorziet in gevelafwerking en niet in het plaatsen van een decoratieve muur.

2.

Artikel 2.1 'Gevelmaterialen' van het RUP 'Administratief centrum' bepaalt:

"In alle zichtbaar blijvende voor-, zij- en achtergevels worden materialen aangewend die als gevel afwerking bedoeld zijn. Bestaande zichtbare gevels die niet afgewerkt zijn kunnen te allen tijde afgewerkt worden met materialen die als gevelafwerking bedoeld zijn, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden."

In de 'toelichting' bij deze bepaling wordt gesteld dat alle gevels met een samenhangende set van gevelmaterialen worden afgewerkt en dat de mogelijkheid tot afwerken bijdraagt tot de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.3a 'zone voor gesloten bebouwing 1 (GB1)' luidt als volgt:

“ ...

<i>Hoofdbestemming</i>	<i>Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.</i>
<i>Andere bestemmingen</i>	<i>Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur zijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume</i>
<i>Bebouwing</i> <i>- Inplanting</i>	<i>- De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - De voorbouwlijn valt samen met de voorste zonegrens.</i>
<i>- Bouwdiepte</i>	<i>- Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10 m en maximum 15 m.</i>
<i>- Dakvorm</i>	<i>Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Gedeelte van de begane grond voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: plat dak.</i>
<i>- Hoogte</i>	<i>-Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume: minimum 6,5 m en maximum 8,5 m. De</i>

<p>- Voorgevelbreedte</p>	<p>kroonlijsthoogte is dezelfde aan de voor- en de achtergevel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 4 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 6 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4 m. <ul style="list-style-type: none"> - De minimale voorgevelbreedte is 6 m, behalve wanneer een bestaand perceel in gesloten bebouwing smaller is. - Bij verkavelen bedraagt de minimale voorgevelbreedte 6 m voor gesloten bebouwing en 10 m voor halfopen bebouwing.
---------------------------	---

“
...

3.

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing het betrokken perceel onder meer als volgt:

“
...

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft is ongeveer 9.50m à 10.50m breed en 57m lang. Vooraan, op de rooilijn, staat een woning in gesloten verband met een gelijkvloerse bouwdiepte van ongeveer 16m. Aansluitend is er een terrasverharding en een tuin, aangelegd met een grasperk, bomen en struiken. Er is ook een kleine siervijver aanwezig. De tuin is bijna geheel ingesloten door hoge scheidingsmuren. Ingevolge deze ingesloten ligging tussen diep bebouwde percelen heeft de plaats een versteend karakter.

Ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens wordt de volledige tuin afgeboord door het gebouwencomplex van de indoorspeeltuin. De gebouwen van de indoorspeeltuin reiken tot aan de achterste perceelsgrens en staan ingeplant op de perceelsgrens. De muren op de scheidingsslijn zijn overal minimaal 6m hoog en voorzien van 2 opengaande ramen en een nooduitgang (erfdienstbaarheden).

Ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt de tuin gedeeltelijk afgeboord door de achterbouwen van het rechter aanpalende pand. Deze achterbouwen reiken tot ongeveer 10m voorbij de achtergevel van de betrokken woning. De hoogte van deze scheidingsmuren bedraagt ongeveer 4m.

...”

De aanvraag wordt door de verwerende partij als volgt omschreven:

“
...

De aanvraag wordt geformuleerd als het aanbrengen van een decoratieve muur in de tuinstrook tegen de bestaande gevelwand op de linker perceelsgrens. De decoratieve muur is niet zichtbaar vanaf het historisch complex maar enkel vanaf de tuin van de aanvrager. In de muur bevinden zich twee openingen, ingevuld met lichtdoorlatende glasbouwstenen. De gemetselde muur wordt wit gekleurd en bovenaan afgewerkt met een dakpan met dakdrop naar de tuin van

de aanvrager. De hoogte bedraagt circa 4m en de lengte vanaf de achtergevel is 7.80m. Achter de zichtbare muur met gekaleide afwerking werd nog een snelbouwsteen met een dikte van 9cm opgetrokken. De werken zijn uitgevoerd zodat het een regularisatieaanvraag betreft.
...

Onder de “Beoordeling” wordt nog het volgende gesteld:

“ ...

a) Vooreerst dient gesteld te worden, zoals reeds gebeurde door de Raad van State, dat op het eigen perceel een muur van 9cm in snelbouwsteen opgetrokken werd met daarvoor een kleine luchtsouw en dan een smallere rode gevelsteen die nadien gekaleid werd. Bovenaan werd de constructie afgedicht met een afhellende dakpan. Deze constructie is bouwtechnisch als een zelfdragende en onafhankelijke constructie te aanschouwen. De nieuw op te richten constructie vindt geen steun bij de bestaande gevel van het historisch complex en wordt niet te paard maar tegen de perceelsgrens geplaatst.

...”

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf vaststelt dat de tuin van het betrokken bouwperceel “afgeboord” en bijna geheel ingesloten is door hoge scheidingsmuren, die aan de linkerkant minimaal 6 meter hoog zijn en aan de rechterkant ongeveer 4 meter hoog zijn, met een lengte tot ongeveer 10 meter voorbij de achtergevel van de betrokken woning. Tevens stelt de verwerende partij zelf vast dat het aangevraagde te beschouwen is als een zelfdragende en onafhankelijke constructie en bedoeld is als een decoratieve muur ter hoogte van de bestaande gevelwand op de linker perceelsgrens.

In de vorige, vernietigde beslissing, heeft de verwerende partij de aanvraag beschouwd als een gevelafwerking in de zin van artikel 2.1 van het inmiddels van toepassing zijnde RUP “zoals verduidelijkt in het amendement”. In de bestreden beslissing wordt het aangevraagde beschouwd als een tuinmuur.

In het licht van het bovenstaande valt echter niet in te zien hoe de verwerende partij tot de kwalificatie als “tuinmuur” komt. Deze kwalificatie gaat niet enkel in tegen de beschrijving van de aanvraag, doch kan evenmin ingepast worden in het doel van de aanvraag, die duidelijk een afscherming beoogt van de thans bestaande erfscheiding, en valt evenmin te begrijpen in het kader van de bestaande toestand van het betrokken bouwperceel, dat, zoals de verwerende partij zelf vaststelt volledig afgeboord is en ingesloten door hoge scheidingsmuren.

4.

Bovendien komt de verwerende partij tot de merkwaardige conclusie dat die tuinmuur volgens de voorschriften van het RUP ‘Administratief Centrum’ enkel kan in de zone voor bebouwing en niet in de zone voor tuinen, terwijl een tuinmuur precies dient als erfscheiding tussen tuinen. De verwerende partij komt tot die conclusie door het aangevraagde als een constructie te beschouwen en te toetsen aan de voorschriften voor bebouwing, die dan enkel gelden in de zone voor bebouwing. Op die manier ziet de verwerende partij geen bezwaar tegen een tuinmuur voor zover de maximum toegelaten bouwdiepte van 20 meter niet wordt overschreden en de maximale kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag (4 meter) niet wordt overschreden. Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat een tuinmuur bezwaarlijk kan beschouwd worden als een gebouw zoals bedoeld in artikel 3.3a van het RUP ‘Administratief Centrum’.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een decoratieve muur (regularisatie) voor wat betreft het gedeelte van de muur (4 meter) gelegen in de zone GB1 “zone voor gesloten bebouwing” en te weigeren voor wat betreft het gedeelte van de muur (3,80 meter) gelegen in de zone G2 “zone voor tuinen” op een perceel gelegen te 1861 Meise (Wolvertem), Stationsstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nr. 500k3.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