

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0452 van 6 augustus 2013
in de zaak 1112/0240/A/2/0206

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk PAUWELS
kantoor houdende te 1840 Londerzeel, Brusselsestraat 52
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BIESEMANS
kantoor houdende te 1080 Brussel, Schoonslaapsterstraat 29, bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 8 september 2011.

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

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het muurdeel (4 meter lengte) dat in overeenstemming is met artikel 4 van het BPA "Administratief centrum" en geweigerd voor het muurdeel dat onder de bepalingen van art. 13 'zone voor tuindelen' valt.

De bestreden beslissing betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 april 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jean-Marie VAN EXEM die loco advocaat Dirk PAUWELS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Bart BIESEMANS die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 20 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomen de partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De tussenkomen de partij legt een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie voor het oprichten van een decoratieve muur”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 4 november 1999 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'BPA Administratief Centrum', meer bijzonder voor de eerste 20 meter in artikel 4 van dit BPA 'zone voor gesloten bebouwing' en voor het overige in artikel 13 'tuinzone met bijgebouw'. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De directie infrastructuur, dienst mobiliteit en wegen van de provincie Vlaams-Brabant, brengt op 1 augustus 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 11 augustus 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een decoratieve muur. Tegen deze beslissing stelde de tussenkomenende partij op 20 oktober 2008 een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. Met een arrest van 24 februari 2011 (nr. 211.532) heeft de Raad van State de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 augustus 2008 vernietigd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent daarop op 9 mei 2011 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Verenigbaarheid met het BPA “Administratief Centrum”

De eerste 20m vanuit de rooilijn is volgens het BPA gelegen in artikel 4: “zone voor gesloten bebouwing” waar één- of meergezinswoningen met landelijk karakter zijn toegelaten met een kroonlijsthoogte tot 8,5m met een hellend dak tot 50°.

Artikel 13 van het BPA “Administratief Centrum” bepaalt dat het plangebied “tuinzone met bijgebouw” is bestemd voor de aanleg van private tuinen, beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakte alsmede voor kleine constructies en versieringen die tot de normale uitrusting behoren.

Per perceel wordt maximum één bijgebouw, zijnde een garage of tuinberging, toegelaten. Het oprichten van een decoratieve muur tegen een vrijstaande (esthetisch deficiënte) muur als versiering behoort tot de normale uitrusting van een tuin, dit onafgezien dat de grootte/oppervlakte van de vrijstaande muur. De ter vergunning voorgelegde muur heeft een lengte van 7,8m waarvan de laatste 3,48m gelegen is binnen artikel 13.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De muur wordt opgericht in een paramentsteen met integratie van glastegels (zonder doorzicht) en afgewerkt in witte kalkverf zodat een verouderd effect bekomen wordt, hetgeen een constructie/versiering uitmaakt die tot de normale uitrusting behoort.

De gevel wordt afgewerkt in gelijkaardige materialen als de gerestaureerde scheimuur langsheen de rechter erfgrans van de tuin waardoor een architectonische eenheid wordt gerealiseerd.

Het project is stedenbouwkundig verantwoord, onafgezien het burgerrechtelijke aspect van deze aanvraag, ten eerste omdat het hier een esthetische afwerking betreft van een oorspronkelijk in snelbouwsteen opgerichte muur die zich ten tijde van de oorspronkelijke aanvraag in slechte toestand bevond, ten tweede omdat de aangevraagde muur even hoog wordt uitgevoerd als de bestaande muur in snelbouwsteen en dat de hoger uitstekende gevel, die historisch meer waardevol is, ongemoeid wordt gelaten zodat in de rand hierbij gesteld kan worden dat de aanvraag matig en redelijk is: de nieuwe muur

overlapt de bestaande muur slechts voor een deel. Ten derde heeft de aanpalende eigenaar geen rechtstreeks uitzicht op de aangevraagde werken.

De burgerlijke bezwaren van de eigenaar van het pand nr. 16 dienen te worden behandeld door de vrederechter. Op 08/07/2010 heeft de vrederechter dienaangaande in een vonnis beslist dat de bestaande raamopeningen konden worden dichtgemaakt met luchtdichte glasdallen.

