

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0183 van 3 november 2015
in de zaak 1314/0331/A/4/0291

In zake: de nv **FREMOLUC**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BIESEMANS
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 177-179
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

verwerende partij

Tussenkomende partijen: de heer **Cedric DE RIDDER** en mevrouw **Lien PIERARD**

geding hervat door:

de Heer **Bart DE BRABANTER** en mevrouw **Ankatrien PESSEMIER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jeroen VAN DER SCHUEREN
kantoor houdende te 1450 Hoeilaart, Charles Coppensstraat 13
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 november 2013.

De deputatie 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 doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een decoratieve muur (regularisatie).

De bestreden beslissing heeft betrekking 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 behandeling van de vordering, die initieel is toegewezen aan de tweede kamer, wordt bij beschikking van 5 juni 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 juli 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart BIESEMANS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veerle DEBOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jeroen VAN DER SCHUEREN die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Cedric DE RIDDER en mevrouw Lien PIERARD verzoeken met een aangetekende brief van 27 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 april 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 9 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van 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.

Op 11 augustus 2008 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise 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 was op het ogenblik van het vermeld arrest gelegen 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”).

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent 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 erfgrens 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 verzoekende 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.

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 muurdeel 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.

Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest van nr. A/2013/0452 van 6 augustus 2013. In het arrest wordt overwogen dat de verwerende partij niet op een zorgvuldige en afdoende wijze geoordeeld heeft dat het gedeelte van de tuinmuur gelegen in 'tuinzone' niet kan beschouwd worden als behorende tot de normale tuinuitrusting.

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 besluit op 7 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de tussenkommende partijen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) Sinds 19 april 2012, na het bestreden besluit van de deputatie (en voor het besluit van de Raad voor Vergunningsbetwistingen), is het goed gelegen binnen de contouren van het RUP 'Administratief Centrum', dat het BPA vervangt. Dit RUP heeft eigen specifieke voorschriften. Bij iedere beoordeling van een stedenbouwkundige (regularisatie)aanvraag wordt het gevraagde getoetst aan de actuele regelgeving, de gangbare principes inzake een goede ruimtelijke ordening, de plaatselijke toestand en de geldige

stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg kan de aanvraag niet meer getoetst worden aan het BPA, enkel nog aan het RUP.

Bij het RUP 'Administratief Centrum' van de gemeente Meise, hoort een grafisch bestemmingsplan. Tevens werden specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd. Zo is op het grafisch plan te lezen dat het goed 'Stationsstraat 18' gelegen is binnen 2 verschillende bestemmingszones. Vanaf de straat en over een diepte van 20m gaat het over de zone GB1: 'zone voor gesloten bebouwing'. Het overige deel van het goed ligt binnen de zone G2: zone voor tuinen.

Verder regelt art. 1 van de voorschriften horende bij het RUP de definities en art. 2 de algemene voorschriften, waaronder bepalingen inzake gevelmaterialen en afwerking van bestaande zichtbare gevels.

d) 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 smalle 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.

Vanuit ruimtelijk standpunt kan gesteld worden dat het de oprichting betreft 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. Het heeft ook betrekking op het feit dat de voorzetwand wordt opgericht als afwerking van de bestaande buitenmuren, zijnde de scheidingswanden, van de voormalige brouwerij. De constructie fungeert ontegensprekelijk als afwerking.

e) Het te regulariseren voorzet- of afwerkingsgeheel bevindt zich voor de eerste 4m binnen de zone voor gesloten bebouwing. De overige 3.80m zijn gelegen in de zone voor tuinen.

Art. 2.1. van het RUP stelt specifiek aangaande gevelmaterialen dat: "In alle zichtbaar blijvende voor-, zij-, en achtergevels worden materialen aangewend die als gevelafwerking 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."

De toelichting bij art. 2.1. van het RUP stelt verder nog dat: "Alle gevels worden met een samenhangende set van gevelmaterialen afgewerkt. Dit geldt ook voor zogenaamde wachtgevels (gevels waar naburige constructies kunnen tegenaan gebouwd worden), die moeten afgewerkt worden met gevelmaterialen zoals gevelsteen, sierbeplating, gevelpannen of -leien. In een historisch gegroeide bebouwde kern komen er veelvuldig onafgewerkte gevels voor. De mogelijkheid om deze gevels alsnog af te werken draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit."

Naar aanleiding van het ingediende en met algemene stemmen goedgekeurde amendement, zoals gesteld in het besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2012 wordt het begrip 'gevelafwerking' als volgt verduidelijkt: "onder gevelafwerking wordt

verstaan: hetzij gevelmaterialen die rechtstreeks aansluiten aan de onafgewerkte gevel; hetzij gevelmaterialen die in een constructie verwerkt worden, die weliswaar deel uitmaken van een afzonderlijke constructie, maar visueel het effect geven van een afgewerkte gevel. Met dit voorschrift wil de gemeente het historisch patrimonium opwaarderen en zo de beeldkwaliteit voor de omwonenden verbeteren”.

De aanvraag is overeenstemming met de bepalingen van art. 2.1. aangaande gevelmaterialen en zoals verduidelijkt in het amendement, nu, zoals reeds hierboven gesteld, de wand dient ter afwerking van een deel van de bestaande scheidsmuur op de zijdelingse perceelsgrens.

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) waarvan niet op een geldige wijze afgeweken wordt en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1.§2.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De toetsing aan de voorschriften van het RUP bevat dan de beoordeling van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

De nieuwe afwerkingswand is ongeveer 4m hoog en deze hoogte stemt ongeveer overeen met de hoogte van de achterbouw van de woning evenals met de hoogte van het witgeschilderde deel van de bestaande scheidingswand. Deze dubbele afstemming op de bestaande situatie zorgt voor ruimtelijke en esthetische samenhang. De wand wordt wit gekaleid. De nieuwe achterbouw is uitgevoerd in een witte bepleistering. Het bestaande gedeelte van de historische wand bestond uit witgeschilderde gevelsteen. Ook de tegenoverliggende scheidsmuur 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 deze wand, ter hoogte van de opengaande ramen in de bestaande muur, is ruimtelijk noch esthetisch van enige invloed. Het zijn kleine onnadrukkelijke vlakken in de wand. De positie en afmeting van de vensters worden 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.

In ondergeschikte orde kan worden gesteld dat het bovenste deel van de historische brouwerijwand, zijnde het gebogen dakgedeelte met een uitgesproken eigenheid, niet gewijzigd wordt.

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

- de nieuwe constructie is dienstig als afwerking van een deel van de bestaande scheidingswand;*
- de opgerichte constructie 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; er is gebruik gemaakt van harmoniërende gevelmaterialen;*

- de gevraagde werken zijn in overeenstemming met art. 2.1. van het RUP;
 - het aanbrengen van glasbouwstenen ter hoogte van de bestaande ramen wordt uit esthetisch oogpunt niet als storend ervaren in het gevelvlak, gezien de beperkte oppervlakte ervan;
 - de zelfdragende "voorzetwand" vormt ten opzichte van de achtergelegen historische wand een bouwtechnisch behoorlijk buitenschild tegen weersinvloeden.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...
 Verzoekende partij is nabuur van de vergunde constructie, lijdt schade wegens inbreuken op bestaande erfdienstbaarheden van licht en lucht en eveneens is verzoekende partij geschaad door het feit dat zij, als eigenaar van een pand gelegen in de zone “te behouden historisch gebouwencomplex”, art. 5 van het bewuste BPA, natuurlijk het recht heeft de bepalingen van dit BPA te zien naleven en hem door de vergunning in kwestie de mogelijkheid wordt ontnomen de nodige werken die zij ter instandhouding en/of onderhoud zou moeten doen aan de gevel in kwestie langs de zijde van de geuur en die zij gerechtigd is uit te voeren, uit te voeren.
 ...”

De tussenkomen de partijen werpen op:

“ ...
 Dienaangaande moet worden opgemerkt dat de Vrederechter van het kanton MEISE zich reeds heeft uitgesproken over de erfdienstbaarheden waarnaar door de verzoekende partij wordt verwezen en dat de Vrederechter de heer Cedric DE RIDDER en Mevrouw Lien PIERARD desalniettemin heeft gemachtigd om de decoratieve muur verder af te werken.
 ...”

Verder verwijst de verzoekende partij alleen naar het recht om de bepalingen van BPA nageleefd te zien. Dit is sinds 19 april 2012 geen rechtmatig belang meer nu de bepalingen van het BPA “Administratief Centrum” werden vervangen door de bepalingen van het RUP “Administratief Centrum”.
 ...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In het bestreden besluit wordt de aanvraag omschreven als het aanbrengen van een decoratieve muur in de tuinstrook tegen een bestaande gevelwand op de linkerperceelsgrens. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van het gebouw dat op de vermelde linkerperceelsgrens is gebouwd. Er kan niet worden ontkend dat de bestreden vergunningsbeslissing tot gevolg heeft dat een muur wordt opgericht net voor de zijgevel van het gebouw van de verzoekende partij. De verzoekende partij maakt haar belang voldoende aannemelijk.

De uitspraken van de burgerlijke rechter staan er niet aan in de weg dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.1 van het RUP 'Administratief centrum', van de artikelen 2.2.13 e.v. VCRO, van de motiveringsplicht en van het beginsel van behoorlijk bestuur dat elke bestuurshandeling en administratieve beslissing dient te steunen op de rehtens vereiste feitelijke en juridisch geldige grondslag "als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en op basis van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van 29.07.1991".

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

Voor een onbekende reden neemt de Deputatie 'de "toelichting/amendering" van de gemeenteraad dd. 26 januari 2012' mee op in hun beoordeling.

...

Echter 'toelichting/amendering van de gemeenteraad dd. 26 januari 2012' bepaalt: (eigen onderlijning)

"Onder gevelafwerkign wordt verstaan: hetzij gevelmaterialen die rechtstreeks aansluiten aan de onafgewerkte gevel; hetzij gevelmaterialen die in een constructie verwerkt worden, die weliswaar deel uitmaken van een afzonderlijke constructie, maar visueel het effect geven van een afgewerkte gevel. Met dit voorschrift wil de gemeente het historisch patrimonium opwaarderen en zo de beeld kwaliteit voor de omwonenden verbeteren."

*Deze 'toelichting/amendering van de gemeenteraad dd. 26 januari 2012', die overigens niet tot stand is gekomen zoals **de procedure in de artikelen 2.2.13 ev VCRO** het voorschrijft, lijkt wel specialiter tot stand gekomen met betrekking tot deze zaak.*

Dit is niet ernstig.

Artikel 2.2.14.W VCRO bepaalt: "De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening."

De Deputatie kan en had geensinds rekening mogen houden met dergelijke 'toelichting van de gemeenteraad' in de beoordeling van deze zaak.

...

Het gemeentebestuur kan niet onder het mom van 'een bijkomende interpretatie / amendement' de spelregels zomaar wijzigen.

Het amendement is evenwel niet opgenomen geweest in het definitieve RUP ACM. Tevens is dit amendement enkel door de gemeenteraad aangenomen geweest zonder dat dit gebaseerd werd op een bezwaar of opmerking of advies voortvloeiend uit het openbaar onderzoek.

*Indien de procedure voor de totstandkoming van het gemeentelijke **RUP** met betrekking tot de toelichting van de gemeenteraad wel was gevolgd, dan had verzoekster conform de VCRO kunnen deelnemen aan het openbaar onderzoek.*

Verzoekster meent ten eerste dat dit amendement niet rechtsgeldig tot stand is gekomen en dus ook niet tegenwerpelijk is aan derden. Ten tweede kan de beslissing tot het al dan niet vergunnen van het bouwsel enkel gebaseerd zijn op het RUP ACM zoals het definitief werd vastgesteld, met andere woorden zonder 'de toelichting/amendering van de gemeenteraad dd. 26 januari 2012'.

Door met 'de toelichting/amendement van de gemeenteraad' rekening te houden in de beoordeling wil de Deputatie laten uitschijnen dat 'een afzonderlijke constructie' kan gelden als een gevelafwerking. Quod non.

Het betreft geen gevelafwerking.

Maar tegelijkertijd erkent verweerder hiermee minstens impliciet dat de zaak dus wel degelijk niet gaat om een gevelafwerking maar om 'een afzonderlijke constructie'. Namelijk een nieuwe muur op 9 cm van de bestaande muur. Zoals ook de Raad van State in een voorgaand arrest beoordeelde wordt deze muur bouwtechnisch beschouwd als een zelfdragende en onafhankelijke constructie.

De artikelen waar verweerder zich wil op baseren kunnen an sich nooit op deze zaak van toepassing zijn. De nieuwe opgetrokken muur kan onmogelijk beschouwd worden als een gevelafwerking.

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Het amendement waarnaar de deputatie verwijst wijzigt de bepalingen van het RUP niet. Er wordt een verduidelijking gegeven aan een bepaling die reeds in het RUP was voorzien voordat het aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Uit het verslag van de gemeenteraad van 26 januari 2012 blijkt dat de verduidelijking wordt toegevoegd om toekomstige discussies te vermijden in bouwdoSSIERS waarbij een duidelijke omschrijving/betekening ontbreekt van bepalingen die vervat zijn in vorige voorschriften, o.m. wat betreft het woord 'gevelafwerking'.

Het blijkt duidelijk dat geen aanpassing wordt doorgevoerd van de geldende bepalingen uit het RUP, maar dat men enkel een verduidelijking / een toelichting wenst te geven bij een bestaande verordenende bepaling. De verduidelijking wordt overigens enkel

opgenomen in de toelichting, de verordenende bepalingen worden niet gewijzigd. Ter zake kan verwezen worden naar het verslag van de gemeenteraad zelf (raadpleegbaar via: http://www.meise.be/gemeenteraden_2012), waarin wordt gesteld (met eigen onderlijning):

“Raadslid Bruno Baudewijns stelt na lezing van het punt met al zijn bezwaarschriften en na lezing van de voorschriften, om toekomstige discussies te vermijden die thans gevoerd worden in bouwdoSSIers waarbij een duidelijke omschrijving/betekening ontbreekt van bepalingen die vervat zijn in vorige voorschriften en gezien er in de woonkern Wolvertem-centrum nog veelvuldig afgewerkte gevels voorkomen, aan de schepen van ruimtelijke ordening een verduidelijking te vragen over wat verstaan wordt onder het woord ‘gevelafwerking’.”

Schepen Dirk Snauwaert geeft daarop in een power-presentatie weer wat in de huidige voorschriften onder ‘gevelafwerking’ wordt verstaan, waarbij hij in rode tekst een voorstel tot verduidelijking weergeeft.

“RUP-AC – III. Voorschriften 2. Algemene voorschriften 2.1. Algemeen - Gevelmaterialen

Verordenend	toelichting
In alle zichtbaar blijvende voor-, zij- en achtergevels worden materialen aangewend die als <u>gevelafwerking</u> zijn bedoeld	Alle gevels worden met een samenhangende set van gevelmaterialen afgewerkt. Dit geldt ook voor zogenaamde wachtgevels (gevels waar naburige constructies kunnen tegen aangebouwd worden) die moeten afgewerkt worden met gevelmaterialen zoals gevelsteen, sierbeplanting, gevelpannen of leien. Onder gevelafwerking wordt verstaan: hetzij gevelmaterialen die rechtstreeks aansluiten aan de onafgewerkte gevel; hetzij gevelmaterialen die in een constructie verwerkt worden, die weliswaar deel uitmaken van een afzonderlijke constructie, maar visueel het effect geven van een afgewerkte gevel. Met dit voorschrift wil de gemeente het historisch patrimonium opwaarderen en zo de beeldkwaliteit voor de omwonenden verbeteren.
Bestaande zichtbare gevels die niet afgewerkt zijn kunnen te alle tijde afgewerkt worden met materialen die als gevelafwerking bedoeld zijn, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.	In een historisch gegroeide bebouwde kern komen er veelvuldig onafgewerkte gevels voor. De mogelijkheid om deze gevels vooralsnog af te werken draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit

Schepen Dirk Snauwaert verwijst naar de discussies die er al in het verleden plaatsgevonden hebben omtrent het woord "landelijk" in de oude BPA en meent dat het aangewezen is om dergelijke discussies trachten te vermijden door toevoeging van deze paragrafen.

Raadslid Pol Aerts vraagt of dit ook in normale mensentaal kan gezegd worden, waarop schepen Snauwaert erkent dat wanneer men het RUP eens helemaal bekijkt men moet vaststellen dat dit geschreven is in een ambtelijke, stedenbouwkundige taal. Hij stelt ook indien de gemeenteraad dit goedkeurt dan zou dat wel moeten opgenomen worden in het besluit zodanig dat opdracht kan gegeven worden aan de ontwerper om deze tekst alsnog in de bundel op te nemen. Raadslid Bruno Baudewijns vraagt om dit voorstel van toevoeging van verduidelijking van het begrip "gevelbekleding" dan ook als amendement goed te keuren.

Dit amendement wordt met algemene stemmen goedgekeurd."

Er wordt m.a.w. niets gewijzigd aan de bepalingen van het RUP; er wordt enkel een verduidelijking gegeven van het bestaande begrip 'gevelafwerking'.

De vraag om deze verduidelijking op te nemen in de toelichtende bepalingen van het RUP is ingegeven door de wens om de tekst duidelijk leesbaar te maken. Dit komt overigens de rechtszekerheid ten goede. De burger is er niet mee gediend om in het ongewisse te blijven omtrent de invulling die de vergunningverlenende overheden geven aan het begrip 'gevelafwerking'.

Gelet op voorgaande kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat er in casu sprake is van een ontoelaatbare wijziging van het RUP die werd doorgevoerd na het openbaar onderzoek.

...

De tussenkommende partijen stellen:

" ...

Vrijwel alle van de door de N.V. FREMOLUC aangevoerde middelen kunnen worden teruggebracht tot de beoordeling door de N.V. FREMOLUC dat de decoratieve muur niet kan worden beschouwd als een vorm van gevelafwerking.

Op basis van de beoordeling door de N.V. FREMOLUC dat het gaat om een "onafhankelijke en vrijstaande" constructie en de vaststelling dat deze constructie zich uitstrekt in de zone voor tuinen, besluit de N.V. FREMOLUC tot de schending van verschillende stedenbouwkundige voorschriften, o.a. wat betreft de oprichting van bijgebouwen, enz...

Dit middel faalt in feite en in rechte.

Door de N.V. FREMOLUC wordt telkens opnieuw één zin uit de motivering van de bestreden beslissing herhaald en buiten context geplaatst nl. "Deze constructie is bouwtechnisch als een zelfdragende en onafhankelijke constructie te aanschouwen."

...

Door de deputatie werd dus behoorlijk gemotiveerd waarom de decoratieve muur (die visueel lijkt te zijn gebouwd tegen de bestaande buitenmuren maar die in werkelijkheid geen steun vindt in de bestaande buitenmuren van het naastgelegen gebouwencomplex) in dit geval dienstig is als gevelafwerking.

De deputatie heeft door de beoordeling geen normvoorschriften geschonden. Evenmin heeft de deputatie tegen de ratio legis of de “geest van de wet” gehandeld. De deputatie heeft gemotiveerd waarom de decoratieve muur in kwestie als gevelafwerking kan worden beschouwd.

Vervolgens heeft de deputatie de voorschriften met betrekking tot het aanbrengen van gevelafwerking toegepast.

De heer Cedric DE RIDDER en Mevrouw Lien PIERARD hebben niets anders gewild dan hetgeen een afwerking van de gevel hen had geboden. Zij hebben ook niets anders bekomen. De verloederde gevel werd opgefrist en de bovenmatige burenhinder werd bestreden. Alleen omwille van technische redenen werd de afwerking niet verankerd in de bestaande (beschermde) gevel.

Ten overvloede moet er op worden gewezen dat in de bestreden beslissing uitgebreid werd ingegaan op de nieuwe bepalingen van het RUP, waarbij door de deputatie werd vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de (hierboven geciteerde) bepalingen van art. 2.1. aangaande gevelmaterialen en zoals verduidelijkt in een amendement gestemd door de gemeenteraad van de gemeente Meise van 26 januari 2012.

Volgens de N.V. FREMOLUC had de deputatie geen rekening mogen houden met het amendement gestemd door de gemeenteraad van de gemeente Meise van 26 januari 2012 nu dit amendement niet rechtsgeldig tot stand is gekomen.

Het amendement werd goedgekeurd in de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Meise van 26 januari 2012 waarin ook beslissingen werden genomen over een zeer groot aantal bezwaarschriften gericht tegen het RUP en waarin werd besloten tot de definitieve aanvaarding van het RUP, dit alles overeenkomstig de voorgeschreven procedure.

De gemeenteraad kon wijzigingen aanbrengen aan het RUP rekening houdende met de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, opmerkingen en adviezen.

Uit de notulen van de gemeenteraad blijkt dat het amendement werd voorgesteld na bespreking van de tientallen bezwaarschriften en de vaststelling dat een duidelijke omschrijving ontbrak van hetgeen onder gevelafwerking kon worden begrepen.

Het is niet bekend of het besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2012 door de N.V. FREMOLUC werd bestreden.

Er is geen reden om de beslissing houdende de definitieve goedkeuring van het RUP buiten toepassing te laten.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

- In haar antwoordnota meent verwerende partij dat het amendement waarnaar de deputatie verwijst, de bepalingen van het RUP niet wijzigt.

Het zou wederom louter gaan om een “verduidelijking”.

Nochtans is hier duidelijk sprake van een tegenstrijdigheid tussen deze “verduidelijking” en de verordenende voorschriften.

Het verordenend voorschrift 2.1 van het RUP bepaalt namelijk: “In alle zichtbaar blijvende voor-, zij- en achtergevels worden materialen aangewend die als gevelafwerking zijn bedoeld.” (eigen vet en onderlijning)

De toelichting in het RUP bepaalt onder andere:

“**Alle gevels worden met een samenhangende set van gevelmaterialen afgewerkt.**

[...]De mogelijkheid om **deze gevels vooralsnog af te werken** draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de kern.”

De amendering op haar beurt stelt: “Onder gevelafwerking wordt verstaan: [...] hetzij gevelmaterialen die weliswaar deel uitmaken van een afzonderlijke constructie, maar visueel het effect geven van een afgewerkte gevel.”

Uit de amendering valt dus af te leiden dat het een “optische illusie” betreft, die het effect geeft van een afgewerkte gevel, maar het niet is. Aangezien het een afzonderlijke constructie betreft.

Verwerende partij beschrijft het probleem van de amendering (onbewust) op pagina 8 in haar antwoordnota als volgt:

Uit de bijkomende toelichting die werd aangenomen door de gemeenteraad blijkt duidelijk **“dat onder ‘gevelafwerking’ niet enkel het afwerken van bestaande gevels wordt verstaan.”**

Volgens verwerende partij komt het er op neer dat ook het wegmoffelen van gevels onder gevelafwerking dient te worden verstaan.

In dezelfde zin dat ook de Raad van State in haar arrest dd. 24.02.2011 besloot dat het in casu geen restauratiewerk en/of verbouwwerk aan de buitengevelwand zoals bepaald in artikel 5 BPA betrof, kan men nu niet anders dan besluiten dat het geen gevelafwerking in de zin van art. 2.1 van het RUP betreft.

De bestreden beslissing bevestigt dat vanuit ruimtelijk standpunt gesteld kan worden dat de aanvraag de oprichting betreft van een nieuwe wand voor een bestaande wand.

Het is duidelijk dat door het optrekken van dergelijke afzonderlijke constructie de eigenlijke gevel niet langer zichtbaar is.

Men werkt de gevel dan ook niet af, men plaatst een nieuwe waardoor de oude “verdwijnt”.

Ten onrechte trachten verwerende en tussenkomende partijen het voorwerp van de aanvraag, zijnde het “oprichten van een decoratieve muur” gelijk te stellen aan het “afwerken van een zichtbare gevel”.

Er kan dan ook onmogelijk sprake zijn van een verduidelijking, de amendering druist regelrecht in tegen het verordenende voorschrift en de toelichtingen van het RUP.

Dat de muur tot slot louter zou fungeren als afwerking is overigens niet correct en zelfs hoogst twijfelachtig, nu het verzoekschrift van tussenkomende partij op dat punt dubbelzinnig is.

Eenzijds stelt men dat de decoratieve muur geen andere constructie ondersteunt of geen ander nut dient dan de afwerking van de bestaande gevel.

Anderzijds stelt tussenkomende partij de muur te hebben opgericht “met de bedoeling ook de geluidshinder te kunnen beperken.”

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het standpunt van de verzoekende partij komt er op neer dat het voorwerp van de aanvraag niet kan worden beschouwd als een gevelafwerking en dat de verwerende partij ten onrechte heeft rekening gehouden met het amendement van de gemeenteraad van 26 januari 2012 - dat niet heeft geleid tot een wijziging van het RUP ‘Administratief centrum’ - om een afzonderlijke constructie te beschouwen als gevelafwerking.

2.

De verwerende partij wijdt verschillende overwegingen aan het voorwerp van de aanvraag. Ze stelt dat op het eigen perceel een muur van 9 cm in snelbouwsteen opgetrokken werd met daarvoor een kleine luchtpouw en dan een smalle rode gevelsteen die nadien gekaleid werd, dat de constructie afgedicht werd met een afhellende dakpan, dat deze constructie bouwtechnisch als een zelfdragende en onafhankelijke constructie te beschouwen is, dat de nieuw op te richten constructie geen steun vindt bij de bestaande gevel van het historisch complex en niet te paard maar tegen de perceelsgrens geplaatst wordt.

De verwerende partij stelt verder dat vanuit ruimtelijk standpunt gesteld kan worden dat het de oprichting betreft van een nieuwe wand voor een bestaande wand, dat het in de aanvraag geformuleerde ‘decoratieve’ aspect betrekking heeft op de esthetische afwerking van de wand en niet op de manier waarop hij steun vindt, dat het ook betrekking heeft op het feit dat de voorzetwand wordt opgericht als afwerking van de bestaande buitenmuren, zijnde de scheidingswanden, van de voormalige brouwerij, waarna ze besluit dat de constructie ontegensprekelijk fungeert als afwerking.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 2.1 van het RUP ‘Administratief centrum’ aangaande gevelmaterialen “en zoals verduidelijkt in het amendement” aangezien de wand dient ter afwerking van een deel van de bestaande muur op de zijdelingse perceelsgrens.

3.

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.

In de antwoordnota geeft de verwerende partij verduidelijking over het verslag van de gemeenteraad van 26 januari 2012. Het blijkt dat de gemeenteraad de vermelde toelichting bij artikel 2.1 van het RUP wenste aan te vullen met een passus waarin wordt bepaald wat onder "gevelafwerking" wordt verstaan, met name "hetzij gevelmaterialen die rechtstreeks aansluiten aan de onafgewerkte gevel; hetzij gevelmaterialen die in een constructie verwerkt worden, die weliswaar deel uitmaken van een afzonderlijke constructie, maar visueel het effect geven van een afgewerkte gevel".

4.

Artikel 2 van het RUP 'Administratief centrum' bevat volgens de titel ervan "Algemene voorschriften". Onder artikel 2.1 "algemeen" is een verordenende bepaling opgenomen onder "gevelmaterialen", die toelaat om bestaande zichtbare gevels af te werken, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt duidelijk dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleent op grond van deze bepaling.

Reeds in het arrest van de Raad van State nr. 211.532 van 24 februari 2011 werd overwogen dat het aangevraagde het "oprichten" betreft van een nieuwe (decoratieve) muur op het eigendom van de tussenkommende partijen. In het arrest wordt vastgesteld dat artikel 5.2 ('gevels die te behouden zijn of te restaureren') van het toenmalig BPA niet kan dienen als rechtsgrond voor het gevraagde dat geen werken betreft aan te behouden of te restaureren gevels en dat de verwerende partij (gemeente Meise) niet wordt bijgetreden dat de decoratieve wand dient te worden beschouwd als het plaatsen van een sierwand onmiddellijk aansluitend op en aan de buitengevelwand van de historische brouwerij en "zodoende ontegensprekelijk (gaat) over een in artikel 5 opgelegd restauratiewerk en/of een verbouwingswerk aan die buitengevelwand" en niet over een zelfstandige constructie.

In de bestreden beslissing wordt het aangevraagde thans wel beschouwd als een "zelfdragende en onafhankelijke constructie", maar niettemin beschouwd als een gevelafwerking op grond van artikel 2.1 van het inmiddels van toepassing zijnde RUP "zoals verduidelijkt in het amendement".

Nog daargelaten de vraag of een omschrijving van wat onder "gevelafwerking" moet worden verstaan thuishoort bij de 'toelichting' van een verordenende bepaling in een RUP, moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat deze bijkomende toelichting zoals voorgesteld in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2012, geen deel uitmaakt van de uiteindelijk goedgekeurde versie van het RUP 'Administratief centrum'.

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.

5.

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”.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 50 VAN HET PROCEDUREREGLEMENT

Zoals blijkt uit de voorgaande titel, is het tweede middel van de verzoekende partij gegrond. Er dient derhalve niet te worden ingegaan op het verzoek van de tussenkomende partijen tot opleggen van een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van het oprichten van een decoratieve muur op het perceel gelegen te 1861 Meise (Wolvertem) Stationsstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nr. 500k3.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