RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 201.019 van 17 februari 2010
in de zaak A. 194.013/X-14.406.

In zake: Liliane KEULEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke Dedecker
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelsbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente RIEMST
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Lieve Dehaese
   kantoor houdend te 3500 HASSELT
   Luikersteenweg 187
   bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Yves TOPPETS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen.

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 18 september 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 30 juli 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst waarbij aan Yves TOPPETS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van een achterbouw en een garage en het bouwen van nieuwe garages en een studio te Val-Meer-Riemst, Grote Straat 60A, kadastraal bekend sectie D, nr. 991/R.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een administratief dossier ingediend en de tweede verwerende partij heeft een nota en een administratief dossier ingediend.

Auditeur Ann Eylenbosch heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 november 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Sauwens, die loco advocaat Inke Dedecker verschijnt voor de verzoekster en advocaat Bert Van Herreweghe, die loco advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Eylenbosch 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. Tussenkomst

3. Met een op 12 oktober 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt Yves TOPPETS om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4. Op 17 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst een aanvraag in voor het afbreken van een achterbouw en een

garage en het bouwen van drie nieuwe garages en één studio op het bovenvermelde perceel.

Dat perceel is overeenkomstig het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

5. De achterbouw en de garage maken deel uit van een gebouwengroep die in oorsprong een vierkantshoeve is. Langs de straat bevinden zich, naast de woning van de aanvrager, nog enkele schuren. Achter die gebouwen bevindt zich een binnenkoer waarop twee woningen uitkomen, waaronder die van de verzoekster. Het is ook op die binnenkoer dat de bestaande garage uitkomt. De tussenkomende partij beschikt over een erfdienstbaarheid van doorgang over een deel van de binnenkoer.

6. Er wordt een openbaar onderzoek gehouden van 23 februari 2009

tot en met 24 maart 2009.

Op 11 maart 2009 dient de verzoekster een bezwaarschrift in.

7. Op 4 mei 2009 adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag gunstig.

Dit advies luidt als volgt:

> "Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen geen bijzonder plan van aanleg bestaat;
> Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;
> Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden - Tongeren;
> Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;
> Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
> Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een verkaveling, dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;
> Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

(...)

Het openbaar onderzoek

(...)

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 23 februari 2009 tot en met 24 maart 2009 (...);

Overwegende dat er één schriftelijk bezwaar werd ingediend door Inke Dedecker, advocate van Goffin-Keulen;

Overwegende dienaangaande het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek dd.2009-03-24;

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(...)

Overwegende dat de aanvraag het afbreken beoogt van een achterbouw en een garage en het bouwen van nieuwe garages en één studio;

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek één schriftelijk bezwaar werd ingediend, door Inke Dedecker, advocate van Goffin - Keulen, met adres Stoffelsbergstraat 4 te 3600 Genk;

Overwegende dat de bezwaarindiener stelt dat:

- de woning geen rechtstreekse toegang tot een voldoende uitgeruste weg heeft en dus niet vergund kan worden;
- de inplanting van de woning eerder ongebruikelijk is, dat de situatie historisch gegroeid is maar dat dit niet betekent dat deze versterkt moet worden door achter een bestaande woning nog een nieuwe woning op te richten;
- de woningdruk te groot wordt;
- de privacy geschonden wordt, door het trappenhuis langs de woning en door inkijk vanop de leefruimtes op de verdieping;
- de erfdienstbaarheid verzwaard wordt.

Overwegende dat ik dit bezwaar heb onderzocht en het ontvankelijk en gegrond verklaar, omwille van volgende redenen:

- de woning heeft wel een toegang tot een voldoende uitgeruste weg aangezien de erfdienstbaarheid deze toegang verleent;
- de inplanting van de woning is aanvaardbaar aangezien het hier gaat om het wonen rond een binnenkoer;
- de woningdruk zal niet noemenswaardig verhoogd worden aangezien het slechts om een kleine studio gaat;
- de wetgeving betreffende lichten en zichten wordt gerespecteerd. Het trappenhuis zal voor meer beweging zorgen maar de privacy wordt hierdoor niet in gedrang gebracht;
- er vindt geen bestemmingswijziging plaats. De verzwaring is te minimaliseren aangezien het slechts om een kleine studio gaat.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving.

Algemene conclusie

(samenvatting en besluitvorming)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

GUNSTIG voor het bouwen van nieuwe garages en één studio".

8. Op 28 mei 2009 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst een gunstig preadvies uit. In de motivering van dit advies worden de motieven van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen en wordt nog gesteld:

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst volledig kan instemmen met het gunstige advies dd2009-05-04 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, dat ook kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het schepencollege ook volledig kan instemmen met de behandeling van het ingediende bezwaar;

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat de argumenten van de architect kunnen bijgetreden worden;

Algemene conclusie

(...)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

GUNSTIG voor het afbreken van een achterbouw en een garage en voor het bouwen van nieuwe garages en één studio".

9. Op 2 juli 2009 adviseert de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag voorwaardelijk gunstig.

Het advies stelt onder meer:

"Overwegend gedeelte

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2009 een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag besproken werd tijdens een overleg op 6 november 2008; dat voldaan is aan de destijds gestelde opmerkingen;

Beschikkend gedeelte

Advies
Gunstig
voor het afbreken van een achterbouw en een garage en bouwen van nieuwe garages en een studio.
Voorwaarden
- mits de erfdienstbaarheid niet wederrechtelijk wordt bezwaard, noch door de oprichting van de woning noch door het gebruik van de 3 garages;
- mits de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten, zichten en toegangen gevolgd worden".

10. Bij besluit van 30 juli 2009 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst de vergunning af onder meer onder de hierboven vermelde voorwaarden.

Dit is het bestreden besluit.

Dit luidt onder meer als volgt:

"Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidende advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 2 juli 2009 (...).
'Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :
'...Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2009 een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies verleende (...); dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;
Overwegende dat de aanvraag besproken werd tijdens een overleg op 6 november 2008; dat voldaan is aan de destijds gestelde opmerkingen;
Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :
'...ADVIES
Gunstig
voor het afbreken van een achterbouw en een garage en bouwen van nieuwe garages en een studio.
VOORWAARDEN
- mits de erfdienstbaarheid niet wederrechtelijk wordt bezwaard, noch door de oprichting van de woning noch door het gebruik van de 3 garages;
- mits de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten, zichten en toegangen gevolgd worden.
BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 JULI 2009 HET VOLGENDE :
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan TOPPETS Yves, (...)".

V. Onderzoek van de vordering

11. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op

de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van de middelen

1. Eerste middel

Standpunt van de partijen

12. In het eerste middel voert de verzoekster de schending aan van "de zowel in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, als in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vervatte verplichting om elke aanvraag tot vergunning te toetsen aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening", de schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

13. In een eerste onderdeel voert zij aan dat de bestreden beslissing geen eigen motivering bevat betreffende de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening en dat de loutere verwijzing naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet volstaat.

Zij adstrueert dit onderdeel als volgt:

> "De verwerende partij beperkt er zich toe te verwijzen naar het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 2 juli 2009.
> De verwerende partij heeft derhalve geen eigen motivering in de bestreden beslissing opgenomen. Er wordt zelfs niét vermeld in welk bestemmingsgebied het betrokken perceel gelegen is.
> Een motivering door verwijzing naar het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan niet volstaan.
> Art. 43§1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt immers dat zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van

aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, de vergunning enkel kan worden verleend op eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en art. 43§4 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt vervolgens dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar (nu de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) moét overnemen.

Door het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing op te nemen, voldoet de verwerende partij derhalve enkel aan een decretaal bepaalde verplichting.

De ratio legis van deze laatste verplichting is het toezicht door de gemachtigde ambtenaar/gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen mogelijk te maken. De gemachtigde ambtenaar/gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet immers op zicht kunnen vaststellen of de vergunning overeenstemt met zijn eensluidend advies.

Door derhalve het advies van de gemachtigde ambtenaar/gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing op te nemen, heeft de verwerende partij enkel een decretaal opgelegde verplichting vervuld.

Uw Raad oordeelde eerder reeds dat dit het College van Burgemeester en Schepenen er niét van ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen ter waarborging van de goede aanleg is tegemoet (ge)komen.

In casu heeft de verwerende partij zich geen dergelijke opvatting gevormd, minstens heeft het College van Burgemeester en Schepenen deze opvatting niet weergegeven in de bestreden beslissing".

14. In een tweede onderdeel voert de verzoekster aan dat het vergunde bouwwerk niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de configuratie van de percelen en de oriëntatie van het vergunde bouwwerk.

Zij stelt het volgende:

"De vergunningverlenende overheid heeft bij het toekennen van vergunningen 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).

Dit houdt concreet in dat:

- De met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop verwerende partij haar beslissing steunt, in de bestreden beslissing tot uiting komen.
- Dat de gegevens waarvan verwerende partij uitgaat in feite en in rechte juist zijn.
- Dat zij deze correct heeft beoordeeld.
- Dat zij in redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening dient rekening gehouden te worden met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de beoordeling dient in concreto te gebeuren.

Zelfs indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat een verwijzing naar het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar/gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zou volstaan ter motivering van de bestreden beslissing, dient vastgesteld te worden dat het advies van de gemachtigde

ambtenaar/gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar evenmin voldoende gemotiveerd is:

- Uit de weergave van het advies van de gemachtigde ambtenaar/gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt niet welke bestemmingsvoorschriften op het perceel van toepassing zijn.
- De concrete toetsing beperkt zich tot een stereotiepe en nietszeggende motivering. ('dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van de goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving')
- Bij nazicht van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, onder de hoofding 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar het gunstige advies van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 4 mei 2009, die in dit advies stelt dat het voorstel zich 'ruimtelijk goed inpast in de omgeving'... Opnieuw een stereotiepe en nietszeggende motivering.

  Enkel bij de weerlegging van de bezwaren door College van Burgemeester en Schepenen gebeurt een beperkt onderzoek naar de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, waarbij concreet het volgende wordt gesteld:

1. De inplanting van de woning is aanvaardbaar aangezien het hier gaat om wonen rond een binnenkoer.

   De woningdruk zal niet noemenswaardig verhoogd worden aangezien het slechts om een kleine studio gaat.

   De wetgeving betreffende lichten en zichten wordt gerespecteerd. Het trappenhuis zal voor meer beweging zorgen maar de privacy wordt hierdoor niet in het gedrang gebracht.

   Er vindt geen bestemmingswijziging plaats. De verzwaring is te minimaliseren aangezien het slechts om een kleine studio gaat.

Een concreet onderzoek naar de inpasbaarheid in de omgeving had moeten leiden tot een weigering van de vergunning.

- Het hoeft geen betoog dat de inplanting van de diverse woningen ter plaatse eerder ongebruikelijk kan genoemd worden.

  Deze situatie is historisch gegroeid.

  Het feit dat deze situatie historisch gegroeid is, is echter geen vrijbrief om deze situatie te versterken door achter een bestaande woning, en achter een rij van aaneensluitende rijwoningen aan de Grote Straat nog een nieuwe woning op te richten.

  De inplanting van de woning kan niet verantwoord worden door het gegeven dat het hier gaat om wonen rond een binnenkoer. De binnenkoer is volledig privé-eigendom - van verzoekende partij en van Dhr. en Mevr. Keulen-Nelissen, Dhr. Toppets Yves beschikt enkel over een erfdienstbaarheid op een zeer beperkt gedeelte van de binnenkoer. (...)

  Eén en ander klemt des te meer daar de studio in een andere richting, namelijk niet in de richting van de Grote Straat maar in de richting van een privé-eigendom - de eigendom van verzoekende partij en van Dhr, en Mevr. Keulen-Nelissen - georiënteerd is.
- De woningdruk wordt te groot in het gebied en het woongebruik wordt intenser, zeker rekening houdend met het feit dat Val-Meer-Riemst volgens het ruimtelijk structuurplan van Vlaanderen in buitengebied gelegen is.

  Nu komt er een bijkomende woongelegenheid op een zeer ongebruikelijke plaats.
- De nieuw op te richten studio en garages zijn gelegen op een afstand van minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelgrens".

15. In een derde onderdeel voert de verzoekster aan dat haar privacy wordt geschonden omdat de ingang van het trappenhuis van de studio zich tegen haar woning bevindt. Ook hebben de leefruimtes op de eerste verdieping van de studio een permanente inkijk op en in haar eigendom, daar waar andere woningen in de straat enkel leefruimtes op het gelijkvloers hebben.

16. In een vierde onderdeel voert de verzoekster aan dat de plannen derwijze geconcipieerd zijn dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan bij het uitrijden van haar woning omwille van de inplanting van de trappenhal van de studio op 1,20 meter van haar garage.

17. In een vijfde onderdeel voert de verzoekster aan dat de vergunde werken het gebruik van haar eigendom zodanig zullen belasten dat het disproportioneel is en in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Meer bepaald impliceert dit volgens haar het volgende gebruik van haar eigendom:

> "- De bewoners van het woonhuis gelegen aan de Grote Straat 60A dienen over de eigendom van de verzoekende partij te gaan om toegang te krijgen tot hun achterbouw en tot hun garage.
> - De bewoners van de studio en hun bezoekers dienen over de eigendom van de verzoekende partij te gaan om toegang te krijgen tot hun studio (hetgeen een zeer frequent gebruik met zich (mee)brengt) en om toegang te krijgen tot hun garage.
> - De gebruikers van de derde garage zullen eveneens over de eigendom van de verzoekende partij moeten gaan om toegang te krijgen tot hun garage".

18. Noch de eerste, noch de tweede verwerende partij zijn verschenen of vertegenwoordigd ter terechtzitting. Zij worden derhalve krachtens artikel 4, vierde lid van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, geacht in te stemmen met de vordering.

19. De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

> "8. In het tweede tot en met vijfde onderdeel van het middel voert de verzoekende partij aan dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, en dit omwille van de problematiek van de inplanting, de privacy, de verkeersveiligheid en de bijkomende belasting van haar eigendom.
> Het is evenwel aan de vergunningverlenende overheid om terzake een oordeel te vellen.

De kritiek van de verzoekende partij in deze middelenonderdelen is beperkt tot een opportuniteitskritiek waaruit blijkt dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan dan de vergunningverlenende overheid, maar die geen kritiek vormt op de wettigheid van de beslissing. De verzoekende partij voert niet aan, laat staan dat zij zou aantonen, dat de beslissing van de overheid 'kennelijk onredelijk' is.
Enkel voor wat betreft het tweede onderdeel gaat de verzoekende partij kort in op de motivering van de beslissing, doch enkel om te argumenteren dat een onderzoek naar de inpasbaarheid in de omgeving had moeten leiden tot een weigering van de vergunning.
Een concrete, laat staan begrijpelijke kritiek op de motivering van de bestreden beslissing wordt in geen van deze middelonderdelen geuit.
Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond in deze onderdelen.

9. In het eerste onderdeel van dit middel wordt de bestreden beslissing verweten dat het geen eigen motivering bevat. De vergunning verwijst enkel naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zodat het college zich geen eigen opvatting zou hebben gevormd over de plaats.
(...)
Er is geen enkele regel die verplicht dat het college van burgemeester en schepenen zich woordelijk aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar. De regel is enkel dat het college zich een eigen opvatting dient te vormen, en dat, als het college zich gewoon wil aansluiten bij de opvatting van de gemachtigde ambtenaar, het dit met zoveel woorden dient te vermelden.

10. (...)
Jarenlang hebben diverse gemeentebesturen zich schuldig gemaakt aan het bewust negeren van hun wettelijke bevoegdheid tot het beoordelen van vergunningsaanvragen. Om hun eigen inwoners niet voor het hoofd te stoten verstuurden deze gemeenten standaard nagenoeg alle vergunningsaanvragen met een niet gemotiveerd gunstig vooradvies naar de gemachtigde ambtenaar. Op het niveau van de gemachtigde ambtenaar gebeurde dan doorgaans de eerste en enige beoordeling van de vergunningsaanvraag in eerste aanleg. Indien het advies gunstig was, verleende het college de vergunning zonder verdere motivering dan de vermelding dat de gemachtigde ambtenaar gunstig had geadviseerd, als het advies ongunstig was, weigerde het college de vergunning zonder meer.
(...)

11. In deze zaak gebeurde evenwel het omgekeerde.
Het college van burgemeester en schepenen heeft zich in het vooradvies aangesloten bij de zeer uitgebreide motivering die opgesteld was door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die in haar advies op concrete wijze de bezwaren bespreekt en weerlegt.
Het is de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die zich, met zoveel woorden, aansluit bij het vooradvies van het college van burgemeester en schepenen dat, aldus deze ambtenaar 'uitgebreid gemotiveerd is'.
Er is dan ook geen reden waarom het college zich op zijn beurt nog eens uitdrukkelijk zou moeten aansluiten bij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit advies verwijst immers zelf uitdrukkelijk naar het vooradvies van het college.
Het college dient ook niet te motiveren waarom het zijn eerder ingenomen standpunt overneemt. Het is de normaalste zaak van de wereld dat de wijze waarop het college van burgemeester en

schepenen op 30 juli 2009 een aanvraag beoordeelt, niet zal afwijken van de wijze waarop hetzelfde college op 28 mei 2009 dezelfde aanvraag beoordeelt. Het college zou een meer doorgedreven motiveringsplicht hebben indien het zijn standpunt wijzigt, maar niet indien het hetzelfde standpunt behoudt.

12. Zowel het vooradvies als het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn gekend. Deze adviezen zijn beide gehecht aan de beslissing. Het bestuur voldoet aan zijn motiveringsplicht door te verwijzen naar gunstige adviezen, voor zover die adviezen bekend zijn aan de betrokkene of aan de beslissing zijn gehecht. Vanuit de motiveringsplicht is het niet vereist dat het bestuur zich nog eens uitdrukkelijk bij dit advies aansluit. Dit zou trouwens kafkaiaans zijn in de bijzondere situatie dat één van die adviezen uitgaat van hetzelfde bestuur, en het andere advies naar dit eerste advies verwijst.
    Er is dus wel degelijk sprake van een eigen motivering door het college van burgemeester en schepenen, die opgenomen is in een uitdrukkelijke beslissing van dat college, en die aan de vergunning is toegevoegd. De beslissing is dan ook gemotiveerd.
13. De verzoekende partij betwist eigenlijk op zich niet het afdoend karakter van die motivering.
    Voor zover als nodig kan de tussenkomende partij antwoorden dat de motivering wel degelijk afdoend is.
    Zowel het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als dat van het college van burgemeester en schepenen maken uitdrukkelijk melding van de juiste stedenbouwkundige bestemming, met name landelijk woongebied. Deze adviezen zijn, zoals gezegd, aan de beslissing gehecht.
    Beide adviezen merken op dat de inplanting aanvaardbaar is gelet op de ligging aan een binnenkoer, dat de woningdruk niet noemenswaardig toeneemt gelet op het feit dat het gaat om een kleine studio, dat de privacy niet in het gedrang gebracht wordt door het trappenhuis en dat er geen bestemmingswijziging plaatsvindt.
    Dit zijn terzake doende motieven die de beslissing wel degelijk kunnen schragen.
    Deze motieven geven blijk van een concrete afweging van hetgeen aangevraagd werd aan de concrete omgeving waarin dit alles wordt ingeplant.

Het middel is dan ook niet ernstig, laat staan gegrond".

Beoordeling

20. Ingevolge artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen behoort het tot de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander

bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

21. In een eerste onderdeel stelt de verzoekster in essentie dat de eerste verwerende partij zich geen eigen opvatting heeft gevormd over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg door het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen.

Als bijlage zijn aan de vergunning zowel het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die in wezen verklaart in te stemmen met de overwegingen die hebben geleid tot het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst, alsmede laatstbedoeld preadvies van dat college dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt, alsmede het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gevoegd. Deze bijlagen geven blijk van een eigen beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. Het bestuur voldoet voorts aan de hem opgelegde motiveringsplicht door in de beslissing te verwijzen naar de gunstige adviezen die aan de beslissing zijn gehecht.

Met de tussenkomende partij dient te worden vastgesteld dat de redenen die de vergunningverlenende overheid ertoe gebracht hebben de

vergunning conform de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aldus prima facie voldoende duidelijk blijken.

22. In het tweede tot en met vijfde onderdeel van het middel voert de verzoekster aan dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, en dit omwille van de inplanting, gebrek aan privacy, de verkeersonveiligheid en de bijkomende belasting van haar eigendom.

Enkel voor wat betreft het tweede onderdeel gaat de verzoekster kort in op de redengeving van de beslissing, doch uiteindelijk niet om het afdoende karakter van die motieven te betwisten, dan wel om te argumenteren dat het onderzoek van de aanvraag "naar de inpasbaarheid in de omgeving had moeten leiden tot een weigering van de vergunning".

De verzoekster geeft aldus, in de mate dat ze zich niet beroept op de schending van burgerlijke rechten, waarvoor de Raad van State niet bevoegd is, blijk van een andere appreciatie van de aanvraag, wat op zich echter niet aannemelijk maakt dat de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld door de vergunning af te geven.

Het eerste middel is niet ernstig.

2. Tweede middel

Standpunt van de partijen

23. In het tweede middel voert de verzoekster de schending aan van artikel 100, § 1 DRO doordat de bestreden beslissing een studio vergunt die niet paalt aan een weg. Meer bepaald stelt zij dat artikel 100, § 1 bepaalt dat op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiegebouw van een land- of tuinbouwbedrijf.

24. De tussenkomende partij stelt het volgende:

> "14. (...)
> 15. (...)
> Een perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg als het op één of andere wijze een voldoende toegang heeft tot een dergelijke weg. Een perceel dat via een private weg die zelf niet voldoet aan de vereisten van een voldoende

uitgeruste weg verbonden is met een openbare weg die wél voldoende is uitgerust, ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

M.a.w. de eisen inzake minimale weguitrusting hebben geen betrekking op de private toegangsweg voor zover deze zelf aansluit op een voldoende uitgeruste weg. Die toegang kan in volle eigendom zijn, of voortvloeien uit een erfdienstbaarheid. De vergunningverlenende overheid heeft zich daarbij niet in te laten met het bestaan en de omvang van burgerlijke rechten of plichten met betrekking tot die weg.

16. De bouwplaats heeft via een erfdienstbaarheid toegang tot de Grote Weg, een weg waarvan het voldoende uitgerust karakter niet wordt betwist. Artikel 100, §1 van het decreet van 18 mei 1999 staat het verlenen van een vergunning voor het bouwen van een studio op deze locatie bijgevolg niet in de weg".

Beoordeling

25. Zoals bepaald in artikel 3 van het besluit van 17 november 2006 van de Vlaamse regering inzake de minimale weguitrusting, hebben de eisen inzake de minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 100, § 1, eerste lid DRO, geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Geen enkele wets- of verordeningsbepaling schrijft voor dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken.

De verzoekster betwist het voldoende uitgeruste karakter van de Grote Straat, waarop de bouwkavel, via de private toegangsweg uitgeeft, niet.

De vergunning wordt daarenboven verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.

Het komt derhalve noch aan de overheid die over een vergunningsaanvraag moet beslissen, noch aan de Raad van State toe om te oordelen over de draagwijdte van het conventioneel bedongen "recht van doorgang".

Ook het tweede middel is derhalve niet ernstig.

26. Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van Yves TOPPETS tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,

met bijstand van

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silvan De Clercq **Roger Stevens**