... ”

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing 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 en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het historische gebouwencomplex op het linker aangrenzende perceel valt onder de bepalingen van art. 5 van dit BPA. De rijwoning van de aanvrager, die minder diep dan 20m is, valt binnen de bepalingen van art. 4 van het BPA en de voorschriften voor de tuinzone worden geregeld in art. 13. De op te richten muur ligt gedeeltelijk in de bouwzone en gedeeltelijk in de tuinzone, maar wel volledig op het perceel van de aanvrager. Bijgevolg zijn de art. 4 en 13 van het BPA van toepassing.

Art. 4.3. van dit BPA stelt dat de plaatsing der gebouwen moet gebeuren zoals aangeduid op het plan (gesloten verband). Alle herbouwde of nieuwe constructies in deze zone dienen op de zijkavelgrenzen ingeplant te worden. Art. 4.6. regelt de bouwdiepte en stelt dat die op het plan weergegeven is, zijnde 20m voor het perceel in aanvraag.

Art. 13 van dit BPA regelt de tuininrichting. Onder art. 13.1 wordt gesteld dat de bestemming van deze zone bedoeld is voor de aanleg van privatieve tuinen, beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakte alsmede kleine constructies en versieringen die tot de normale tuinuitrusting behoren. Per perceel wordt maximum één bijgebouw, zijnde garage of tuinberging toegelaten.

c) Art. 647 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat iedere eigenaar zijn erf mag afsluiten. Weliswaar stelt de uitoefening van dit recht de eigenaar niet vrij van de verplichting om voor de afsluitingswerken, indien zij vergunningsplichtig zijn, een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning te bekomen.

d) Volgens art. 2.1.5° van het vrijstellingsbesluit van 16 juli 2010 is het plaatsen van afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en de achtertuin in, aan en bij een vergunde woning, vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Hun impact is dermate klein dat zij geen ruimtelijke beoordeling hoeven. De gevraagde afsluiting heeft een hoogte van ca. 4m.

d) De aanvrager beschikt over een rijwoning die ca. 16m diep is en even breed als het perceel, zijnde ca. 10m ter hoogte van de achterbouw. De totale diepte van het perceel bedraagt ca. 57m. Het linker aangrenzende perceel (historisch gebouwencomplex) heeft een bouwdiepte op de zijdelingse perceelsgrens gelijk aan de diepte van het perceel. Voor het rechter aanpalende gebouw bedraagt de bouwdiepte op de zijdelingse perceelsgrens ca. 36m. Bijgevolg ligt de tuin ingesloten tussen diepere bebouwing en heeft de plaats een versteend/verstedelijkt karakter.

Op het eigen perceel werd een muur van 9cm breed in snelbouw opgetrokken met daarvoor een kleine luchtspouw en dan een smallere rode gevelsteen die nadien gekaleid werd. Bovenaan werd de constructie afgedicht met een afhellende dakpan. Deze constructie (of de snelbouw nu 9 of 14 cm breed is) 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. Het betreft de oprichting van een nieuwe wand voor een bestaande wand. Het in de aanvraag geformuleerde 'decoratieve' aspect heeft betrekking op de esthetische afwerking van de wand, niet op de manier waarop hij steun vindt.

e) De op te richten wand bevindt zich voor de eerste 4m binnen de zone voor gesloten bebouwing. Het BPA stelt voor deze eerste 4m dat nieuwe constructies in deze zone op de zijkavelgrenzen ingeplant dienen te worden. De constructie voldoet aan deze bepalingen.

Binnen deze zone komt de hoogte van de wand bijna overeen met de dakrandhoogte van de achterbouw van de verbouwde rijwoning. Deze hoogte is vanuit de tuinbeleving op het eigen perceel van de aanvrager ruimtelijk aanvaardbaar. Zowel de kleur van de achterbouw van de rijwoning als deze van de nieuwe wand is wit. Esthetisch sluiten ze aan op elkaar. Qua vormgeving zijn beide afgestemd op elkaar.

De kleur en de afwerking van de wand, zijnde een gevelsteen met een witte verflaag, refereren ook naar de oude wand van het historisch complex en gevels op de rechter zijdelingse perceelsgrens. De wandopbouw is minimaal van dikte en ook in de hoogte stemt hij overeen met de bestaande historische wand. De verwerking van glasbouwstenen in deze wand ter vervanging van opengaande ramen is ruimtelijk, noch esthetisch van invloed. Door de nieuwe 'voorzetconstructie' wijzigt de aanblik ten opzichte van de historische wand van het brouwerijcomplex niet. De functionaliteit van deze ramen of glasbouwstenen is een burgerrechtelijke aangelegenheid waarover de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsbevoegdheid heeft.

