

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.512 van 4 december 2008
in de zaken A. 114.659/X-10.739 (I)
A. 117.205/X-10.848. (II)**

- I. In zake : Johan COENEGRACHTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GEELLEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131
- tegen :
- de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.
- tussenkommende partij :
- Walter JANSSEN,
wonende te 3770 ZICHEN-ZUSSEN-BOLDER,
Pastoor Palmaerstraat 1a.
- II. In zake : Johan COENEGRACHTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GEELLEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131
- tegen :
- de gemeente RIEMST.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Johan COENEGRACHTS op 28 december 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 26 juli 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende afgifte aan W. JANSSEN-BEUSEN van de vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor de maximaal toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen namelijk 120 m² in plaats van 40 m² op het perceel gelegen te Zichen-Zussen-Bolder, Pastoor Palmaerstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 493/f; (zaak I. A. 114.659)

Gezien het verzoekschrift dat Johan COENEGRACHTS op 22 februari 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 18 oktober 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de

gemeente Riemst houdende afgifte aan W. JANSSEN-BEUSEN van de stedenbouwkundige vergunning voor het demonteren van een bergplaats en het bouwen van een nieuwe bergplaats op een perceel gelegen te Riemst, Pastoor Palmaerstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 493/f; (zaak II. A. 117.205)

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 27 april 2002 ingediend door Walter JANSSEN in de zaak sub I;

Gelet op de beschikking van 25 juli 2002 die de tussenkomst van Walter JANSSEN toelaat in de zaak sub I;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord in beide zaken;

Gezien de verslagen opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH in beide zaken in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 4 mei 2005 die de neerlegging ter griffie van de verslagen en van de dossiers gelasten in beide zaken;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 28 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 september 2008 in beide zaken;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE in beide zaken;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GEELLEN, die verschijnt voor de verzoekende partij in de zaken sub I en sub II, en van bestuurssecretaris I. WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij in de zaak sub I;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH in beide zaken;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

De beroepen zijn dermate verknocht dat het in het raam van een goede rechtsbedeling past de zaken samen te voegen.

2. De feiten

2.1. De verzoeker is eigenaar van een perceel met woning gelegen te Zichen-Zussen-Bolder, deelgemeente van Riemst, Pastoor Palmaerstraat 1. Het perceel gelegen naast zijn eigendom, Pastoor Palmaerstraat 1a, kadastraal bekend sectie C, nr. 493/f, is eigendom van de tussenkomende partij in de zaak sub 1. Dit perceel is blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is tevens gelegen binnen de omschrijving van een op 14 januari 1988 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. 7148V87/16, waarvan het lot 2 uitmaakt.

2.2. Op 10 januari 2001 (datum van het ontvangstbewijs), dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Riemst een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 14 januari 1988 op haar perceel voor wat betreft de maximaal toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen, namelijk 120 m² in plaats van 40 m². De eigenaar van lot 1, het enige andere lot van de verkaveling, verklaart zich akkoord.

2.3. Blijkens de vergunningsaanvraag beoogt de tussenkomende partij in de zaak sub 1, met de wijziging van de verkavelingsvergunning, de regularisatie van een reeds opgerichte bergplaats. Een eerdere aanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot vrijstaande achtergebouwen (totale oppervlakte, inplanting ten aanzien van de perceelsgrenzen en aard en kleur van de materialen) werd geweigerd, eerst door het college van burgemeester en schepenen van Riemst op 26 oktober 1995 en nadien door de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg bij beslissing van 4 april 1996.

2.4. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dient de verzoeker op 15 januari 2001 een bezwaarschrift in. Hij voert daarbij een constante geluidshinder en onverenigbaarheid met de gewestplanvoorschriften van de te vergunnen constructie aan. In een aanvullend bezwaarschrift van 18 januari 2001 roept hij visuele hinder van de te vergunnen constructie in.

2.5. In zitting van 15 februari 2001 bevindt het college van burgemeester en schepenen van Riemst verzoekers bezwaar gegrond en adviseert het de aanvraag ongunstig “gezien door de inplanting van de te grote bergplaats een onaanvaardbare burenhinder ontstaat”.

2.6. Op 7 maart 2001 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag eveneens ongunstig:

“Overwegende dat de voorgestelde wijziging niet past binnen de bestaande en te voorziene ruimtelijke aanleg aldaar en dat er afbreuk wordt gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving daar door de inplanting van de te grote bergplaats een onaanvaardbare burenhinder ontstaat hetgeen ook blijkt uit de resultaten van het openbaar onderzoek”.

