RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 205.889 van 28 juni 2010
in de zaak A. 181.420/X-13.195.

In zake: 1. Hendrik DE GROEF
2. Godelieve DOX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Wim Dom en Nick Schellemans
kantoor houdend te 2580 PUTTE
Waversesteenweg 81
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Claes
kantoor houdend te 2550 KONTICH
Mechelsesteenweg 160
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 1 februari 2007, strekt tot de nietigverklaring van "de beslissing van verwerende partij van 4 december 2006, houdende de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen te 2861 Onze-Lieve-Vrouw-Waver, Uilelei 3, met kadastrale gegevens 'Afdeling 3, Sectie B, Nummer 370R'".

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 174.079 van 23 augustus 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 maart 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robbert Van Strydonck, die loco advocaat Wim Dom verschijnt voor de verzoekende partijen, Bert De Keyser, schepen, en Kristin Iliaens, stedenbouwkundig ambtenaar, die verschijnen voor de eerste verwerende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Johan Claes verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. De feiten werden uiteengezet in het arrest nr. 174.079 van 23 augustus 2007.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4.1. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat “hun woonsituatie door de vergunde werken niet substantieel wordt gewijzigd”.

4.2. De verzoekende partijen repliceren onder meer dat het perceel waarvan zij eigenaar zijn “onmiddellijk naast het (bouw)perceel” ligt, door de vergunde werken een “erfdienstbaarheid (wordt) tenietgedaan”, geluidshinder zal ontstaan, licht wordt afgenomen en een veiligheidsprobleem wordt gecreëerd.

4.3. De verzoekende partijen hebben in principe het vereiste belang om een stedenbouwkundige vergunning aan te vechten die werd afgeleverd voor een perceel dat grenst aan het perceel waarvan zij eigenaar zijn. De eerste verwerende partij brengt geen concrete elementen aan die van aard zijn dat het principieel belang van de verzoekende partijen te dezen toch niet zou kunnen worden aanvaard.

4.4. De exceptie wordt verworpen.

5.1. De tweede verwerende partij voert aan dat in het verzoekschrift “nergens aangegeven (wordt) welke rechtsregels geschonden zouden zijn en op welke wijze”.

5.2. Overeenkomstig artikel 2, § 1, 3/ van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: het algemeen procedurereglement), dienen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift een uiteenzetting te geven van de middelen die zij tot staving van het beroep tot nietigverklaring aanvoeren.

Onder “middel” in de zin van artikel 2, § 1, 3/ van het algemeen procedurereglement wordt verstaan: de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden beslissing wordt geschonden.

Het verzoekschrift dient ten minste één ontvankelijk middel te bevatten. Het ontbreken van een middel in het inleidend verzoekschrift heeft de onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot gevolg.

5.3. Bij het onderzoek van de middelen hierna zal blijken dat minstens één middel van de verzoekende partijen ontvankelijk is.

5.4. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6. De verzoekende partijen betogen dat de gemachtigde ambtenaar en de eerste verwerende partij de bezwaren die zij hebben aangevoerd in het kader van het openbaar onderzoek “eenvoudig weg” of “standaard afdoen als zijnde geen stedenbouwkundig argument” of “aspect” en dat de “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 van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO) omdat de vergunde werken “ernstige afbreuk doen aan (...) de woning van de verzoekende partijen”, hetgeen “niet louter kan afgedaan worden als een normale last die met de woorden van verweerster moet ‘kunnen gedragen worden door de omwonenden’”.

In de memorie van wederantwoord geven de verzoekende partijen aan dit middel het opschrift “gebrek aan motivering (+ willekeur in hoofde van verweerster)” en betogen zij dat het verwerpen van hun bezwaar met betrekking tot “de aanbouw van een dakterras” omdat de daarmee gepaard gaande hinder “moet kunnen gedragen worden door de omwonenden” “uiterst gebrekkig en de facto onvoldoende gemotiveerd” is, dat het motief “dat verzoekende partijen de gevolgen moeten dragen van de toestand die zij bij het verkrijgen van hun perceel hebben aanvaard” gebrekkig is en het bestreden besluit daarom willekeurig, dat het motief “dat de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek” foutief is omdat het “voorbij(gaat) aan het gegeven dat een 30 jarige erfdienstbaarheid wordt tenietgedaan” en dat “het beoogde project het sedert 1975 bestaande evenwicht tussen beide percelen (verstoort)” en zodoende strijdig is met het Burgerlijk Wetboek.

Beoordeling

7. Het middel is ontvankelijk in zoverre de verzoekende partijen doen gelden dat de bezwaren die zij hebben aangevoerd ter gelegenheid van het openbaar onderzoek over de vergunde werken, niet of niet afdoende werden beantwoord door de vergunningverlenende overheid.

8. De toentertijd geldende artikelen 8 en 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepalen dat iedereen tegen het openbaar gemaakte ontwerp bij het college van burgemeester en schepenen schriftelijk zijn bezwaren of opmerkingen kan ter kennis brengen en dat de vergunningverlenende overheid zich uitspreekt over de ingediende bezwaren en opmerkingen.

Het recht van de belanghebbende, zoals te dezen de verzoekende partijen, om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt zodoende voor de bevoegde overheid de verplichting mee de hen ter kennis gebrachte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. De redenen waarom deze bezwaren en opmerkingen al dan niet worden bijgetreden moeten blijken, zo niet uit de beslissing zelf, dan minstens uit de stukken van het dossier. Deze redenen moeten afdoende zijn.

9. De eerste verwerende partij heeft in het bestreden besluit de bespreking van de bezwaren van de verzoekende partijen bij besluit van 7 augustus 2008 overgenomen. Deze luidt als volgt:

> "De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat dit bezwaarschrift handelt over:
>
> Eerste punt: bezwaar met betrekking tot de aanbouw van een dakterras bovenop de reeds bestaande constructies alsmede het nog aan te bouwen gedeelte:
>
> 1. veiligheid van de aanpalende woning wordt ernstig in het gedrang gebracht: gemakkelijk toegankelijk bij inbraak;
> 2. voorziene afscherming van 73cm voor het dakterras is onvoldoende en verhindert de toegankelijkheid tot de aanpalende woning niet;
> 3. veiligheid van de aanpalende woning komt in het gedrang door de aanwezigheid van dakvlakvensters in deze woning;
> 4. gevaar voor oneigenlijk gebruik van het dakterras en betreding van plat dak aanpalende woning met mogelijke beschadigingen tot gevolg;

5. schending van de privacy van de aanpalende woning door inkijk vanaf het dakterras in de tuin en slaapkamervenster;
6. te vrezen ernstige geluidshinder voor aanpalende woning en slaapkamer door gebruik dakterras;

Tweede punt: bezwaar met betrekking tot de creatie van een patio aan het kelderraam alsmede het slaapkamerraam van de aanpalende woning:

1. de patio wordt voorzien net achter het gedeelte van de aanpalende woning die daar insnijdt op de woning van de aanvrager, waardoor de slaapkamervenster van de aanpalende woning dan ook uitkomt op een kleine koer die langs één zijde voorzien wordt van een groot schuifraam;
2. de afstand tussen slaapkamerraam en schuifraam is, gelet op de omvang van het schuifraam, onvoldoende;
3. de privacy komt ernstig in het gedrang, het aanbrengen van een folie doet aan deze opmerking geen afbreuk;
4. mogelijke geluidshinder door aanwezigheid van kasten in de patio en door de aanwezigheid van de leefruimte achter de patio;
5. het wordt zeer moeilijk tot onmogelijk om de noodzakelijke werkzaamheden aan de muur van de aanpalende woning uit te voeren en wordt de muur ontvreemd van het ladderrecht; het wordt onmogelijk om eventuele dringende en noodzakelijke werken aan deze buitenmuur te verrichten omdat op geen enkele wijze de patio kan bereikt worden door de bewoners van het aanpalend perceel; deze situatie is onaanvaardbaar aangezien zij volledig moeten rekenen op de goodwill van de eigenaars;