Verder waarborgt de constructie door haar aard van opbouw een goede bescherming van de historische wand, waaraan bijgevolg geen onderhoud meer nodig zal zijn. De wand vormt een bouwtechnisch en esthetisch volwaardig buitenschild tegen weersinvloeden. Mogelijke stabiliteitsproblemen aan de historische wand kunnen bouwtechnisch steeds van binnenuit de constructie aangepakt worden.

De wand is voor het deel gelegen in de bouwzone, ruimtelijk, esthetisch en stedenbouwtechnisch verenigbaar met de locatie. Hij is niet strijdig met de bepalingen van het BPA en evenmin brengt hij de huidige of de toekomstige ontwikkeling van het gebied in het gedrang.

f) Het overige deel van de wand, zijnde 3.8m, is gelegen in de zone voor tuinen. In deze zone mogen kleine constructies en versieringen die tot de normale tuinuitrusting behoren aangebracht worden. Wat tot de normale tuinuitrusting behoort, varieert vanuit ruimtelijk standpunt in functie van de situatie waarin de tuin zich bevindt. Volgens het vrijstellingsbesluit behoeven afsluitingen tot 2m hoogte op de zijdelingse perceelsgrens al geen ruimtelijke beoordeling wegens hun geringe impact op de omgeving. In voorliggend geval heeft de tuin van de rijwoning, gelegen in de kern van Wolvertem een zeer versteende/verstedelijkte aanblik. Beide zijdelingse perceelgrenzen worden

grotendeels gedomineerd door grote delen gevel van de aanpalende panden. Deze gevels hebben elk een aanzienlijke hoogte. Het op te richten geveldeel heeft hier nog een hoogte van 4m en een breedte van 3.8m. Binnen de bestaande context is deze maatvoering beperkt in omvang. Gezien het brouwerijcomplex een historisch pand betreft is de afbraak ervan weinig realistisch. Tuinommuringen kunnen in dit specifiek geval zeker tot de normale tuinuitrusting gerekend worden.

Eenieder heeft het recht om zijn erf af te sluiten. Er wordt niet gesteld om welke afsluiting het dient te gaan. Binnen een centrum of een verstedelijkte omgeving is een omheining uit steen van 4m hoogte en 3.8 lengte ruimtelijk stedenbouwkundig niet ongebruikelijk. De aanvraag beantwoordt in die zin ook aan art. 13 van het BPA.

Ook voor dit deel van de wand geldt dat de gehele historischesthetische aanblik van de brouwerijwand ongewijzigd blijft en deze een bouwtechnisch correct buitenschild vormt voor het "achterliggende" brouwerijwanddeel.

Er kan nog gesteld worden dat het bovenste deel van de historische brouwerijwand, zijnde het gebogen dakdeel, dat een meer uitgesproken eigenheid heeft, niet gewijzigd wordt.

...

Na de hoorzitting van 8 september 2011 beslist de verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het muurdeel (4m lengte) dat in overeenstemming is met artikel 4 van het BPA "Administratief centrum" en te weigeren voor het muurdeel dat onder de bepalingen van artikel 13: 'zone voor tuindelen' valt. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Het historische gebouwencomplex op het linker aangrenzende perceel valt onder de bepalingen van art. 5 van dit BPA. De rijwoning van de aanvrager, die minder diep dan 20m is, valt binnen de bepalingen van art. 4 van het BPA: 'bouwzone' en de voorschriften voor de 'tuinzone' worden geregeld in art. 13. De op te richten muur ligt gedeeltelijk in de bouwzone en gedeeltelijk in de tuinzone, en volledig op het perceel van de aanvrager. Bijgevolg zijn de art. 4 en 13 van het BPA van toepassing.

Art. 4.3. van dit BPA stelt dat de plaatsing der gebouwen moet gebeuren zoals aangeduid op het plan (gesloten verband). Alle herbouwde of nieuwe constructies in deze zone dienen op de zijkavelgrenzen ingeplant te worden. Art. 4.6. regelt de bouwdiepte en stelt dat die op het plan weergegeven is, zijnde 20m voor het perceel in aanvraag.

