

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.532 van 24 februari 2011
in de zaak A. 190.162/X-13.946.**

In zake : de n.v. FREMOLUC
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Biesemans
 kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
 Schoonslaapsterstraat 29/1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de gemeente MEISE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Dirk Van Heuven en Jan Beleyne
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 President Kennedypark 6/24

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 oktober 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 11 augustus 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise houdende afgifte aan Cedric De Ridder en Lien Pierard van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het oprichten van een decoratieve muur op een perceel gelegen te Meise (Wolvertem), Stationsstraat, kadastraal bekend sectie F, nr. 500/k3.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 november 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ilse De Jongh, die loco advocaat Bart Biesemans verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Steve Ronse, die loco advocaten Dirk Van Heuven en Jan Beleyen verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 9 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Cedric De Ridder en Lien Pierard bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het oprichten van een decoratieve muur op een perceel gelegen te Meise (Wolvertem), Stationsstraat 18, kadastraal bekend sectie F nr. 500/k3.

Het voorwerp van de aanvraag wordt als volgt omschreven:

“De idee is ontstaan om een paramentsteen te plaatsen voor deze zijgevel met integratie van glastegels en verluchtingsglastegels (zonder doorzicht) precies voor de bestaande ruiten zodoende de bestaande

erfdienstbaarheid van licht en lucht wordt gerespecteerd en er geen rechtstreekse inkijk meer is in de living, tuin en terras van deze woning.

(...)

Echter tijdens het plaatsen van deze paramentstenen bleek dat de muur waartegen deze zouden worden geplaatst te scheef stond zodoende een achterliggende snelbouwsteen van 9 cm bijkomend moest worden opgericht: naar aanleiding hiervan wordt deze regularisatie aangevraagd.

(...)”.

4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het voormelde perceel gelegen in woongebied.

Bovendien geldt voor het gebied waarin het voormelde perceel gelegen is het bij besluit van 4 november 1999 van de bevoegde Vlaamse minister goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “Administratief centrum” (hierna: BPA), waarvan de herziening werd goedgekeurd bij besluit van 1 december 2004 van de bevoegde Vlaamse minister.

5. Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Door de raadsman van de verzoekende partij worden aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise twee brieven gericht, waarin onder andere wordt aangevoerd dat ingevolge artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA op de gelijkvloerse verdieping slechts 20 meter diep mag worden gebouwd, terwijl de opgetrokken muur een bouwdiepte heeft van 26 meter, dat artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA niet kan worden toegepast aangezien dit artikel enkel van toepassing is op de mandelige zijgevel van het gebouw van de verzoekende partij en dus niet op de nieuw opgetrokken muur die zich bevindt op het eigendom van Cedric De Ridder en Lien Pierard en dat de opgetrokken muur zich bevindt in “tuinzone met bijgebouw” (artikel 13 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA), waar hoogstens een tuinhuis mag worden gebouwd met uitsluiting van elke andere constructie.

6. Door de directie Infrastructuur - dienst Mobiliteit en Wegen wordt een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

7. Bij het bestreden besluit van 11 augustus 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise de gevraagde regularisatievergunning. Dit besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“Het voorgelegd project beoogt het plaatsen van een decoratieve muur (gedeeltelijke regularisatie) tegen de gevelwand van een te behouden historisch pand naast de woning van de bouwheer. De muur wordt opgericht in een paramentsteen met integratie van glastegels en verluchtingsglastegels (zonder doorzicht) en afgewerkt in witte kalkverf zodat een verouderd effect bekomen wordt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project is in overeenstemming met artikel 5 van de voorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’. De elementen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een ruimtelijke evaluatie ten tijde van de wijziging van het voormeld BPA. De huidige aanvraag werd ook voorafgaandelijk besproken met een afgevaardigde van de cel RO - van het Agentschap RO, Blijde Inkomststraat 105 te Leuven. Tijdens dit overlegmoment werd ons bevestigd dat de huidige aanvraag kan vergund worden in toepassing van bovenvermeld artikel 5. De bezwaren en opmerkingen gemaakt door de raadsman van de eigenaar van het aanpalend pand werden hierboven in de ‘historiek’ besproken en weerlegd. De gevel wordt afgewerkt in gelijkaardige materialen als de gerestaureerde scheimuur langsheen de rechter erfgrens van de tuin waardoor een architectonische eenheid wordt gerealiseerd. Door het afwerken van de nieuwe muur in kalkverf (verouderd effect) wordt voldaan aan de voorwaarde gesteld in artikel 5 van de van toepassing zijnde voorschriften waarin wordt gesteld dat hetzelfde gevelritme wordt aangehouden en de eigenheid van het gebouw behouden blijft. Het project is stedenbouwkundig verantwoord. De burgerlijke bezwaren van de eigenaar van het pand nr. 16 dienen te worden behandeld door de vrederechter”.