Derde punt: bezwaar met betrekking op de aanbouw van een zijgevel met aansluitende tuinmuur van bijna 3 meter hoog en 7 meter lang langs de zuidkant van het aangrenzende perceel:

1. de lichtinval in de woning en de tuin wordt hierdoor sterk verminderd;
2. het oprichten tot op 1,4 meter van het vensterraam zal de lichtinval in de woning sterk belemmeren;

Vierde punt: bezwaar met betrekking tot de reeds op 03 februari 2006 gemaakte opmerkingen met betrekking tot de afwatering van beide percelen:

de ondergrondse waterafvoer van het aangrenzend perceel naar de Zoeteweibeek dient ongewijzigd te blijven en mag niet verhinderd worden;

Verzoek tot weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Verzoek tot het verzenden van een afschrift van de beslissing aan de bezwaarindiener en zijn raadsman.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

Eerste punt: bezwaar met betrekking tot de aanbouw van een dakterras bovenop de reeds bestaande constructies alsmede het nog aan te bouwen gedeelte:

1. veiligheid is geen stedenbouwkundig aspect;
2. de onvoldoende afscherming voor het dakterras en de mogelijke toegankelijkheid tot de aanpalende woning is geen stedenbouwkundig aspect;
3. veiligheid is geen stedenbouwkundig aspect;
4. gevaar voor oneigenlijk gebruik kan niet ingeschat worden op het ogenblik dat de werken nog niet uitgevoerd zijn; de plannen vertonen een gedeelte toegankelijk terras en een gedeelte niet toegankelijk plat dak (enkel toegankelijk voor onderhoud);
5. schending van de privacy is geen stedenbouwkundig aspect; de aanvraag voldoet bovendien aan de normen voor het nemen van lichten en zichten volgens het burgerlijk wetboek;
6. geluidshinder is geen stedenbouwkundig aspect en kan niet ingeschat worden op het ogenblik dat het zich nog niet manifesteert;

Dit bezwaar wordt verworpen aangezien het geen stedenbouwkundig aspect betreft en omdat er geen rekening kan gehouden worden met mogelijke situaties van oneigenlijk gebruik zolang deze situaties zich niet voordoen. Door het wonen is het ontstaan van enige hinder onvermijdelijk. Deze hinder moet, voor zover alle regelgeving wordt gevolgd, kunnen gedragen worden door de omwonenden.

Tweede punt: bezwaar met betrekking tot de creatie van een patio aan het kelderraam alsmede het slaapkamerraam van de aanpalende woning:

1. de patio net achter de slaapkamervenster van de aanpalende woning is een gevolg van de zeer specifieke situatie van de destijds in twee woongelegenheden opgedeelde woning en van de beperkte mogelijkheden voor het bebouwen van het perceel van de aanvraag (ligging naast een beek van tweede categorie);
2. de afstand tussen slaapkamerraam en schuifraam is geen stedenbouwkundig aspect; de aanvraag voldoet bovendien aan de normen voor het nemen van lichten en zichten volgens het burgerlijk wetboek;
3. de privacy is geen stedenbouwkundig aspect;
4. mogelijke geluidshinder is geen stedenbouwkundig aspect en kan niet ingeschat worden op het ogenblik dat het zich nog niet manifesteert;
5. het ladderrecht is geen stedenbouwkundig aspect; dit moet geregeld worden onder beide partijen;

Dit bezwaar wordt verworpen omdat het geen stedenbouwkundig aspect betreft; er werd geopteerd voor dit ontwerp omdat het perceel geen andere bebouwingsmogelijkheden heeft wegens de afstand van 5 meter die moet gehouden worden tot de kruin van de beek. Door het wonen is het ontstaan van enige hinder onvermijdelijk. Deze hinder moet, voor zover alle regelgeving wordt gevolgd, kunnen gedragen worden door de omwonenden.

Derde punt: bezwaar met betrekking op de aanbouw van een zijgevel met aansluitende tuinmuur van bijna 3 meter hoog en 7 meter lang langs de zuidkant van het aangrenzende perceel:

1. de lichtinval is geen stedenbouwkundig aspect voor zover de te realiseren constructies binnen de normaal gehanteerde stedenbouwkundige normen, worden uitgevoerd; de aanvraag voldoet hieraan;
2. zie punt 1 hierboven;

Dit bezwaar wordt verworpen omdat het geen stedenbouwkundig aspect betreft; er werd geopteerd voor dit ontwerp omdat het perceel geen andere bebouwingsmogelijkheden heeft. De normaal gehanteerde stedenbouwkundige normen worden niet overschreden. Door het wonen is het ontstaan van enige hinder onvermijdelijk. Deze hinder moet, voor zover alle regelgeving wordt gevolgd, kunnen gedragen worden door de omwonenden.

Vierde punt: bezwaar met betrekking tot de reeds op 03 februari 2006 gemaakte opmerkingen met betrekking tot de afwatering van beide percelen:

Het plan voorziet voldoende maatregelen om de waterafvoer van de aanpalende woning naar de Zoeteweibeek niet te verhinderen;

Het bezwaar wordt verworpen aangezien het voorgestelde ontwerp in voldoende maatregelen voorziet tot opvang van het afvalwater van de aanpalende eigenaar. Hierbij wordt opgemerkt dat iedere eigenaar in feite verplicht is om zijn afvalwater over het eigen erf af te voeren. In dit geval zou het zelfs mogelijk zijn om het afvalwater naar de boordgracht aan de voorzijde van het perceel te voeren.

Op het verzoek tot weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning omwille van de ingediende bezwaren, kan niet ingegaan worden. In zoverre dat de bezwaren een stedenbouwkundig aspect betreffen, overschrijdt de aanvraag nergens de normaal gehanteerde stedenbouwkundige normen.

Op het verzoek tot het verzenden van een afschrift van de beslissing aan de bezwaarindiener en zijn raadsman gaat het college niet in. De aanvrager wordt geacht de nodige ruchtbaarheid te geven aan de beslissing tot het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning".

Vervolgens wordt in het bestreden besluit, na het overnemen van het advies van de gemachtigde ambtenaar, in het kader van een "legaliteitsonderzoek" besloten dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden bepaald in het toentertijd geldende artikel 145bis, § 1 DRO. De verzoekende partijen betwisten deze conclusie in het bestreden besluit niet, dat vervolgens de aanvraag aan een "opportuniteitsonderzoek" onderwerpt in de volgende bewoordingen:

"OPPORTUNITEITSONDERZOEK

Het perceel is gelegen in de Uilelei in de deelgemeente Onze-Lieve-Vrouw-Waver. In de omgeving van het perceel bevinden er zich nog meer zonevreemde woningen en wat verderop bevindt zich het woonlint langsheen de Molenstraat. De onmiddellijke omgeving vertoont een versnipperde eigendomssituatie wat een structurele agrarische invulling onmogelijk maakt. In de ruime omgeving bevinden zich nog actief uitgebate landbouwbedrijven. Achter de woning strekt zich een uitgebreide, onbebouwde agrarische zone uit. Gelet op de waterloop en de versnipperde agrarische structuur, is de invulling van dit landschap met glastuinbouw weinig waarschijnlijk. De openheid van dit gebied komt door de aanvraag niet in het gedrang.

De aanvrager wenst de bestaande woning te verbouwen en uit te breiden. Deze woning maakte vroeger samen met de aanpalende woning rechts, deel uit van één langgevelhoeve die door de eigenaar destijds werd opgesplitst in twee gedeeltes. Bij de opdeling is een eigenaardige situatie ontstaan waardoor een ruimte van de rechts aanpalende woning achteraan ingrijpt op de linker woning terwijl de tuin, horend bij de linker woning, zich uitstrekt over het verlengde van de scheidingslijn die vooraan werd gecreëerd. Hierdoor ontstond destijds een situatie waarbij de tuin van de linker woning rechtstreeks in contact stond met de ruimte van de rechter woning (volgens de bezwaarindiener een slaapkamer en kelderruimte). Deze situatie werd notarieel vastgelegd zodat hierdoor sinds 1976 een ongewone situatie is ontstaan waarin de nieuwe eigenaars zich al die tijd hebben geschikt.

De diepte van het hoofdvolume onder zadeldak, bedraagt ruim 5m50, daarachter werd aan de linker woning een volume bijgebouwd om enige extra woonruimte te creëren. De gebruikte architectuur van deze achterbouw doet afbreuk aan de specifieke hoevestijl van het hoofdvolume. Deze aanbouw wordt dan ook verwijderd en vervangen. Het perceel van de aanvraag is ruim 26m diep gemeten vanaf de boordgracht en er dient een bouwvrije strook voorbehouden te blijven ten opzichte van de provinciale waterloop.

Hierdoor ontstaan heel wat beperkingen op het perceel zodat de uitbreidingsmogelijkheden vrij miniem blijven.

De aanvrager wenst het hoofdvolume terug maximaal te integreren bij de bestaande woning rechts zodat het uitzicht van een langgevelhoeve opnieuw wordt versterkt. De gevel die wordt voorzien van nieuw gevelmetselwerk, krijgt een zeer gesloten structuur: er is enkel een raamopening voorzien ter hoogte van de inkom, de lichtinval in de slaapkamer wordt verzekerd door het aanbrengen van een maaswerk. De rechter woning vertoont verschillende raamopeningen en kan dan aanzien worden als de traditionele woonruimte terwijl de linker woning door zijn gesloten uitzicht, meer het karakter krijgt van

het herbergen van de ondergeschikte ruimtes zoals dit nog terug te vinden is bij authentieke langgevelhoeves.

Het hoofdvolume wordt ontdaan van het bestaande gevelmetselwerk en na de uitbreiding voorzien van een nieuw geïsoleerd gevelparement, identiek aan het bestaande, zodat de uitbreiding maximaal geïntegreerd wordt. De uitbreiding gaat over de maximale breedte van het perceel, rekening houdend met de 5 meter bouwvrije zone in functie van de waterloop van tweede categorie. In dit hoofdvolume worden de kamers opnieuw ingedeeld zodat de ondergeschikte ruimtes als nacht- en bergfuncties hier ondergebracht worden. De aan te wenden rood-bruine baksteen en dakpannen zijn idem aan de originele materialen waardoor de aansluiting met de woning rechts versterkt wordt.

De achterbouw wordt verwijderd en vervangen door een glazen gelijkvloerse constructie waarin de leefruimtes worden ondergebracht. Deze constructie is voorzien van superisolerende gelijmde beglazing wat een grote transparantie teweeg brengt. Door het aanwenden van deze afwijkende architectuur, wordt gepast en met respect ingespeeld op het volume van de langgevelhoeve dat hierdoor zelfs nog versterkt wordt. Het dak wordt uitgevoerd in een vegetatiedak bereikbaar met een trap vanuit de leefruimte, waarbij ruimte is voorzien voor een terras dat wordt afgesloten met een borstwering in inox. De afstand van dit terras tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ruim 4m, de afstand tot de achtergevel van de aanpalende woning, bedraagt minimum 3m. De bepalingen en van het burgerlijk wetboek omtrent het nemen van lichten en zichten, worden gerespecteerd. Het terras op het plat dak wordt aanzien als bijkomende uitbreiding van de tuin. Samen met het vegetatiedak wordt daardoor ook een maximale integratie van deze achterbouw met het landschap gerealiseerd.

De normaal gehanteerde bouwdiepte van 17m wordt gerespecteerd. De resterende tuinzone achteraan bedraagt door de uitbreiding nog slechts 6m. Dit kan gelet op de specifieke ligging van dit pand, aanvaard worden: aan de linkerzijde ter hoogte van de beek is de zijtuinstrook 5m en achter het perceel strekt zich een open agrarisch gebied uit. Landschappelijk zal dit ervaren worden als de tuinstrook die hoort bij deze woning. De bouwheer dient er zich wel bewust van te zijn dat bijkomende constructies in de tuin niet kunnen toegestaan worden.

Ter hoogte van de inspringende slaapkamerruimte van de aanpalende woning, wordt een kleine binnentuin voorzien die wordt aangelegd met keien op een zandbedding. De eerder voorziene waterpartij in deze ruimte, wordt op verzoek van de aanpalende eigenaars niet uitgevoerd. De patio wordt aan één zijde afgescheiden met een beglazing met schuifraam dat toegang geeft tot de te realiseren woonruimte. De twee overige wanden zijn voorzien in een gesloten wand. De beglazing wordt voorzien van een donkere folie om inkijk te verhinderen naar de rechter woning. Deze inkijk is hoe dan ook al sterk verhinderd door de hoogte van de raamdorpel van de slaapkamer die zich 1m80 boven de afgewerkte vloerpas bevindt (de slaapkamer is een opkamer die zich boven een gedeeltelijk ondergrondse kelder bevindt). De afstand tot de achtergevel bedraagt 3m waardoor geen overtreding zal ontstaan op de toepassing van het burgerlijk wetboek omtrent het nemen van zichten en lichten. Om alle ruimte optimaal te benutten, wordt de zijwand van de patio voorzien van bergruimte.

De zijwand van de uit te breiden leefruimte, wordt voorzien in metselwerk met een afwerking in gevelsteen langs de zijde van de aanpalende eigenaar. De hoogte van deze constructie boven het natuurlijk maaiveld, bedraagt 2m95.

Nergens worden de gangbare gehanteerde stedenbouwkundige normen omtrent bouwdiepte en bouwhoogte, overschreden. De mogelijkheden voor

uitbreiding van de rechts aanpalende woning, worden door de voorgenomen werken niet in het gedrang gebracht.

Gelet op het overwegend residentieel karakter van de omgeving, het open agrarisch landschap aan de achterzijde van de woning en de manier waarop het ontwerp hierop inspeelt en er zich mee integreert, kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen noch verstoren. De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.

Erfdienstbaarheden: Wanneer een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt beoordeeld, is het niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten, zoals bijvoorbeeld het bestaan van een erfdienstbaarheid / het overnemen van een gemene muur. Stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van de (burgerrechtelijke) rechten van derden.

Beoordeling aanvraag:

De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden en de voorziene verweving van functies brengen de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang of verstoren ze niet".

10. Uit de hiervoor aangehaalde overwegingen in het bestreden besluit blijkt dat de verzoekende partijen bezwaarlijk kunnen volhouden dat hun bezwaren niet werden onderzocht en beoordeeld door de eerste verwerende partij. Daaruit blijkt ook dat de eerste verwerende partij op een uitvoerige en afdoende wijze heeft verantwoord waarom de aanvraag spijts de bezwaren van de verzoekende partijen de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

11. De door de verzoekende partijen bijgebrachte argumenten die teruggaan op de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren die door de vergunningverlenende overheid omstandig werden geëvalueerd - in wiens hoofde er wel een plicht bestaat deze op een ernstige wijze te behandelen, doch geen plicht tot het inwilligen van deze bezwaren -, geven weliswaar blijk van een andere feitelijke beoordeling van de gegevens van de zaak dan de vergunningverlenende overheid, maar de verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een conclusie is gekomen die de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan.

12. Het wettigheidstoezicht van de Raad van State betreft in beginsel niet het evenwicht tussen de erven of andere subjectieve, burgerlijke rechten. De vraag of de vergunde werken kennelijk overdreven hinder voor de buren zouden veroorzaken, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de buren wordt overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze

verbroken zal worden, of een erfdienstbaarheid zou schenden behoort principieel tot het domein van het burgerlijk recht. In zoverre behoort het middel niet tot de bevoegdheid van de Raad van State.

13. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoekende partijen betogen dat de gemachtigde ambtenaar in zijn gunstig advies ten onrechte heeft aangenomen dat “alle bepalingen zoals opgenomen in het burgerlijk wetboek nageleefd zijn” omdat “door de volledige integratie van een deel van de achtergevel van de verzoekende partijen hen hun ladderrecht wordt ontnomen, minstens (...) de uitoefening ervan volledig afhankelijk (wordt) gemaakt van de willekeur” van de vergunninghouder en “de (...) vergunde werken een ernstige verstoring vormen van het evenwicht tussen beide percelen”.

Beoordeling

15. Om de reden uiteengezet in de bespreking van het eerste middel (randnummer 12) behoort dit tweede middel niet tot de bevoegdheid van de Raad van State.

Het middel is derhalve onontvankelijk.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

16. De verzoekende partijen argumenteren dat “de door de bestreden beslissing vergunde werken de watertoets niet doorstaan” omdat in het bestreden besluit ten onrechte wordt overwogen dat “het voorliggende project (...) niet in een recent overstroomd gebied” ligt vermits “beide percelen zijn overstroomd” in de “herfst 2005/winter 2006” en “de nagenoeg volledige bebouwing van het perceel” van de vergunninghouder “betekent dat de infiltratiecapaciteit van de bodem nog wordt verminderd”. De verzoekende partijen concluderen dat het bestreden besluit

“foutief gemotiveerd is en (...) het decreet van 18 juli 2003 inzake het integraal waterbeleid schendt”.

Beoordeling

17. Anders dan de tweede verwerende partij stelt, is dit middel wel degelijk ontvankelijk, nu het de geschonden rechtsregel aanduidt en de wijze waarop deze rechtsregel wordt geschonden uiteenzet.

18. Artikel 8, §§ 1 en 2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid luidt ten tijde van het nemen van het bestreden besluit als volgt:

> “§ 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.
>
> Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma’s, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.
>
> § 2. De overheid houdt bij het nemen van die beslissing rekening met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheerplannen, bedoeld in hoofdstuk VI, voor zover die bestaan.
>
> De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst”.

Artikel 3, § 2, 17/ van hetzelfde decreet bepaalt dat onder het begrip “schadelijk effect” moet worden verstaan:

> “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en

het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

19. Uit het geheel van deze bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een vergunning wordt verleend een formele motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, § 1 van het voormelde decreet integraal waterbeleid bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit het voorwerp van de vergunning geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, § 2, 17/ van dit decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

20. Het bestreden besluit bevat wat betreft de watertoets een formele motivering waarin wordt verwezen naar het advies van 3 maart 2006 van de provinciale dienst Waterbeleid. In dat advies wordt aangenomen dat het perceel niet gelegen is in een "risicozone volgens de kaarten 'Risicozones overstromingen' van het Vlaamse Gewest". De verzoekende partijen betwisten dit feitelijk gegeven als zodanig niet. De door de verzoekende partijen voorgelegde foto's van de overstroomde percelen doen geen afbreuk aan deze vaststelling en laten evenmin toe aan te nemen dat in deze kaarten met aanduiding van de risicozones voor overstromingen de kwestieuze percelen ten onrechte niet werden opgenomen. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de oorspronkelijke langgevelhoeve dateert van 1949, in 1975 werd opgesplitst en de vergunde werken de oppervlakte van de betrokken woonentiteit van 147,36 m² brengen naar 215,46m². De verzoekende partijen tonen in de voormelde omstandigheden niet aan dat de overweging in het kader van de watertoets dat "het voorliggende project (...) een beperkte oppervlakte" heeft en "in alle redelijkheid (...) geen schadelijk effect op de waterhuishouding" zal veroorzaken, onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

21. Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, elk voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**