Art. 13 van dit BPA regelt de tuininrichting. Onder art. 13.1 wordt gesteld dat de bestemming van deze zone bedoeld is voor de aanleg van privatieve tuinen, beplantingen, bevoeringen op beperkte oppervlakte alsmede kleine constructies en versieringen die tot de normale tuinuitrusting behoren. Per perceel wordt maximum één bijgebouw, zijnde garage of tuinberging toegelaten.

c) Volgens art. 2.1.5° van het vrijstellingsbesluit van 16 juli 2010 is het plaatsen van afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en de achtertuin in, aan en bij een vergunde woning, vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Hun impact is dermate klein dat zij geen ruimtelijke beoordeling hoeven. De gevraagde afsluiting heeft een hoogte van ca. 4m.

d) De aanvrager beschikt over een rijwoning die ca. 16m diep is en even breed als het perceel, zijnde ca. 10m ter hoogte van de achterbouw. De totale diepte van het perceel bedraagt ca. 57m. Het linker aangrenzende perceel (historisch gebouwencomplex) heeft een bouwdiepte op de zijdelingse perceelsgrens gelijk aan de diepte van het perceel. Voor het rechter aanpalende gebouw bedraagt de bouwdiepte op de zijdelingse perceelsgrens ca. 36m. Bijgevolg ligt de tuin ingesloten tussen diepere bebouwing en heeft de plaats een versteend/verstedelijkt karakter.

Op het eigen perceel werd een muur van 9cm breed in snelbouw opgetrokken met daarvoor een kleine luchtpouw en dan een smallere rode gevelsteen die nadien gekaleid werd. Bovenaan werd de constructie afgedicht met een afhellende dakpan. Deze constructie (of de snelbouw nu 9 of 14 cm breed is) 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. Het betreft de oprichting van een nieuwe wand voor een bestaande wand. Het in de aanvraag geformuleerde 'decoratieve' aspect heeft betrekking op de esthetische afwerking van de wand, niet op de manier waarop hij steun vindt.

e) De op te richten wand bevindt zich voor de eerste 4m binnen de zone voor gesloten bebouwing. Het BPA stelt voor deze eerste 4m dat nieuwe constructies in deze zone op de zijkavelgrenzen ingeplant dienen te worden. De constructie voldoet aan deze bepalingen.

Binnen deze zone komt de hoogte van de wand bijna overeen met de dakrandhoogte van de achterbouw van de verbouwde rijwoning. Deze hoogte is vanuit de tuinbeleving op het eigen perceel van de aanvrager ruimtelijk aanvaardbaar. Zowel de kleur van de achterbouw van de rijwoning als deze van de nieuwe wand is wit. Esthetisch sluiten ze aan op elkaar. Qua vormgeving zijn beide afgestemd op elkaar.

De kleur en de afwerking van de wand, zijnde een gevelsteen met een witte verflaag, refereren ook naar de oude wand van het historisch complex en gevels op de rechter zijdelingse perceelsgrens. De wandopbouw is minimaal van dikte en ook in de hoogte stemt hij overeen met de bestaande historische wand. De verwerking van glasbouwstenen in deze wand ter vervanging van opengaande ramen is ruimtelijk, noch esthetisch van invloed. Door de nieuwe 'voorzetconstructie' wijzigt de aanblik ten opzichte van de historische wand van het brouwerijcomplex niet. De functionaliteit van deze ramen of glasbouwstenen is een burgerrechtelijke aangelegenheid waarover de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsbevoegdheid heeft.

Verder waarborgt de constructie door haar aard van opbouw een goede bescherming van de historische wand, waaraan bijgevolg geen onderhoud meer nodig zal zijn. De wand vormt een bouwtechnisch en esthetisch volwaardig buitenschild tegen weersinvloeden. Mogelijke stabiliteitsproblemen aan de historische wand kunnen bouwtechnisch steeds van binnenuit de constructie aangepakt worden.

Er kan nog gesteld worden dat het bovenste deel van de historische brouwerijwand, zijnde het gebogen dakdeel, dat een meer uitgesproken eigenheid heeft, niet wordt gewijzigd.