IV. Rechtsmacht van de Raad van State

8. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij op dat de Raad van State niet over de rechtsmacht beschikt om van het annulatieberoep kennis te nemen. Zij stelt daartoe, samengevat, dat het beroep enkel handelt om de bescherming, erkenning en bevestiging van een subjectief recht en dat de Raad van State niet bevoegd is om uitspraak te doen over de schending van bedongen erfdiensbaarheden (inzake “lichten en uitzichten”) en evenmin over geschillen aangaande een gemene muur.

9. Ten onrechte voert de verwerende partij aan dat het werkelijke doel van het beroep tot nietigverklaring een subjectief beroep is waarvoor de Raad van State geen rechtsmacht heeft.

Uit de uitdrukkelijke bewoordingen van de middelen en de uiteenzetting ervan blijkt dat het gevorderde de vernietiging betreft van een eenzijdige constitutieve rechtshandeling, meer bepaald een stedenbouwkundige regularisatievergunning, door de overheid gesteld in het raam van haar discretionaire bevoegdheid, alsook dat alle middelen de onwettigheid van die vergunning betreffen.

Het feit dat de verzoekende partij doet gelden dat het bestreden bouwwerk een verlies aan licht, zicht en verluchting teweegbrengt, heeft op zich geenszins tot gevolg dat zij in wezen de schending van een subjectief burgerlijk recht inroept en dat het werkelijk voorwerp van het geschil de schending van een dergelijk recht betreft.

De exceptie is ongegrond.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

10. In het verzoekschrift voert de verzoekende partij inzake haar belang aan dat ze eigenaar is van het gebouwencomplex/pand (vroeger “Cinema Cecilia”, nu een binnenspeeltuin voor kinderen), gelegen aan de Stationsstraat 14-16 te Meise, naast het bouwwerk dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden regularisatievergunning. Voorts wijst ze er op dat ze gerechtigd is om de naleving te vorderen van het geldende BPA dat haar pand, gelet op artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften, als “te behouden historisch gebouwencomplex” bestemt. Tot slot stelt ze dat voor de binnenspeeltuin die ze in het complex uitbaat, licht en zicht evenals verluchting worden aangetrokken, volgens een jarenlang bestaande en recent bevestigde erfdienstbaarheid, via de gevel waarlangs de bij het bestreden besluit vergunde muur is gebouwd en dat er naast de stedenbouwkundige inbreuken ook nog sprake is van het niet naleven en het op een onaanvaardbare manier beperken van de voormelde erfdienstbaarheid.