2.7. Om dezelfde redenen weigert het college van burgemeester en schepenen van Riemst bij besluit van 22 maart 2001 de gevraagde vergunning.

2.8. Bij aangetekend schrijven van 20 april 2001 dient de tussenkomende partij in de zaak sub 1 een administratief beroep in tegen de voormelde weigeringsbeslissing. In haar beroepschrift wijst zij erop dat het plan in het materiaalgebruik een visuele architecturale binding tussen de twee bouwvolumes nastreeft, dat een achterdeel van de kwestieuze bergplaats wordt afgebroken, waardoor een grotere afstand tot de achterliggende perceelsgrens wordt verkregen, dat de aanvraag resulteert in een verbetering van de goede aanleg van de plaats en dat op planologisch vlak de bergplaats verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Aangaande de burenhinder merkt deze partij op dat de bergplaats louter voor deze functie wordt gebruikt en niet als productie-eenheid, alsook dat het rollend materieel slechts sporadisch aan of in de bergplaats wordt gestald.

2.9. Bij beslissing van 26 juli 2001 willicht de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het beroep van de tussenkomende partij in de zaak sub 1 in en wordt een maximale oppervlakte voor bijgebouwen van 120 m²

toegestaan. Dit is de bestreden beslissing in de zaak A.114.659, die als volgt wordt gemotiveerd :

“(…)

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het wijzigen van een goedgekeurde verkaveling; dat de gevraagde wijziging artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften betreft, meer specifiek een gewenste oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwtjes van 120m² in plaats van de maximaal toegelaten oppervlakte van 40m²;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de verkaveling te situeren is binnen een woongebied met landelijk karakter; dat de woongebieden met landelijk karakter, overeenkomstig artikel 6 § 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de verkaveling, die thans ter wijziging voorligt, in totaal twee loten telt; dat deze verkaveling vergund werd door het college van burgemeester en schepenen van Riemst op 14 januari 1988; dat andere planologische voorschriften dan deze opgenomen in het hierboven genoemde inrichtingsbesluit alsmede deze die integrerend deel uitmaken van de goedgekeurde verkaveling ter plaatse niet van toepassing zijn;

Overwegende dat de verkaveling te situeren is binnen een woongebied met landelijk karakter; dat binnen deze gebieden, overeenkomstig het inrichtingsbesluit een zekere bedrijvigheid kan worden toegestaan; dat het hier enkel en alleen de opslag van materiaal betreft; dat voor dergelijke bedrijvigheid een constructie kan worden toegelaten; dat een gedeelte van de constructie moet worden afgebroken en derhalve een bouwvrije strook van meer dan twee meter gecreëerd wordt; dat de goede aanleg van de plaats derhalve niet in het gedrang zal worden gebracht;

Overwegende dat het bezwaar enkel en alleen handelt over de geluidsoverlast en de visuele hinder van de opgeslagen materialen; dat het bezwaar geen stedenbouwkundige, noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kan worden bijgetreden;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden; dat artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften gewijzigd wordt: de maximaal toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen wordt gebracht op 120m² in plaats van maximaal 40m² zoals voorheen”.

2.10. Op 9 oktober 2001 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij in de zaak sub 1 bij het gemeentebestuur van Riemst een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het “demonteren van een bergplaats en het bouwen van een nieuwe bergplaats”.

2.11. Bij besluit van 18 oktober 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van Riemst de stedenbouwkundige vergunning, met verwijzing naar de verkavelingsvergunning van 14 januari 1988 en de wijziging van deze verkavelingsvergunning bij besluit van 26 juli 2001.

Dit is het bestreden besluit in de zaak A.117.205.

3. De ontvankelijkheid in de zaak A.117.205

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. De verzoeker omschrijft in zijn verzoekschrift zijn belang bij de gevraagde vernietiging als “evident”. “Alleen al het feit dat (verzoekende partij woont) langs het kwestieuze perceel, doet reeds van het rechtens vereiste belang blijken”.

3.1.2. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord inzake het belang van de verzoeker de volgende exceptie op:

“(…)

Verwerende partij is zich ervan bewust dat diverse uitspraken van de Raad van State het wettig belang van een aanpalende eigenaar an sich weerhouden, doch verzoekende partij omschrijft op geen enkele wijze waaruit de schending van het belang bestaat (morele schade ?, materiële schade ?, onderwaardering van haar goed ?, verlies kwaliteit wonen ?) zodat toetsing onmogelijk blijkt.

Uit de bezwaarschriften van verzoekende partij d.d. 15.01.2001 en 18.01.2002 kan blijkbaar enkel worden afgeleid dat de schending van het belang zou gelegen zijn in een ‘vermeende rattenplaag’, ‘constante (niet-bewezen) geluidshinder’, algemene overlast en beroving van een prachtig zicht op achtergelegen landerijen en boomgaarden’.

Verzoekende partij is gehouden zijn belang op duidelijke wijze te omschrijven en het louter feit van het nabuurschap an sich laat geen bewezen belangenschade vermoeden.

(…)

Indien verzoekende partij van oordeel is dat er sprake is van schending van de wetgeving van Stedebouw of van haar uitvoeringsbesluiten of schending van de na te leven verkavelingvoorschriften, omschrijft verzoekende partij evenmin waaruit deze schending zou moeten bestaan of de onregelmatigheidsgronden waarop de vergunning werd afgeleverd.

Dat verzoekende partij zich overigens vergist wanneer deze de zaken voorstelt als zou er een regularisatie hebben plaatsgevonden van een wederrechtelijk opgetrokken bouwwerk.

De afgeleverde bouwvergunning van de vergunningverlenende overheid behelst de afbraak van de bestaande wederrechtelijke loods en het optrekken van een nieuwe loods met materiaalkeuze in functie van de geldende verkavelingvoorschriften.

Verwerende partij is er overigens niet van overtuigd dat er sprake is van enige belangenschade van verzoekende partij vermits de verzoekende partij

steeds haar rechten en bezwaren heeft kunnen laten gelden bij wijze van bezwaarschriften in het kader van het openbaar onderzoek bij gelegenheid van de wijziging van de verkavelingvergunning en bij gelegenheid van de aanvraag van de bouwvergunning.

Verzoekende partij heeft deze gelegenheid aangegrepen en haar grieven werden niet weerhouden.

Kenschetsend is de motivering van de Bestendige Deputatie :

‘overwegende dat het bezwaar enkel en alleen handelt over de geluidsoverlast en de visuele hinder van de opgeslagen materialen; dat het bezwaar geen stedenbouwkundige, noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kan worden bijgetreden’”.

3.1.3. De verzoeker repliceert in zijn memorie van wederantwoord op deze exceptie als volgt :

“De loods ligt voor het grootste deel recht achter de woning van de verzoekende partij en ontnemt hem het normale uitzicht dat hij zou hebben op de achterliggende velden. Bovendien wordt in de betrokken loods een activiteit gehouden (m.n. bouwactiviteiten) die bijzonder storend zijn qua lawaai- en stofhinder.

Alhoewel deze activiteit niet rechtstreeks vergund wordt door de bestreden beslissing wordt ze er wel door mogelijk gemaakt.

Uw Raad heeft reeds eerder geoordeeld dat ieder bouwwerk in principe elke buur aanbelangt (...).

Er werd herhaaldelijk geoordeeld dat de verzoeker die op een deugdelijke wijze aantoont dat hij eigenaar of bewoner is van een pand of perceel dat paalt aan of gelegen is naast het perceel waarvoor een bouwvergunning werd afgegeven, alleen al doet blijken van het wettelijk vereiste belang bij de vernietiging van een bouwvergunning voor die constructie (...).

De hoedanigheid van buur en eigenaar van de verzoekende partij wordt niet betwist.

De verwerende partij verwijst naar een aantal arresten van Uw Raad om te stellen dat verzoekende partij gehouden is zijn belang op duidelijke wijze te omschrijven en om te stellen dat het louter feit van het nabuurschap an sich geen bewezen belangenschade laat vermoeden.

Verzoekende partij overloopt de geciteerde arresten :
(...)

Verwerende partij merkt tenslotte op dat er geen belangenschade is in hoofde van verzoekende partij vermits verzoekende partij zijn rechten en bezwaren heeft kunnen laten gelden bij gelegenheid van het openbaar onderzoek. Dienaangaande moet worden opgemerkt dat :

- Er naar aanleiding van de bouwvergunningsaanvraag geen openbaar onderzoek werd georganiseerd (dit blijkt althans niet uit de bestreden beslissing). De verzoekende partij wijst er ook op de bezwaarmogelijkheid tijdens het onderzoek de *commodo et incommodo* enkel een mogelijkheid is, geen verplichting. Het verzuim opmerkingen te maken of bezwaren te formuleren, impliceert niet dat een potentiële verzoeker zijn belang heeft verwerkt om een beroep te formuleren tegen de latere, griefhoudende beslissing (...)
- Het feit dat er in het kader van het openbaar onderzoek nav de wijziging van de verkavelingsvergunning (die overigens eveneens met een verzoek tot nietigverklaring wordt bestreden) bezwaren werden geuit, volstaat niet om de verzoekende partij zijn belang te ontnemen. Het gaat om een andere

beslissing en het loutere feit dat de bezwaren niet weerhouden werden, neemt het belang van de verzoekende partij niet weg.

Het tegenovergestelde aanvaarden zou impliceren dat de beslissing van de vergunningverlenende overheid onaanvechtbaar zou zijn indien zij de bezwaren die tijdens een openbaar onderzoek worden geuit, weerlegt. De mogelijkheid voor derden die een nadeel ondervinden om een beroep tot nietigverklaring in te stellen bij Uw Raad (voorlopig is er in casu nog geen mogelijkheid tot een georganiseerd beroep voor derden) heeft precies tot doel om te onderzoeken of de bestreden beslissing niet is aangetast door een overtreden van een hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, dan wel door overschrijding of afwending van macht.

De ontvankelijkheid van het beroep moet aanvaard worden”.

3.2. Bespreking

Ingevolge zijn hoedanigheid van rechtstreeks aanpalende buur alleen al, doet de verzoeker blijken van het wettelijk vereiste belang bij zijn beroep.

Hij omschrijft zijn belang voldoende.

Voor het overige betreft de exceptie veeleer de grond van de zaak.

De exceptie is niet gegrond.

4. De gegrondheid in de zaak A.114.659

4.1. Enig middel - standpunt van de partijen

4.1.1. In een enig middel voert de verzoeker de schending aan “van de zowel in het stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996 als in het stedenbouwdecreet van 18 mei 1999 vervatte verplichting om elke aanvraag tot vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, art. 53 § 3 van het gecoördineerd stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996”, van “art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen” en “van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel” :

“Doordat, eerste onderdeel, in de bestreden beslissing enkel wordt gesteld dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang zal worden gebracht.

En doordat, tweede onderdeel, in de bestreden beslissing wordt gesteld dat bezwaren aangaande geluidsoverlast en visuele hinder geen stedenbouwkundige noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kunnen worden bijgetreden.

Terwijl de vergunningverlenende overheid de verplichting heeft om elke aanvraag tot vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

En terwijl art. 53 § 3 van het gecoördineerd stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996 bepaalt dat de beslissingen van de Bestendige Deputatie en van de Vlaamse Regering met reden worden omkleed.

En terwijl art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de motivering van bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd dient te worden met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.

B. Toelichting bij het middel

De vergunningverlenende overheid heeft bij het toekennen van vergunningen (en derhalve ook bij het wijzigen ervan) een discretionaire bevoegdheid.

De beslissingen omtrent een aanvraag moeten evenwel de juridische en feitelijke overwegingen vermelden, die aan de grondslag van de beslissing liggen. Deze motieven moeten afdoende zijn (om in redelijkheid tot de genomen beslissing te komen).

De verzoekende partij haalt de determinerende beweegredenen aan van de verwerende partij om het beroep in te willigen:

‘Overwegende dat de verkaveling te situeren is binnen een woongebied met landelijk karakter; dat binnen deze gebieden, overeenkomstig het inrichtingsbesluit een zekere bedrijvigheid kan worden toegestaan; dat het hier enkel de opslag van materiaal betreft; dat voor dergelijke bedrijvigheid een constructie kan worden toegelaten; dat een gedeelte van de constructie moet worden afgebroken en derhalve een bouwvrije strook van meer dan twee meter gecreëerd wordt; dat de goede aanleg van de plaats derhalve niet in het gedrang zal worden gebracht;

Overwegende dat het bezwaar enkel handelt over de geluidsoverlast en de visuele hinder van de opgeslagen materialen; dat het bezwaar geen stedenbouwkundige, noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kan worden bijgetreden’

De Bestendige Deputatie oordeelt dat de bezwaren met betrekking tot geluidsoverlast en visuele hinder geen stedenbouwkundige noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kan worden bijgetreden’.

De hoger aangehaalde bepalingen werden op tweevoudige wijze geschonden.

a. Eerste onderdeel : In de bestreden beslissing wordt enkel gesteld dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang zal worden gebracht

In casu betreft het niet zonder meer een aanvraag tot wijziging van een verkavelingvergunning. Het betreft een aanvraag die een regularisatie van een bestaande toestand beoogt.

In een dergelijk geval is het beoordelingsvermogen van de vergunningverlenende overheid beperkter. Uw Raad oordeelde reeds dat de vergunningverlenende overheid haar beoordelingsvermogen niet meer met evenveel vrijheid kan uitoefenen wanneer de gebouwen reeds tot stand zijn gebracht en zij aldus voor een voldongen feit wordt geplaatst. De wijziging van verkavelingsvergunning die zo een voldongen feit bekrachtigt, kan dan ook slechts een uitzondering zijn en moet zich door gewichtige en ernstige reden laten verantwoorden. Tegelijk moet aangegeven worden waarom de reden van goede plaatselijke aanleg niet meer deugdelijk zijn én waarom het met schending van die bepalingen voltrokken feit beter dan deze laatste met die aanleg overeenkomt (...).

In de bestreden beslissing vergenoegt de verwerende partij er zich mee, te stellen dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang zal worden gebracht doordat in de landelijke woongebieden een zekere bedrijvigheid

toegelaten is (waarbij zij ook de aspecten van het begrip goede aanleg van de plaats ten onrechte inperkt, cf. volgend onderdeel).

Evenwel moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing de bestaande verkavelingsvergunning ingrijpend wijzigt : het laat toe dat er vrijstaande achtergebouwtjes worden opgetrokken die drie maal groter zijn dan de oppervlakte die in de aanvankelijke verkavelingsvergunning toegelaten werd.

Ingevolge de bestreden beslissingen mogen er vrijstaande achtergebouwtjes met een oppervlakte van 120 m² opgetrokken worden. Dit zijn geen gebouwtjes meer, doch gebouwen, zeker indien men ze vergelijkt met de toegelaten oppervlakte van de woongebouwen zelf : de grondoppervlakte van de woningen op de voorzijde van de percelen mag maximaal 195 m² bedragen.

De V/T index voor lot 2 bedraagt 0,12 (aangeduid als stedenbouwkundig voorschrift op verkavelingsplan). Door een maximale bebouwing van 120 m² + 195 m² = 315 m² komt men aan een V/T index van 0.19, d.i. een verhoging van de V/T index met 58 %.

De wijziging die de bestreden beslissing toelaat is derhalve belangrijk in vergelijking met de voorschriften van de bestaande vergunning.

Dienaangaande vindt men geen enkele motivering in de bestreden beslissing terug, op welke wijze dit zou overeenstemmen met een goede (laat staan betere) ruimtelijke ordening. De verwerende partij toont op geen enkele wijze aan waarom :

- de reden van goede plaatselijke aanleg niet meer deugdelijk zijn.
- het met schending van die bepalingen voltrokken feit beter met een goede aanleg overeenkomt.

Het onderdeel is derhalve gegrond.

- b. Tweede onderdeel : de bestreden beslissing houdt ten onrechte geen hinder met mogelijke geluidsoverlast en visuele hinder

Volkomen ten onrechte houdt de verwerende partij geen rekening met de geluidsoverlast en de visuele hinder van de verzoekende partij, omdat dit geen stedenbouwkundige of ruimtelijke klachten zijn en derhalve niet in aanmerking zouden moeten worden genomen.

Het standpunt van de verwerende partij verbaast, aangezien het vermijden dat een vergunning burenhinder veroorzaakt, is evenzeer een regel van goede plaatselijke ordening of verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Derhalve zijn geluidshinder en zeker visuele hinder wel degelijk aspecten waarmee rekening moet worden gehouden bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag :

- Uw Raad oordeelde dat bij de beoordeling van de aanvraag voor drie appartementsgebouwen, de bevoegde overheid onvoldoende rekening had gehouden met de redelijke eisen van de bewoners en/of eigenaars van de nabijgelegen eigendommen met het oog op het vrijwaren van hun woonklimaat. Het gebouwencomplex werd niet geacht verenigbaar te zijn met de minimale eisen van de goede aanleg en ruimtelijke ordening, mede in acht genomen de omvang van het gebouwencomplex, de inplanting en de oriëntatie ervan (...).
- Uw Raad oordeelde dat de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag van een silo ertoe gehouden is om de bouwvergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie de maat van de gewone ongemakken tussen de burens overschrijdt (...).
- Uw Raad oordeelde dat bezwaren die geuit werden in het kader van openbaar onderzoek in een procedure tot het bekomen van een vergunning voor een uitbreiding van een loods, en die betrekking hadden op verkeershinder, lawaaihinder en overdreven volumen en

kleinschalige ruimte afgeleid zijn uit de miskenning van de eisen van de goede plaatselijke aanleg (...).

Verwerende partij antwoordt zonder meer niet op argumenten aangaande de goede ruimtelijke ordening, terwijl in het kader van het openbaar onderzoek expliciet bezwaren dienaangaande werden geuit (cf. bezwaarschrift, (...)). Meer nog, de verwerende partij stelt dat zij met deze bezwaren geen rekening dient te houden.

Dit terwijl het recht van belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek slechts enig nut heeft, wanneer de bevoegde overheden ook de verplichting hebben om de gemaakte bezwaren ernstig te onderzoeken en te beoordelen. Het onderdeel is derhalve gegrond”.

4.1.2. De verwerende partij repliceert op het enige middel als volgt :

- “1 Overwegende dat de verzoekende partij in een enig middel opwerpt dat het bestreden besluit d.d. 26 juli 2001 van ons college zou zijn genomen met miskenning van de motiveringsverplichting voortvloeiend uit artikel 53, §3 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening, uit de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en uit het motiveringsbeginsel;

dat zij in dit opzicht in een eerste onderdeel aanvoert dat ons college zou nagelaten hebben afdoende te motiveren waarom de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang zal worden gebracht, rekening houdende met de restrictieve rechtspraak van uw Raad ingeval de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning betrekking heeft op gebouwen die reeds zijn opgericht; dat zij verder, in een tweede onderdeel, aanvoert dat in het bestreden besluit ten onrechte geen rekening werd gehouden met de door de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren i.v.m. geluidsoverlast en visuele hinder;

- 2 Overwegende dat ons college daarentegen van oordeel is dat het bestreden besluit d.d. 26 juli 2001 wel degelijk afdoende gemotiveerd is;

dat hiervoor kan worden verwezen naar de feitelijke en juridische overwegingen die werden aangehaald in het bestreden besluit en in het bijzonder naar de volgende overwegingen van het besluit, decisief voor de toekenning in beroep van de gevraagde vergunning voor de wijziging van het verkavelingsvoorschrift inzake de maximaal toegelaten oppervlakte van de achtergelegen bijgebouwen:

‘(...)

Overwegende dat de verkaveling te situeren is binnen een woongebied met landelijk karakter; dat binnen deze gebieden, overeenkomstig het inrichtingsbesluit een zekere bedrijvigheid kan worden toegestaan; dat het hier enkel en alleen de opslag van materiaal betreft; dat voor dergelijke bedrijvigheid een constructie kan worden toegelaten; dat een gedeelte van de constructie moet worden afgebroken en derhalve een bouwvrije strook van meer dan twee meter gecreëerd wordt; dat de goede aanleg van de plaats derhalve niet in het gedrang zal worden gebracht;

Overwegende dat het bezwaar enkel en alleen handelt over de geluidsoverlast en de visuele hinder van de opgeslagen materialen; dat het bezwaar geen stedenbouwkundige, noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kan worden bijgetreden;

(...)'.

dat ons college meent dat op deze wijze afdoende werd aangegeven waarom het aldus gewijzigde verkavelingsvoorschrift betreffende de maximale oppervlakte van 120 m² de bijgebouwen beter met de goede aanleg strookt dan het voorschrift in zijn oorspronkelijke versie (beperking tot 40 m²); dat hiervoor immers werd verwezen naar de stedenbouwkundige bestemming van het perceel, de functie van de (te regulariseren) bergloods en het gegeven dat een gedeelte van de constructie zou worden afgebroken;

dat het eerste onderdeel van het middel dan ook niet gegrond is;

- 3 Overwegende dat ons college betreffende het tweede onderdeel van het middel wenst te repliceren dat het voldoende is, overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad, dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen waarom de vergunning verleend wordt, waarin dan de motieven kunnen besloten liggen waarom de in het bezwaarschrift verdedigde stellingen niet gevolgd worden;

dat in casu, zoals hierboven vermeld, het besluit werd genomen in overeenstemming met de uitdrukkelijke motiveringsplicht;

dat ons college in casu het bezwaarschrift trouwens niet heeft bijgetreden, omdat het louter betrekking had op mogelijke geluidsoverlast en visuele hinder van de opgeslagen materialen in de loodsconstructie;

dat trouwens ons college geenszins verplicht is in de vergunningsbeslissing punt voor punt een bespreking te doen van elk van de onderdelen van een tijdens het openbaar onderzoek van het college van burgemeester en schepenen ingediend bezwaarschrift;

dat ook het tweede onderdeel derhalve ongegrond is”.

4.1.3. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker zijn middel.

4.1.4. Ter terechtzitting stelt de verwerende partij zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad van State.

4.2. Bespreking

4.2.1. Wanneer de bestendige deputatie op grond van artikel 53, §3 van het gecoördineerd decreet in beroep uitspraak doet over een bouw- of verkavelingsaanvraag, treedt zij op, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij er, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet toe gehouden is alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, deze is verantwoord. Wel dient deze redengeving des te nauwkeuriger en preciezer te zijn wanneer de gevraagde vergunning in eerste aanleg door het college van

burgemeester en schepenen was geweigerd. Dit is des te meer het geval wanneer de gevraagde vergunning tot doel heeft de regularisatie van bouwwerken mogelijk te maken. In zodanig geval dient de wijziging van een verkavelingsvergunning alleszins aan te geven waarom de redenen van goede plaatselijke aanleg waardoor de bepalingen van de verkavelingsvergunning verantwoord waren niet meer deugdelijk zijn en waarom de met schending van die bepalingen gecreëerde toestand beter dan deze laatste met de goede plaatselijke aanleg overeenstemt.

4.2.2. De verwerende partij heeft de wijziging van de verkavelingsvergunning toegestaan om de volgende redenen :

“Overwegende dat de verkaveling te situeren is binnen een woongebied met landelijk karakter; dat binnen deze gebieden, overeenkomstig het inrichtingsbesluit een zekere bedrijvigheid kan worden toegestaan; dat het hier enkel en alleen de opslag van materiaal betreft; dat voor dergelijke bedrijvigheid een constructie kan worden toegelaten; dat een gedeelte van de constructie moet worden afgebroken en derhalve een bouwvrije strook van meer dan twee meter gecreëerd wordt; dat de goede aanleg van de plaats derhalve niet in het gedrang zal worden gebracht;

Overwegende dat het bezwaar enkel en alleen handelt over de geluidsoverlast en de visuele hinder van de opgeslagen materialen; dat het bezwaar geen stedenbouwkundige, noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kan worden bijgetreden”.

4.2.3. De aanvraag betreft een wijziging van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de maximaal toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen, namelijk 120 m² in plaats van 40 m², of met andere woorden een verdrievoudiging van de aanvankelijk maximaal toegelaten oppervlakte. Het college van burgemeester en schepenen van Riemst heeft in navolging van de gemachtigde ambtenaar de aanvraag geweigerd omwille van de grootte van de bergplaats. De verwerende partij daarentegen besluit tot het niet in het gedrang komen van de goede plaatselijke aanleg op grond van de bestemming van het perceel, de functie van de bergplaats en het gegeven dat een gedeelte van de constructie wordt afgebroken. De voormelde motieven bieden evenwel geen afdoende verantwoording voor de verenigbaarheid van een verdrievoudiging van de maximaal toegelaten bouwoppervlakte van het bijgebouw met de onmiddellijke omgeving. Dit klemmt nog meer nu de grondoppervlakte van de woningen maar maximaal 195 m² mag bedragen, de verzoeker zich in zijn aanvullend bezwaar heeft beklagd over visuele hinder door de loods zelf, terwijl uit het bestreden besluit niet blijkt dat de bestendige deputatie dit element in haar beoordeling heeft betrokken, en terwijl dit toch een element van de goede plaatselijke ordening is.

Het middel is gegrond.

5. De gegrondheid in de zaak A.117.205

5.1. Tweede middel - standpunt van de partijen

5.1.1. De verzoeker put een tweede middel uit de schending van “de zowel in het stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996 als in het stedenbouwdecreet van 18 mei 1999 vervatte verplichting om elke aanvraag tot vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening”, van “art. 53 § 3 van het gecoördineerd stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996, art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (...) en (...) de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel” :

“Doordat de bestreden beslissing toepassing maakt van de beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg van 26 juli 2001 waarbij het door de Heer W. Janssen-Beusen ingesteld beroep werd ingewilligd voor het wijzigen van de verkavelingvoorschriften van de verkavelingsvergunning van 11 januari 1988 inzake de maximaal toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen namelijk 120 m² in plaats van 40 m², terwijl dit laatste besluit zelf is aangetast door een onwettigheid :

- doordat, eerste onderdeel, in de beslissing van de Bestendige Deputatie enkel wordt gesteld dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang zal worden gebracht.
- En doordat, tweede onderdeel, in de beslissing van de Bestendige Deputatie wordt gesteld dat bezwaren aangaande geluidsoverlast en visuele hinder geen stedenbouwkundige noch ruimtelijke elementen bevat en derhalve niet kunnen worden bijgetreden.

Terwijl de vergunningverlenende overheid de verplichting heeft om elke aanvraag tot vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

En terwijl art. 53 § 3 van het gecoördineerd stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996 bepaalt dat de beslissingen van de Bestendige Deputatie en van de Vlaamse Regering met reden worden omkleed.

En terwijl art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist de motivering van bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende moeten zijn. En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd dient te worden met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.

b. Toelichting bij het middel

Verzoekende partij verwijst dienaangaande naar het verzoekschrift tot nietigverklaring van het besluit van de Bestendige Deputatie en herhaalt de aldaar reeds aangehaalde middelen (...).

(...)

Alleen al doordat de bestreden beslissing toepassing maakt van de beslissing die door een onwettigheid is aangetast, is zij zelf ook onwettig”.

5.1.2. De verwerende partij repliceert op het middel als volgt :

“3. / verzoekende partij put zich uit in argumentatie ten aanzien van de beslissing van de Bestendige Deputatie tot goedkeuring wijziging verkavelingvoorschriften (...), terwijl dit niet eens de bestreden beslissing is die wordt aangevochten.

Alle argumentatie die verzoekende partij hieromtrent ontwikkelt is totaal irrelevant ten aanzien van de bestreden beslissing dewelke gevat is door een annulatieverzoek en die de aflevering van een bouwvergunning betreft.

Het tweede middel dat door verzoekende partij wordt aangevoerd is overigens een specificering van het eerste middel en dient alsdusdanig niet nog eens weerlegd te worden.

Overigens maakt verzoekende partij ook hier weer de fout om de toekenning van de bouwvergunning te zien als een regularisatie van een bestaande, wederrechtelijke toestand hetgeen niet correct is.

De bouwvergunning beoogt de afbraak van de bestaande wederrechtelijke constructie in strijd met bestaande verkavelingvoorschriften en de heropbouw ervan in overeenstemming met de bouwkundige bepalingen.

Voor zoveel als nodig en louter volledigheidshalve werpt verwerende partij alsnog op dat er geen sprake is van enige hinder vermits de betrokken loods enkel een passieve stapelruimte is voor een aannemer met een eenmanszaak zonder enige vorm van continue bedrijvigheid of hinder in de voormelde loods”.

5.1.3. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoeker nog wat volgt :

“(…)

Ten onrechte meent verwerende partij dat de argumentatie die verzoekende partij put uit de beslissing tot goedkeuring van de wijziging van de verkavelingsvoorschriften, totaal irrelevant is ten aanzien van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij toont op deze wijze aan dat de beslissing van 26 juli 2001 onwettig is. De bestreden beslissing maakt toepassing van deze beslissing. Dit impliceert dat de bestreden beslissing gesteund is op een onwettig besluit.

Uw Raad oordeelde reeds dat een besluit dat gesteund is op een onwettig besluit, eveneens onwettig is (...).

Aangaande de stelling van verwerende partij dat er geen sprake is van enige hinder vermits de betrokken loods enkel een passieve (?) stapelruimte is voor een aannemer met een eenmanszaak zonder enige vorm van continue bedrijvigheid of hinder in de voormelde loods, merkt de verzoekende partij op dat de hinder die haar in het kader van huidige procedure het nodige belang doet hebben, niet kadert in de activiteit die Dhr. Janssen-Beusen uitoefent (hetgeen evenwel niet wegneemt dat deze eveneens bestaat), maar wel rechtstreeks haar oorzaak vindt in de visuele hinder die verzoekende partij ondervindt”.

5.1.4. Ter terechtzitting stelt de verwerende partij zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad van State.

5.2. Bespreking

De vernietiging van de beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning in de zaak A.114.659, impliceert de onwettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning die in de eerst vermelde beslissing haar grondslag vindt.

Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De zaken A.114.659/X-10.739 en A.117.205/X-10.848 worden gevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 26 juli 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende afgifte aan W. JANSSEN-BEUSEN van de vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor de maximaal toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen namelijk 120 m² in plaats van 40 m² op het perceel gelegen te Zichen-Zussen-Bolder, Pastoor Palmaerstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 493/f,
2. het besluit van 18 oktober 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst houdende afgifte aan W. JANSSEN-BEUSEN van de stedenbouwkundige vergunning voor het demonteren van een bergplaats en het bouwen van een nieuwe bergplaats op een perceel gelegen te Riemst, Pastoor Palmaerstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 493/f.

Artikel 3.

De kosten van het beroep in de zaak A.114.659, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van het beroep in de zaak A.117.205, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst in de zaak A.114.659, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier december 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.