De wand is voor het deel gelegen in de bouwzone, ruimtelijk, esthetisch en stedenbouwtechnisch verenigbaar met de locatie. Hij is niet strijdig met de bepalingen

van het BPA en evenmin brengt hij de huidige of de toekomstige ontwikkeling van het gebied in het gedrang.

f) Het overige deel van de wand, zijnde 3.8m, is gelegen in de zone voor tuinen. Volgens art. 13 van het BPA mogen in deze zone kleine constructies en versieringen die tot de normale tuinuitrusting behoren aangebracht worden. Een muur van 3.8m hoog kan niet tot de normale tuinuitrusting beschouwd worden. Bijgevolg beantwoordt de aanvraag niet aan art. 13 van het BPA en kan dit deel van de wand niet vergund worden.

g) De aanvraag betreft een regularisatievergunning. De stedenbouwkundige vergunning kan maar verleend worden voor het muurdeel gelegen achter de achterbouw van de rijwoning en in de bouwzone (20m diepte) en onder voorbehoud van schending van de burgerlijke rechten.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag gedeeltelijk in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met art. 4., maar niet met art. en 13. van het BPA "Administratief Centrum";*
 - de op te richten muur is esthetisch in overeenstemming met de achterbouw van de rijwoning, met de bestaande historische brouwerijwand alsmede met de witte gevel op de rechter zijdelingse perceelsgrens;*
 - het aanbrengen van glasbouwstenen op dezelfde locatie als de vroegere ramen is esthetisch van ondergeschikt belang binnen het hele gevelvlak;*
 - het bovenste deel van de historische brouwerijwand, zijnde het gebogen dakdeel, dat een meer uitgesproken eigenheid heeft, wordt niet gewijzigd;*
 - de zelfdragende "voorzetwand" vormt ten opzichte van de "achtergelegen" historische wand een bouwtechnisch en esthetisch volwaardig buitenschild tegen weersinvloeden;*
 - de aanvraag is ruimtelijk verenigbaar met de voorgestelde locatie en brengt de huidige en de verdere ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 6 oktober 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 18 november 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De verzoekende partijen stellen dat zij in de mate van het mogelijke enkel beroep aantekenen tegen de bestreden beslissing in zoverre de stedenbouwkundige vergunning voor het tuingedeelte wordt geweigerd. Indien dit volgens de Raad niet mogelijk zou zijn, vorderen zij de vernietiging van de gehele stedenbouwkundige vergunning.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe ondeelbaar, tenzij blijkt dat een onderdeel van de aanvraag kan afgesplitst worden zonder dat de andere onderdelen daardoor in feite zonder voorwerp worden of hun bestaansreden verliezen. De memorie van toelichting stelt hieromtrent dat van splitsbaarheid van rechtsgevolgen sprake is als een vergunning in feite bestaat uit een aantal deelvergunningen, die ook los van elkaar als zelfstandige vergunningen hadden kunnen bestaan, zoals bijvoorbeeld indien een vergunning zowel de aanleg van een bedrijventerrein als de buitenaanleg betreft (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 186, nr. 553).

De Raad stelt vast dat de aanvraag voor de regularisatie van de muur gelegen in de tuinzone niet kan worden afgesplitst van de aanvraag voor de regularisatie van de muur gelegen in de zone voor gesloten bebouwing.

De vordering van de verzoekende partij moet dan ook beschouwd worden als een vordering tot vernietiging van de gehele bestreden beslissing, met inbegrip van het tuinmuurgedeelte in de zone voor gesloten bebouwing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 13.1 van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) “Administratief Centrum”, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 november 1999 en herzien bij ministerieel besluit van 1 december 2004, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat het standpunt van de verwerende partij dat de aangevraagde muur niet tot een normale tuinuitrusting, zoals bedoeld in artikel 13.1 van het BPA, behoort, kennelijk onredelijk is. Zij vinden dat de decoratieve muur, in de concrete omstandigheden van de zaak, tot een normale tuinuitrusting behoort. Tuinmuren van 4 meter hoogte, zijn niet ongebruikelijk in een verstedelijkte omgeving. De muur heeft dezelfde hoogte als de hoogte van de bestaande muur van het naastgelegen gebouw en hetzelfde geldt voor de tuinmuren aan de overzijde. Zij verwijzen eveneens naar een brief van de gedeputeerde Julien Dekeyzer van 8 september 2011, gericht aan de verzoekende partijen, waarin het volgende wordt gesteld:

“... ”

De aanvraag kan inderdaad deels vergund worden om volgende redenen:

-de constructie wordt langs de zijdelingse kavelgrens opgericht en de tuin heeft vanuit historisch standpunt al een versteende/verstedelijkt aanblik, de muur kan door deze specifieke historische gegevens en zijn centrumligging tot een normale tuinuitrusting

gerekend worden: de aanvraag is in overeenstemming met art. 4 en 13 van het BPA "Administratief Centrum".

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat bij gebreke aan bijkomende verduidelijkingen het inderdaad zo is dat de 'normale tuinuitrusting' in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. De ligging in verstedelijkt gebied doet niet ter zake. De verwerende partij heeft geoordeeld dat het vergunnen van dergelijke muur er toe zou leiden dat het verstedelijkt karakter zich doorzet naar de tuinzone, wat manifest strijdig is met de opzet van het BPA, dat uitdrukkelijk een zone voor tuinen voorziet.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de afmetingen die worden opgegeven door de verzoekende partij duidelijk onderschat en geminimaliseerd zijn, gelet op de tegenstrijdige plannen. Bovendien is de tussenkomende partij van mening dat alles dient samen gelezen te worden met artikel 5 van het BPA dat stelt dat de tussenkomende partij haar gevels dient te onderhouden en restaureren, wat niet mogelijk is door de plaatsing van de decoratieve muur.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zich volgens het op 4 november 1999 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'BPA Administratief Centrum', voor de eerste 20 meter situeert binnen de zone die volgens artikel 4 van dit BPA een 'zone voor gesloten bebouwing' is en voor het overige gelegen is in een 'tuinzone met bijgebouw' (artikel 13).

Met de bestreden beslissing wordt de regularisatie van een muur goedgekeurd die voor de eerste 4 meter ligt in de 'zone voor gesloten bebouwing'. De stedenbouwkundige vergunning voor de overige 3,8 meter in de 'tuinzone met bijgebouw' wordt geweigerd. De verwerende partij stelt als weigeringsgrond voor dit deel van de muur dat een muur van 3,8 meter hoog niet tot de normale tuinuitrusting kan beschouwd worden. Het gaat om een decoratieve muur juist naast de linkerperceelsgrens (maar op de eigendom van de verzoekende partijen), die wordt opgericht volledig losstaand van de zijgevel van het naastgelegen te behouden historisch pand waar momenteel een indoorspeeltuin gevestigd is. De muur begint ter hoogte van de achtergevel van de woning van de verzoekende partijen die 16 meter diep is.

De opgerichte muur is bouwtechnisch als een zelfdragende muur te beschouwen.

De Raad van State vernietigde de eerste stedenbouwkundige vergunning van 11 augustus 2008 omdat deze vergunning gesteund was op artikel 5 van het BPA, terwijl dit artikel specifiek van toepassing is op het 'te behouden historisch gebouwencomplex' en de gevraagde werken geen werken aan te behouden gevels of te restaureren gevels betreffen.

2.

Artikel 13.1 van het BPA bepaalt dat:

“...

Deze zone is bestemd voor de aanleg van private tuinen, beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakte alsmede kleine constructies en versieringen die tot de normale uitrusting behoren.

Per perceel wordt maximum één bijgebouw, zijnde een garage of tuinberging toegelaten.
...

Artikel 13.4 van het BPA bepaalt dat:

“
...
Kleine constructies en versieringen die tot de normale uitrusting van de tuin behoren dienen ingeplant te worden op minimum 1,00 m van de perceelsgrens.
...”

3.

Uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het eerste deel van de muur, gelegen binnen de zone voor gesloten bebouwing, ‘ruimtelijk, esthetisch en stedenbouwtechnisch verenigbaar met de locatie’ acht. Dit muurgedeelte wordt getoetst aan artikel 4 van het BPA en de verwerende partij beschrijft ook de verenigbaarheid van dit gedeelte met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de vormgeving, de materiaalkeuze, de aansluiting op het historisch naastgelegen gebouw en de beschermingswaarde ten overstaan van dit gebouw.

Met betrekking tot het muurgedeelte, gelegen in de tuinzone (artikel 13 BPA), stelt de verwerende partij louter het volgende:

“
...
Het overige deel van de wand, zijnde 3.8m, is gelegen in de zone voor tuinen. Volgens art. 13 van het BPA mogen in deze zone kleine constructies en versieringen die tot de normale tuinuitrusting behoren aangebracht worden. Een muur van 3.8m hoog kan niet tot de normale tuinuitrusting beschouwd worden. Bijgevolg beantwoordt de aanvraag niet aan art. 13 van het BPA en kan dit deel van de wand niet vergund worden.
...”