11. De verwerende partij werpt in de memorie van antwoord op dat het annulatieberoep onontvankelijk is omdat de verzoekende partij niet beschikt over het wettelijk vereiste belang. Zij betoogt dat het feit dat de verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van een pand in de onmiddellijke nabijheid van het kwestieuze perceel slechts een weerlegbaar vermoeden inhoudt van het wettelijk vereiste belang en dat dit vermoeden door concrete elementen kan worden weerlegd. Volgens de verwerende partij valt niet in te zien welk nadeel de verzoekende partij, die “ook al een vennootschap” is, kan ondervinden van de tegen een bestaande gevel gebouwde decoratieve muur van enkele centimeters breed, waarop de verzoekende partij op geen enkele wijze zicht kan nemen of dreigt zicht te moeten nemen en die allerminst een verminderde lichtinval of minder verluchting tot gevolg “lijkt” te hebben. Voor zover de verzoekende partij inzake haar belang aanvoert dat de bestaande en recent bevestigde erfdienstbaarheid wordt geschonden, verwijst de verwerende partij naar haar exceptie inzake de rechtsmacht van de Raad van State.

12. Buiten hetgeen ze inzake haar belang reeds in het verzoekschrift heeft aangevoerd, poneert de verzoekende partij dienaangaande nog in de memorie van wederantwoord dat het de verwerende partij maar al te goed bekend is dat de verzoekende partij eigenaar en uitbater is van het pand, gelegen aan de Stationsstraat 14-16 te Meise. Daartoe wijst ze er op dat in het bestreden besluit trouwens is vermeld dat de verwerende partij een schrijven heeft ontvangen van de raadsman van de verzoekende partij, “eigenaar van het aanpalende gebouwencomplex”. Ook stelt ze dat ze reeds door het vereiste dichte nabuurschap doet blijken van het vereiste belang. Voorts wijst de verzoekende partij er op dat hetgeen de verwerende partij aanvoert inzake het zicht, de lichtinval, de verluchting en de breedte van de “decoratieve muur”, wordt tegengesproken door dossierstukken en feitengegevens. Ten overvloede merkt de verzoekende partij tot slot nog op dat “werken die zij ter instandhouding en/of onderhoud zou moeten doen aan de gevel in kwestie langs de zijde van de gebuur en die zij gerechtigd is uit te voeren, zelfs niet meer mogelijk zijn na uitvoering van de aangevochten vergunning”.

13. In de laatste memorie wijst de verwerende partij er nog op dat het onmogelijk is dat de verzoekende partij in feite hinder ondervindt van de aan de andere kant van het gebouw gelegen “decoratieve” muur, tenzij zij over tussenliggende muren en daken kan kijken. Ter ondersteuning hiervan brengt de verwerende partij een luchtfoto bij waarop zij de scheiding weergeeft tussen de “Stationsstraat 16 (verzoekster) en 18” en met een witte pijl aanduidt waar de decoratieve muur zal komen. De verwerende partij concludeert dat het aldus duidelijk is dat de verzoekende partij onmogelijk gehinderd kan worden door een siermuur “aan de voor haar tegenovergestelde kant” van het gebouw. De verzoekende partij heeft “geen enkel zicht op deze muur”. Er is volgens haar dan ook geen nadeel, noch belang in de zin van artikel 19 van de wetten op de Raad van State, de gecoördineerd op 12 januari 1973 (hierna: de gecoördineerde wetten op de Raad van State).

14. Nog in de laatste memorie nodigt de verwerende partij de Raad van State uit om “in het onmogelijke geval” dat er zou worden geoordeeld dat er een onweerlegbaar jurisprudentieel vermoeden van belang bestaat in hoofde van rechtstreekse burenen, “een automatisme dus”, de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 19 van RvS-wet, in die zin geïnterpreteerd dat in hoofde van rechtstreekse burenen een automatisch en onweerlegbaar vermoeden bestaat dat zij het rechtens vereiste belang genieten om de schorsing of vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning aangaande het belendende perceel, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat er een discriminatie ontstaat tussen:

- rechtstreekse burenen enerzijds, die automatisch het vereiste belang genieten, en niet-rechtstreekse omwonenden anderzijds die, zelfs indien zij dichterbij gelegen zijn bij het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning, steeds kunnen verplicht worden om hun belang conform artikel 19 RvS-wet te bewijzen
- vorderingen inzake stedenbouwkundige vergunningen, ingesteld voor de Raad van State enerzijds, waar rechtstreekse burenen automatisch het vereiste belang vertonen, en ingesteld voor de burgerlijke rechter anderzijds, waar rechtstreekse geburen wél tot het bewijs van belang kunnen verplicht worden
- vorderingen inzake stedenbouwkundige vergunningen ingesteld voor de Raad van State met een onweerlegbaar vermoeden van belang in hoofde van rechtstreekse geburen enerzijds en voor de

Raad voor Vergunningsbetwistingen, ingesteld na 1 september 2009, waar dergelijk vermoeden niet bestaat”.

15. Overeenkomstig artikel 19, eerste lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, kan een beroep tot nietigverklaring bedoeld bij artikel 14 van die wetten voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gebracht door elke partij die doet blijken van een benadeling of van een belang. Dit veronderstelt dat de verzoekende partij door het bestreden besluit benadeeld is en dat dit nadeel persoonlijk, rechtstreeks, zeker en actueel is. Daarenboven is vereist dat de nietigverklaring van het bestreden besluit de verzoekende partij rechtstreeks voordeel verschaft.

In beginsel wordt aanvaard dat de verzoekende partij die op deugdelijke wijze aantoonbaar is van een pand of een perceel dat paalt aan of gelegen is naast of tegenover datgene waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verleend, daardoor alleen al doet blijken van het wettelijk vereiste belang bij de nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning voor die constructie. Dit betekent evenwel niet dat er in dat geval in hoofde van die verzoekende partij een onweerlegbaar vermoeden van belang bestaat. Concrete elementen kunnen dit vermoeden weerleggen. Nog daargelaten de vraag naar de tijdigheid ervan, dient op het verzoek van de verwerende partij om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof, niet te worden ingegaan, aangezien zij uitgaat van een verkeerde premisse.

16. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij eigenaar is van het gebouwencomplex/pand dat links paalt aan het perceel dat het voorwerp uitmaakt van het bestreden vergunningsbesluit. De verzoekende partij doet daardoor in principe blijken van het vereiste belang bij het beroep. De door de verwerende partij bijgebrachte gegevens doen niet anders besluiten.

De door een luchtfoto ondersteunde stelling van de verwerende partij dat de verzoekende partij op geen enkele wijze zicht heeft -of dreigt te hebben- op de kwestieuze muur, alsook de bewering dat de muur allerm minst een verminderde lichtinval of minder verluchting tot gevolg “lijkt” te hebben, zijn niet van aard om aan te tonen dat er geen sprake is, of zal zijn, van de door de

verzoekende partij aangevoerde verminderde lichtinval en verluchting. Daarenboven brengt de verwerende partij niets in tegen het door de verzoekende partij aangevoerde nadeel dat ingevolge de vergunde muur “werken die (de verzoekende partij) ter instandhouding en/of onderhoud zou moeten doen aan de gevel in kwestie langs de zijde van de geboor en die zij gerechtigd is uit te voeren, zelfs niet meer mogelijk zijn na uitvoering van de aangevochten vergunning”.

De exceptie is ongegrond.

VI. Onderzoek van de middelen

Eerste middel, tweede onderdeel en tweede middel, tweede en vierde onderdeel

Uiteenzetting van het eerste middel, tweede onderdeel

17. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 44 en 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 111, §5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 4, 5 en 13 van “het BPA ‘Administratief Centrum’ – Herziening goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 01.12.2004”, van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van “de bepalingen” van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet),

“Doordat de bestreden beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen de aangevochten regularisatievergunning aflevert en hierbij een afwijking toestaat op de bepalingen van het BPA ‘Administratief Centrum’ – Herziening goedgekeurd bij Ministerieel Besluit zowel wat de bepalingen van artikel 4, 5 en 13 betreft; van 01.12.2004 zonder hiertoe op welke wijze ook te besluiten, laat staan te motiveren (...)”.

In een tweede middelonderdeel zet de verzoekende partij uiteen wat volgt:

“Terwijl

Artikel 49 luidt als volgt:

‘Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse regering of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.’

En terwijl in de aanvraag tot het bekomen van een regularisatievergunning met geen woord wordt gerept over enig verzoek tot afwijking van de bepalingen van het BPA ‘Administratief Centrum’ - Herziening, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 01.12.2004 en er in de bestreden beslissing evenmin wordt gemotiveerd terzake hetgeen nochtans is voorgeschreven (...), daar waar nochtans ontegensprekelijk vaststaat dat de afgeleverde vergunning afwijkingen toestaat op de bouwdiepte (art. 4), de toegelaten constructies in de zone voor tuinen (art. 13) en de mogelijkheden tot instandhouding van historische gebouwen (art. 5) doordat er een muur mocht worden gebouwd die de 20 meter die voorzien is overschrijdt (artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het voormelde BPA, samen gelezen met het plan) en dit in de zone voorzien voor tuinen, terwijl men zich ten onrechte beroept op de bepaling van artikel 5 die slechts van toepassing is op het historische pand van verzoekende partij en geenszins op het perceel waarvoor de bestreden vergunning is afgeleverd, dat volgens (...) het plan van het BPA ligt in zone voor aangesloten bebouwing en tuinen.

En terwijl de voormelde afwijking dus niet is toegestaan, laat staan dat dit is gebeurd door de bevoegde instantie.

Zodat (het) aangevochten besluit voormelde ingeroepen bepalingen en beginselen schend(t)”.

Uiteenzetting van het tweede middel, tweede en vierde onderdeel

18. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van de artikelen 4, 5 en 13 van “het BPA ‘Administratief Centrum’ – Herziening opgesteld op initiatief van en volgens de modaliteiten bepaald door verwerende partij, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 01.12.2004”, van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, van “de bepalingen” van de motiveringswet en van het algemeen rechtsbeginsel “patere legem quam ipse fecisti”, alsook een gebrek aan de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag,

“Doordat het bestreden besluit van het College van Burgemeester en Schepenen een regularisatievergunning aflevert zonder enige rekening te

houden met de voormelde stedenbouwkundige voorschriften o.a. art 4 van het BPA, samen gelezen met het bestemmingsplan onder andere motiverende:

‘... Historiek.

- Op 28 november 2005 en 28 december 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met betrekking tot de uitvoering van werken aan de bestaande tweegevelwoning opgericht in de jaren 1930 en gelegen in zone voor gesloten bebouwing (artikel 4 van de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften).
- De huidige werken hebben betrekking op het plaatsen van een decoratieve muur tegen de wand van het te behouden historisch gebouwencomplex (artikel 5 van de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften). De werken werden aangevat zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Voor deze wederrechtelijk uitgevoerde werken werd geen proces-verbaal van overtreding vastgesteld...’

En doordat in voormelde bestreden beslissing de motivering ook luidt als volgt:

‘...Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats situeert zich in het centrum van de deelgemeente Wolvertem. Het goed paalt aan de provinciale verbindingsweg Vilvoorde-Aalst (Stationsstraat). Het perceel valt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Administratief Centrum’.

De omgeving is samengesteld uit aaneengeschaalde woongebouwen al dan niet in combinatie met een commerciële activiteit. In het pand rechts, waarvan de gevelwand wordt afgewerkt met een decoratieve muur, bevinden zich verschillende publieke ruimtes waaronder een speeltuin. Op het perceel van de bouwheer bevindt zich een tweegevelwoning.

Het voorgelegd project beoogt het plaatsen van een decoratieve muur (gedeeltelijke regularisatie) tegen de gevelwand van een te behouden historisch pand naast de woning van de bouwbeer. De muur wordt opgericht in een paramentsteen met integratie van glastegels en verluchtingsglastegels (zonder doorzicht) en afgewerkt in witte kalkverf zodat een verouderd effect bekomen wordt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project is in overeenstemming met artikel 5 van de voorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’. De elementen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een ruimtelijke evaluatie ten tijde van de wijziging van het voormeld BPA. De huidige aanvraag werd ook voorafgaandelijk besproken met een afgevaardigde van de cel RO van het Agentschap RO, Blijde Inkomststraat 105 te Leuven. Tijdens dit overlegmoment werd ons bevestigd dat de huidige aanvraag kan vergund worden in toepassing van bovenvermeld artikel 5. De bezwaren en opmerkingen gemaakt door de raadsman van de eigenaar van het aanpalend pand werden hierboven in de ‘historiek’ besproken en weerlegd. De gevel wordt afgewerkt in gelijkaardige materialen als de gerestaureerde scheimuur langsheen de rechter erfgrens van de tuin waardoor een architectonische eenheid

wordt gerealiseerd. Door het afwerken van de nieuwe muur in kalkverf (verouderd effect) wordt voldaan aan de voorwaarde gesteld in artikel 5 van de van toepassing zijnde voorschriften waarin wordt gesteld dat hetzelfde gevelritme wordt aangehouden en de eigenheid van het gebouw behouden blijft. Het project is stedenbouwkundig verantwoord. De burgerlijke bezwaren van de eigenaar van het pand nr.16 dienen te worden behandeld door de vrederechter...”’.

In een tweede middelonderdeel zet de verzoekende partij uiteen wat volgt:

“Terwijl het BPA ‘Administratief Centrum’ - Herziening goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 01.12.2004, o.a. art. 5 stelt als volgt:

‘ART. 5 - Te behouden historisch gebouwencomplex.

5.1. Bestemmingen

- Het gebouwencomplex heeft als hoofdbestemming ‘meergezinswoningen’
- Als nevenbestemming kan op het gelijkvloers handel, horeca, recreatie, burelen, ...

5.2. Gevels die te behouden zijn of te restaureren

De te behouden of te restaureren gevels zijn op het bestemmingsplan (dikke rode streepjeslijn) aangeduid. De gevels en daken van dit gebouwencomplex moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdocumenten, en dit met eerbiediging van het straatbeeld.

...

Uitbreidingen zijn niet toegestaan, d.w.z. enkel verbouwingswerken binnen het bestaande volume van het gebouwencomplex.’

Dat dit duidelijk juist het artikel is dat louter en alleen van toepassing is op het historische pand en in het bijzonder op de mandelige muur/zijgevel van het gebouwencomplex van verzoekende partij en geenszins op de ‘nieuwe constructie’ neergepoot door de aanvragers van de litigieuze (regularisatie)vergunning, zodat dit, zoals nochtans gebeurd, bezwaarlijk als rechtsgrond voor de aangevochten beslissing kan worden aangewend, laat staan dat ze aldus naar recht en in feite afdoende gemotiveerd werd

En terwijl het besluit dan ook ten onrechte motiveert:

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project is in overeenstemming met artikel 5 van de voorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’. De elementen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een ruimtelijke evaluatie ten tijde van de wijziging van het voormeld BPA. De huidige aanvraag werd ook voorafgaandelijk besproken met een afgevaardigde van de cel RO van het Agentschap RO, Blijde Inkomststraat 105 te Leuven. Tijdens dit overlegmoment werd ons bevestigd dat de huidige aanvraag kan vergund worden in toepassing van bovenvermeld artikel 5

...

Door het afwerken van de nieuwe muur in kalkverf (verouderd effect) wordt voldaan aan de voorwaarde gesteld in artikel 5 van de van toepassing zijnde voorschriften waarin wordt gesteld dat hetzelfde gevelritme wordt aangehouden en de eigenheid van het gebouw behouden blijft. ...'

Dit alles zonder de toepasselijkheid en de naleving van dit art. 5 terzake te bevestigen of na te gaan, hetgeen nochtans juist de taak is van de vergunningverlenende overheid nl. het ingediende ontwerp te beoordelen in het licht van de geldende verordenende voorschriften en ervoor te waken dat ze worden nageleefd (...)

En terwijl in geen geval de bepalingen van het desbetreffende artikel 5 zich uitstrekken tot het perceel waarop de litigieuze muur is opgetrokken, maar in het bijzonder het gebouwencomplex van verzoekende partij betreft en in elk geval door de desbetreffende vergunning af te leveren, een inbreuk wordt gemaakt op de laatste alinea van het art. 5 van voormeld BPA, waar uitdrukkelijk wordt gesteld: 'Uitbreidingen zijn niet toegestaan, d.w.z. enkel verbouwingswerken binnen het bestaande volume van het gebouwencomplex'

Zodat het aangevochten besluit voormelde ingeroepen bepalingen en beginselen schendt".

In een vierde middelonderdeel zet de verzoekende partij uiteen wat volgt:

"Terwijl een beslissing van een vergunningverlenende overheid natuurlijk dient gesteund op correcte en volledige gegevens en op een correcte voorstelling van de gegevens van de zaak en bovendien voldoende en correct dient te zijn gemotiveerd.

En terwijl de bestreden beslissing enerzijds in weerwil met de bepalingen van het BPA en met de feitelijke toestand voorhoudt dat de litigieuze constructie of de nieuwe 'decoratieve muur' geplaatst op het perceel van de aanvragers van de vergunning onder toepassing van het art. 5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Administratief Centrum' - herziening zou vallen, hoewel uitdrukkelijk uit de voorschriften blijkt dat enkel het 'te behouden historisch gebouwencomplex', zijnde het gebouwencomplex van verzoekster onder toepassing van dit artikel valt.

En terwijl door enerzijds te stellen:

'Historiek

... De toepassing van artikel 5 wordt verder behandeld bij de bespreking van de goede ruimtelijke ordening. ...'

en verder dan weer:

'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

... De bezwaren en opmerkingen gemaakt door de raadsman van de eigenaar van het aanpalend pand werden hierboven in de 'historiek' besproken en weerlegd...

een duidelijk onjuiste kringredenering wordt aangehouden die niet als een afdoende motivering van de aangevochten beslissing kan worden gezien in feite evenmin als in rechte;

En terwijl dit des te meer klemmt waar ook wordt gesteld:

‘... Het project is in overeenstemming met artikel 5 van de voorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’. De elementen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een ruimtelijke evaluatie ten tijde van de wijziging van het voormeld BPA. De huidige aanvraag werd ook voorafgaandelijk besproken met een afgevaardigde van de cel RO van het Agentschap RO, Blijde Inkomststraat 105 te Leuven. Tijdens dit overlegmoment werd ons bevestigd dat de huidige aanvraag kan vergund worden in toepassing van bovenvermeld artikel 5. ...’

hoewel op geen enkele manier of door geen enkele verwijzing naar de inhoud van de voornoemde ‘ruimtelijke evaluatie’ of de voornoemde bespreking met en bevestiging door de ‘afgevaardigde van de cel RO van het Agentschap RO, Blijde Inkomststraat 105 te Leuven’ hieromtrent enige motivering wordt gegeven, hetgeen evenmin als een afdoende motivering kan worden aanzien; dat dit zeker het geval is nu blijkt dat op de klacht van verzoekende partij met betrekking tot een inbreuk gewoon niet werd gereageerd, maar dat zonder meer een ‘regularisatie’ werd afgeleverd, zonder dat desbetreffende blijkbaar feitelijke vaststellingen zijn gebeurd.

Zodat het aangevochten besluit voormelde ingeroepen bepalingen en beginselen schendt”.

Beoordeling

19. De partijen zijn het erover eens dat het kwestieuze perceel nr. 500/k3 binnen de grenzen van het BPA is gelegen. Evenmin bestaat er betwisting over het feit dat het gebouwencomplex van de verzoekende partij door het BPA in de zone van artikel 5, zijnde het “te behouden historisch gebouwencomplex”, wordt gesitueerd.

Het eigendom van Cedric De Ridder en Lien Pierard is in zone voor gesloten bebouwing (artikel 4 van het BPA) gelegen.

20. Artikel 5.2 van het BPA luidt onder meer als volgt:

“Gevels die te behouden zijn of te restaureren

De te behouden of te restaureren gevels zijn op het bestemmingsplan (dikke rode streepjeslijn) aangeduid. De gevels en daken van dit gebouwencomplex moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdocumenten, en dit met eerbiediging van het straatbeeld.

De achter- en zijgevels waarvan het behoud niet uitdrukkelijk op het plan voorzien is kunnen gerestaureerd, ofwel verbouwd worden als

voorgevelwand naar de aangrenzende zone voor openbaar nut, eveneens steunend op de eigenheid van het historische gebouw als brouwerij.

Verbouwingswerken zowel aan de buitengevelwanden als binnen het gebouwencomplex zijn enkel toegelaten op voorwaarde dat hetzelfde gevelritme wordt aangehouden en de eigenheid van het gebouw bewaard blijft.

(...)”.

21. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat artikel 5 van het BPA de rechtsgrond is van het bestreden vergunningsbesluit, wat door de verwerende partij overigens niet wordt betwist. De verwerende partij heeft de kwestieuze vergunning echter ten onrechte op grond van deze bepaling 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 Cedric De Ridder en Lien Pierard, eigendom die niet gelegen is binnen de zone “te behouden historisch gebouwencomplex”.

Het voorwerp van de aanvraag betreft inderdaad het “oprichten” van een decoratieve muur. Voorts wordt in de beschrijvende nota bij de regularisatieaanvraag onder meer gesteld dat “de eigenaar van het naastgelegen pand (huisnr. 16 = indoor speeltuin) geen intentie heeft de bestaande zijgevel te verfraaien/herstellen”, dat de “idee is ontstaan om een paramentsteen te plaatsen voor deze zijgevel met integratie van glastegels en verluchtingsglastegels (zonder doorzicht) precies voor de bestaande ruiten” en dat “tijdens het plaatsen van deze paramentstenen bleek dat de muur waartegen deze zouden worden geplaatst te scheef stond zodoende een achterliggende snelbouwsteen van 9 cm bijkomend moest worden opgericht”. Ook uit de bewoordingen van het bestreden besluit blijkt dat het te dezen gaat om een “nieuwe muur” die “wordt opgericht” “tegen de gevelwand van een te behouden historisch pand”.

De verwerende partij wordt niet bijgetreden waar zij in de memorie van antwoord poneert dat de decoratieve muur dient te worden beschouwd als “het plaatsen van een sierwand onmiddellijk aansluitend op en aan de buitengevelwand (zijgevel) van de historische brouwerij”, zodat het “zodoende ontegensprekelijk (gaat) over een in artikel 5 opgelegd restauratiewerk en/of een verbouwingswerk aan die buitengevelwand” en niet over een zelfstandige constructie.

22. Waar de verwerende partij in de laatste memorie nog aanvoert dat “zelfs indien zou blijken dat (zij) ten onrechte tot de conclusie kwam dat de decoratieve muur rechtsgrond vindt in artikel 5 van het BPA en (zij) zich hierin zou vergissen, dient (te worden) vastgesteld (...) dat tegelijk werd overgegaan tot een toets aan de goede ruimtelijke ordening, toets die volstaat tot de vergunning te kunnen overgaan”, moet worden vastgesteld dat die “toets aan de goede ruimtelijke ordening” volledig is gesteund op de “overeenstemming met artikel 5 van de voorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’” en om die reden eveneens onrechtmatig is.

Het tweede middelonderdeel van het eerste middel en het tweede en het vierde middelonderdeel van het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 11 augustus 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise houdende afgifte aan Cedric De Ridder en Lien Pierard van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het oprichten van een decoratieve muur op een perceel gelegen te Meise (Wolvertem), Stationsstraat, kadastraal bekend sectie F, nr. 500/k3.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens