

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 174.079 van 23 augustus 2007
in de zaak A. 181.420/X-13.195.**

In zake :

1. Hendrik DE GROEF,
2. Godelieve DOX,
die woonplaats kiezen bij
advocaat W. DOM,
kantoor houdende te 2580 PUTTE,
Waversesteenweg 81

tegen :

1. de gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partijen :

1. Ives DRIESEN,
2. Tine DE GROEF,
wonende te 2861 ONZE-LIEVE-VROUW-WAVER,
Uilelei 3

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Hendrik DE GROEF en Godelieve DOX op 1 februari 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 4 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver waarbij aan Ives DRIESEN en Tine DE GROEF de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen en het uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Uilelei 3, kadastraal bekend sectie B, nr. 370/r ;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 mei 2007, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de terechtzitting van 15 juni 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat N. SCHELLEMANS, die loco advocaat W. DOM verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat T. DECOSTER, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Rechtspleging

Overwegende dat Ives DRIESEN en Tine DE GROEF met een verzoekschrift van 16 maart 2007 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen:

2.1. De verzoekende en de tussenkomende partijen zijn rechtstreekse burens van elkaar.

Zij bewonen aan elkaar palende woningen, respectievelijk gelegen aan de Uilelei 3 en 4 te Onze-Lieve-Vrouw-Waver.

Het zou gaan om een vroegere, omstreeks 1975 in twee delen gesplitste langgevelhoeve, die volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Mechelen gesitueerd is in agrarisch gebied.

Ter plaatse is geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht, noch zijn er verkavelingsvoorschriften.

2.2. De tussenkomende partijen wensen hun woning te verbouwen en uit te breiden.

Een eerste stedenbouwkundige aanvraag daartoe werd ingediend in december 2005, doch stuitte op verzet vanwege de verzoekende partijen.

De gemeente heeft gepoogd de partijen te brengen tot een vergelijk, hetgeen resulteerde in een aantal aanpassingen van de ingediende plannen.

Een akkoord tussen partijen werd evenwel niet bereikt.

2.3. Over de plannen werd door de afdeling land-Antwerpen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap op 10 februari 2006 gunstig advies verstrekt.

De dienst waterbeleid van het departement leefmilieu van de provincie Antwerpen adviseert op 24 februari 2006 eveneens gunstig.

2.4. De door de tussenkomende partijen aangepaste bouwplannen worden bij de gemeente ingediend.

De plannen tonen dat de aanvragers de voorgevel van het gebouw terug een gesloten structuur wensen te geven, door aldaar nog slechts één raamopening te voorzien ter hoogte van de inkom.

Inwendig wordt een herverdeling van de diverse ruimten voorzien, terwijl de achterbouw vervangen wordt door een glasconstructie waarin de living zou komen.

Het gebouw wordt voorts afgewerkt met een vegetatiedak, dat kan gebruikt worden als dakterras, en dat van in de living bereikbaar is via een trap.

Door de werken zou de woning 215,46m² groot worden in plaats van 147,36m², en het bouwvolume zou gaan van 361,3m³ naar 526,87m³.

2.5. Tijdens het openbaar onderzoek tekenen de verzoekende partijen bezwaar aan tegen de plannen van de tussenkomende partijen.

De verzoekende partijen verzetten zich in het bijzonder tegen het voorziene dakterras, een patio aan de achterzijde, een zij- en tuinmuur, en te verwachten problemen van afwatering naar de naast de woning gelegen beek.

2.6. In vergadering van 7 augustus 2006 bespreekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver het dossier en het bezwaarschrift van de verzoekende partijen, dat wordt verworpen.

Het college besluit om de aanvraag met een gunstig advies door te zenden naar de diensten van de gemachtigde ambtenaar.

2.7. Op 28 november 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies, onder voorwaarde dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek worden nageleefd.

Op 4 december 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver de stedenbouwkundige vergunning. Dit is het thans bestreden besluit.

3. Ten gronde

3.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan 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 bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1. Overwegende, wat de eerste schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoekende partijen een eerste middel aanvoeren dat als volgt luidt:

“Verweerster doet de bezwaren van verzoekende partijen vermeld in hun bezwaarschriften dd. 3/2/2006 alsmede dd. 20/7/2006 eenvoudig weg af als zijnde ‘geen stedenbouwkundig argument’.

Een fundamentele vereiste bij de beoordeling van een aanvraag tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning is de bestaanbaarheid met de omgeving.

Conform art. 145 e.v. van het Decreet Ruimtelijke Ordening mag de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaden.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied mag niet overschreden worden en de aanwezige bestemmingen in de onmiddellijke omgeving mogen niet in het gedra(n)g gebracht of verstoord worden.

Zowel de gemachtigde ambtenaar in zijn advies dd. 28/7/2006 als verweerder in de motivering van de bestreden beslissing doen de bezwaren van verzoekende partijen standaard af als zijnde 'geen stedenbouwkundig aspect'.

Alhoewel beide woningen zonevreemd zijn, zijn zij beiden gelegen in een residentiële omgeving.

De door de bestreden beslissing vergunde werken doen echter een ernstige afbreuk aan de bewoonbaarheid van het perceel en niet in het minst de woning van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen wijzen daarbij in de eerste plaats naar de volledige omsluiting van hun slaapkamervenster en ook kelderraam.

De vloerbedekking (kiezels) van de kleine patio komt tot tegen het kelderraam, wat onvermijdelijk vochtproblemen zal opleveren.

De slaapkamervenster van verzoekende partijen wordt als het ware geïntegreerd in de geplande uitbreiding van woning A.

De aanwezigheid rond deze kleine binnenkoer van een trap, ingebouwde kasten en een groot schuifraam dat uitgaat op de leefruimte van het echtpaar DRIESEN - DE GROEF kan niet louter afgedaan worden als een normale last die met de woorden van (eerste) verweerder moet 'kunnen gedragen worden door de omwonenden'...

Daarnaast, doch in mindere mate, zal de aanwezigheid van een dakterras vlak boven dit vensterraam eveneens belastend zijn voor woning B, temeer daar men van op dit terras ongestoord inkijkt in de tuin van het perceel van verzoekende partij.

Het is dan ook duidelijk dat de door (eerste) verweerder vergunde werken geenszins bestaanbaar zijn met de - zeer onmiddellijke - omgeving en in die zin ook niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 145 e.v. van het Decreet Ruimtelijke Ordening";

3.1.1. Overwegende dat de eerste verwerende partij er in haar nota in essentie op wijst dat de tussenkomende partijen door hun ingediend ontwerp erin slagen om de behoeften aan hedendaags wooncomfort te verenigen met het esthetisch en historisch aspect van de langgevelhoeve die omstreeks 1975 in twee delen werd gesplitst en dat bijgevolg het eerste middel niet ernstig is, omdat de uitvoering van de verleende stedenbouwkundige vergunning bestaanbaar is met de omgeving en voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de specifieke ligging van de eigendommen van de verzoekende en tussenkomende partijen;

3.1.2. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota een gelijkaardig verweer voert en tot hetzelfde besluit komt;

3.1.3. Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift argumenteren dat in het bestreden besluit uitvoerig wordt stilgestaan bij de verenigbaarheid van de bouwvraag van de verzoekende partijen met de goede ruimtelijke ordening;

3.1.4.1. Overwegende dat de verzoekende partijen in het eerste middel in essentie aanvoeren dat het bestreden besluit niet bestaansbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordeningschaad; dat zij hiertoe refereren aan hun bezwaarschriften van 3 februari 2006 en van 20 juli 2006, die de vergunning-verlenende overheid verwierp omdat de bezwaren “geen stedenbouwkundig argument” zouden bevatten;

3.1.4.2. Overwegende dat de verzoekende partijen op het eerste gezicht niet genoegzaam preciseren in hun middel welke bezwaren die zij formuleerden wel en welke bezwaren niet van stedenbouwkundige aard zouden zijn; dat het de Raad van State op het eerste gezicht niet toekomt om de niet weerhouden bezwaren te onderzoeken, noch om na te gaan of de verzoekende partijen al dan niet terecht betogen dat bepaalde bezwaren werden verworpen omdat zij niet van stedenbouwkundige aard zouden zijn;

Overwegende dat het bestreden besluit enerzijds het preadvies van het college van burgemeester en schepenen overneemt en anderzijds het advies van de gemachtigde ambtenaar en tenslotte een eigen motivering inhoudt over de bouwaanvraag, waarin onder meer de bijzondere ligging van de eigendommen van de verzoekende en de tussenkommende partijen wordt beschreven en wordt overwogen dat de afbraak van de achterbouw die niet bij de hoeve past positief is; dat het bestreden besluit verder overweegt dat de geplande werken en het verlenen van een gesloten karakter aan de voorgevel er voor zorgen dat “het uitzicht van een langgevelhoeve op nieuw wordt versterkt” en dat de geplande werken met bakstenen en dakpannen die identiek zijn aan de originele materialen een (harmonieuze) aansluiting bewerkstelligen met de aanpalende woning; dat het bestreden besluit daaraan toevoegt dat de afstand van het dakterras tot de zijdelingse perceelgrens ruim 4 meter bedraagt en de afstand tot de aanpalende woning minimum 3 meter, dat het vegetatiedak een maximale integratie van de achterbouw met het landschap realiseert, dat in de geplande patio de waterpartij die was voorzien, is weggelaten, dat de beglazing met een schuifraam uitgerust wordt met een donkere folie om de inkijk in de aanpalende woning te verhinderen, dat deze inkijk hoedanook reeds sterk wordt belemmerd door de hoogte van de raamdorpel van de aanpalende slaapkamer op 1,80 meter boven de afgewerkte vloerplaat, dat “de slaapkamer (...) een vroegere opkamer is, die zich boven een gedeeltelijk ondergrondse kelder bevindt” en dat het ontwerp strookt met de gangbare gehanteerde stedenbouwkundige normen omtrent bouwdiepte en -hoogte;

Overwegende dat uit de vorige considerans blijkt dat het college van burgemeester en schepenen voornoemde elementen bij de beoordeling van het dossier mee in overweging heeft genomen en heeft beoordeeld en aldus op het eerste gezicht de vergunningsaanvraag uitvoerig heeft getoetst aan de bestaanbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving en tevens heeft onderzocht of de ingediende bouwaanvraag beantwoordt aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat, daargelaten de vraag of het bestreden besluit bepaalde bezwaren van de verzoekende partijen al dan niet terecht afdeed als “niet stedenbouwkundig van aard”, het op het eerste gezicht niet vereist lijkt dat het college van burgemeester en schepenen elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar afzonderlijk zou moeten beantwoorden en beoordelen; dat het lijkt te volstaan, dat de vergunningverlenende overheid in haar besluit aangeeft op welke elementen en argumenten van de goede plaatselijke ordening wordt gesteund om de bouwvergunning te verlenen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij op het eerste gezicht op uitvoerige en afdoende wijze aangeeft waarom de ingediende bouwaanvraag voor vergunning in aanmerking komt en bovendien werd in de motivering van het bestreden besluit rekening gehouden met de voornaamste bezwaren die de verzoekende partijen formuleerden tijdens het openbaar onderzoek;

3.1.5. Overwegende dat het eerste middel niet ernstig is;

3.2. Overwegende dat de verzoekende partijen een tweede middel aanvoeren dat als volgt luidt:

“De gemachtigde ambtenaar besluit zijn advies ‘gunstig op voorwaarde dat: alle bepalingen zoals opgenomen in het burgerlijk wetboek nageleefd zijn’

Dit is echter geenszins het geval.

Door de volledige integratie van een deel van de achtergevel van verzoekende partijen wordt hen hun ladderrecht ontnomen, minstens wordt de uitoefening ervan volledig afhankelijk gemaakt van de willekeur van het echtpaar DRIESEN - DE GROEF.

Bovendien vormen de door verweerster vergunde werken een ernstige verstoring van het evenwicht tussen beide percelen, waardoor deze werken een ernstige inbreuk vormen op het eigendomsrecht van verzoekende partijen zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek.

Verzoekende partijen verwijzen op dit punt wederom naar de ‘ommuring’ van een gedeelte van hun achtergevel met alle hinder ten gevolge van aanwezige trap, kasten en schuifraam, alsmede naar de aanbouw van een dakterras vlak boven hun slaapkamervenster en mét zicht op de tuin van verzoekende partijen.

In die zin zijn de door verweerster vergunde werken dan ook onbestaanbaar met diverse bepalingen van het Burgerlijk Wetboek”;

3.2.1. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota repliceert dat het ladderrecht “een burgerlijke zaak tussen partijen” is en dat zij genoodzaakt was in het bestreden besluit een clause in verband met de burgerlijke rechten op te nemen, gelet op het in dit verband bindende advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de eerste verwerende partij verder betwist dat het bestreden besluit een probleem zou opleveren voor het evenwicht tussen de naburige erven;

3.2.2. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota een gelijkaardig verweer voert;

3.2.3. Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift in hoofddeel stellen dat het middel onontvankelijk is, omdat de verzoekende partijen aanvoeren dat de werken die de eerste verwerende partij heeft vergund onbestaanbaar zijn met diverse bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die niet worden gepreciseerd; dat zij in ondergeschikte orde ingaan op het “ladderrecht” en op de evenwichtssleer tussen aanpalende eigendommen; dat zij tenslotte het antwoord weergeven, opgenomen in het bestreden besluit, betreffende het bezwaar dat enerzijds betrekking heeft op de creatie van een patio aan het kelderraam en anderzijds op het slaapkamerraam van de aanpalende woning;

3.2.4. Overwegende dat de verzoekende partijen het tweede middel uitsluitend steunen op argumenten die van burgerrechtelijke aard zijn;

Overwegende dat de Raad van State, op het eerste gezicht, onbevoegd is om van een dergelijk middel kennis te nemen, gelet op de exclusieve bevoegdheid van de justitiële rechter om kennis te nemen van een eventuele schending van burgerlijke rechten;

3.2.5. Overwegende dat het tweede middel niet ernstig is;

3.3. Overwegende dat de verzoekende partijen een derde middel aanvoeren dat als volgt luidt:

“De door de bestreden beslissing vergunde werken doorstaan de watertoets niet.

Verweerster stelt op pagina 9 van de bestreden beslissing dat ‘het voorliggende project (...) ligt niet in een recent overstroomd gebied (...) zodat

in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijke effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt’.

Dit is echter geenszins correct.

Verzoekende partijen tonen immers aan de hand van stukken aan dat nog vrij recent (herfst 2005/winter 2006) beide percelen zijn overstroomd.

Dit is overigens elk jaar het geval.

De nagenoeg volledige bebouwing van het perceel door het echtpaar DRIESEN - DE GROEF betekent dat de infiltratiecapaciteit van de bodem nog wordt verminderd wat tot nog meer wateroverlast zal leiden.

In die zin is de bestreden beslissing dan ook foutief gemotiveerd en schend(t) zij het decreet van 18 juli 2003 inzake het integraal waterbeleid”;

3.3.1. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota repliceert dat zij niet op de hoogte werd gebracht van structurele problemen van overstroming die zich ter plaatse zouden voordoen, dat de verzoekende partijen daarvan evenmin melding hebben gemaakt in hun bezwaarschrift, dat de bestaande bebouwing voorzien is van een hellend dak met een versnelde afvoer van het hemelwater zonder infiltratiemogelijkheden, en dat het geplande vegetatiedak en de voorziene hemelwaterput van 5000 liter met een recuperatiemogelijkheid integendeel zullen zorgen voor een verbeterde waterhuishouding op het perceel;

3.3.2. Overwegende dat de tweede verwerende partij een gelijkaardig verweer voert;

3.3.3. Overwegende dat de tussenkomenende partijen verwijzen naar de passus van het bestreden besluit waaruit blijkt dat de watertoets werd uitgevoerd;

3.3.4. Overwegende dat de verwerende partijen terecht stellen dat de verzoekende partijen pas voor het eerst voor de Raad van State aanvoeren dat de gronden van de partijen zouden te kampen hebben met overstromingsproblemen, die “elk jaar” zouden weerkeren;

Overwegende dat uit het administratief dossier niet blijkt dat de verzoekende partijen dit overstromingsprobleem hebben gemeld aan de bevoegde diensten van de gemeente; dat evenmin blijkt dat zij dit probleem hebben gesignaleerd aan de tweede verwerende partij; dat de verzoekende partijen hiervan evenmin gewag hebben gemaakt in hun bezwaarschrift, dat bijgevolg op het eerste gezicht in de huidige stand van de procedure met dit eventueel overstromings-probleem geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat uit het bestreden besluit blijkt dat een watertoets werd uitgevoerd en dat het desbetreffend het volgende overweegt:

“Watertoets: Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke stedenbouwkundige aanvraag en verkavelingsaanvraag.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, werd goedgekeurd op 20 juli 2006 en is van toepassing sinds 01 november 2006. Het college voerde de watertoets uit op basis van de richtlijnen in vermeld uitvoeringsbesluit en neemt het volgende standpunt in:

‘Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt.’

(...)”;

Overwegende dat bijgevolg op het eerste gezicht blijkt dat de eerste verwerende partij een watertoets heeft uitgevoerd overeenkomstig de terzake vigerende wetgeving en op grond van de stukken en informatie die haar bekend waren op het tijdstip waarop zij het bestreden besluit nam;

3.3.5. Overwegende dat het derde middel niet ernstig is;

3.4. Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste cumulatieve voorwaarde van artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Ives DRIESEN en Tine DE GROEF in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig augustus 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.