Uit deze bewoordingen kan de Raad niet afleiden of de verwerende partij een tuinmuur, gelegen onmiddellijk naast en tegen de perceelsgrens – maar niet verankerd want volledig losstaand – lijkt te beschouwen als een ‘kleine constructie en versiering die tot de normale tuinuitrusting behoort’, maar deze in deze zone weigert omwille van de hoogte van 3,8 meter, dan wel omdat een tuinmuur niet tot de ‘normale tuinuitrusting’ behoort ongeacht de hoogte van de muur en dit omdat het artikel 13.1 van het BPA betrekking zou hebben op alle andere tuinconstructies en versieringen behalve afsluitingen in om het even welk materiaal of hoogte.

Het door de verwerende partij gegeven motief voor de weigering van het tuinmuurgedeelte in de tuinzone is dan ook onduidelijk en op onzorgvuldige wijze geformuleerd.

Uit geen enkele overweging kan de Raad afleiden waarom dit gedeelte van de tuinmuur onverenigbaar zou zijn met de voorschriften van artikel 13 van het BPA.

Artikel 13 van het BPA voorziet ook geen limitatieve opsomming van constructies zodat de verwerende partij, indien zij bepaalde constructies wenst uit te sluiten als ‘normale tuinuitrusting’, dit op een behoorlijke wijze dient te motiveren.

De Raad merkt daarbij op dat de verwerende partij wel de ruimtelijke impact van het aangevraagde onderzoekt en beschrijft waar zij stelt dat het aanpalende gebouw (van de tussenkomende partij) 36 meter diep is en de tuin van de verzoekende partijen dus ingesloten ligt tussen diepere bebouwing, waarbij de hoogte van de op te trekken tuinmuur niet hoger is dan de gevel van het historisch pand van de tussenkomende partij.

4.

Hier tegenover staat het positieve oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die oordeelde dat de tuin van de verzoekende partijen al een versteende/verstedelijkte aanblik had, nu deze ingesloten zit tussen perceelsgrenzen die grotendeels gedomineerd worden door grote delen gevel van de aanpalende panden die elk een aanzienlijke hoogte hebben. Binnen deze context acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de hoogte van 4 meter (met nog een diepte van 3,8 meter) beperkt in omvang en besluit deze dat tuinommuringen in dit specifieke geval zeker tot de normale tuinuitrusting kunnen gerekend worden. Er wordt ook gewezen naar het burgerlijk recht om zijn erf af te sluiten. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht binnen een verstedelijkte omgeving een omheining in steen van 4 meter hoog en 3,8 meter lengte ruimtelijk stedenbouwkundig niet ongebruikelijk en wijst er verder op dat het hoger gelegen historisch deel van de brouwerijwand dat een meer uitgesproken eigenheid heeft, ongewijzigd blijft.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van een andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag of een deel van de aanvraag niet vergunbaar is, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

In het licht van de concrete omstandigheden en de op haar rustende motiveringsplicht dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij, mede gelet op de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 4.3.1, §1 VCRO, niet op een zorgvuldige en afdoende wijze geoordeeld heeft dat het gedeelte van de tuinmuur gelegen in de volgens het BPA benoemde 'tuinzone' niet kan beschouwd worden als behorende tot de normale tuinuitrusting.

Het middel is in de aangeven mate gegrond.

5.

De Raad merkt tevens op dat de verwerende partij bij haar onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde in de tuinzone blijkbaar enkel artikel 13.1 van het BPA bij haar beoordeling heeft betrokken, maar niet artikel 13.4 van dit BPA dat voorziet dat de 'normale tuinuitrusting' op minimum 1 meter van de perceelsgrens moet worden opgetrokken.

B. Eerste middel

Het eerste middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 2° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken.

Rekening houdende met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt en gelet op de in deel VI.A. van dit arrest gedane vaststellingen en overwegingen, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de tussenkommende partij, en meer specifiek bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA,

tevens artikel 13.4 bij de beoordeling te betrekken voor wat betreft het deel van de decoratieve muur gelegen in de tuinzone.

VIII. KOSTEN

Standpunten van de partijen

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat conform artikel 4.8.18 VCRO het rolrecht wordt gestort op de rekening van het grondfonds, een gewestdienst met afzonderlijk beheer.

Beoordeling door de Raad

Zoals blijkt uit de beoordeling van het tweede middel verklaart de Raad de vordering tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.26, §2 VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2011, waarbij aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het muurdeel (4 meter lengte) dat in overeenstemming is met artikel 4 van het BPA "Administratief centrum" en wordt geweigerd voor het muurdeel dat onder de bepalingen van art. 13 'zone voor tuindelen' valt, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
5. De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van het verzoek tot tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS