RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 133.448 van 2 juli 2004
in de zaak A. 141.099/X-11.561.

In zake : Bob DOMS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. HENS,
kantoor houdende te 2930 BRASSCHAAT,
Bredabaan 161, bus 1

tegen :

de gemeente Brasschaat,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33

tussenkomende partij :

Tom VAN DEN BLEEKEN,
wonende te 2930 BRASSCHAAT,
De Aard 103.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Bob DOMS op 2 september 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 20 mei 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat waarbij aan Tom VAN DEN BLEEKEN-DE SMET de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het slopen van een dubbele garage en het bouwen van een nieuwe garage" op een perceel gelegen te Brasschaat, De Aard 103, kadastraal bekend sectie D, nr. 221 P;
2. het besluit van 29 juli 2003 van hetzelfde college houdende handhaving van voormeld besluit van 20 mei 2003;

Gezien de nota's van de verwerende partij en van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 november 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. VERMEIREN, die loco Advocaat R. HENS verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat W. LEYSSENS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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;

Overwegende dat Tom VAN DEN BLEEKEN met een verzoekschrift van 25 september 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Tom VAN DEN BLEEKEN-DE SMET op 28 februari 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een dubbele garage en het bouwen van een nieuwe garage" op een perceel gelegen te Brasschaat, De Aard 103, kadastraal bekend sectie D, nr. 221; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan Antwerpen is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen een op 19 juni 1963 behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling "De Aard"; dat de ontworpen nieuwe garage is voorzien in de "strook voor autobergplaatsen"; dat artikel 03.2 van de verkavelingsvoorschriften hieromtrent bepaalt wat volgt :

> "Gekoppeld - gegroepeerd.
> Vergunning kan slechts worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren.
> Inplanting op eenzelfde bouwlijn, op minimum 5 m en maximum 9 m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een kopconstructie en een alleenstaande constructie.
> Maximumoppervlakte 32 m²";

dat de linkerzijgevel van de op te richten garage wordt ingeplant in de grens met verzoekers eigendom; dat zich op dit perceel, parallel met deze grens op drie meter afstand, de gevel bevindt van verzoekers woning, met daarin onder meer de voordeur en een woonkamerraam; dat verzoeker omtrent de aanvraag aan het college van burgemeester en schepenen meedeelt wat volgt :

> "3 jaar geleden hebben wij een nieuwbouw woning gezet, waarbij wij de wens hadden om een garage naast het huis te plaatsen.
> Wij hebben info gevraagd bij de technische dienst, waar bleek dat dit enkel kon mits uitdrukkelijke toestemming van de gebuur.
> Dit document hebben wij aangeboden aan de buurvrouw, maar deze ging niet akkoord.
> Bijgevolg hebben wij het bouwplan moeten aanpassen met de nodige ramen aan de zijgevel tot gevolg, waardoor het nu onmogelijk is om nog een garage naast het huis te plaatsen.
> Nu, 3 jaar later vernemen wij dat de buurman, wonende De Aard 103, een garage naast zijn huis gaat plaatsen.
> Hiervoor is reeds een bouwvergunning in aanvraag onder de naam Van den Bleeken - Smet.
> Hij zou hiervoor helemaal geen toestemming van de buurman nodig hebben !!
> Hiermee wil ik duidelijk maken dat wij de gedupeerden in deze zaak zijn, moest hieraan een akkoord gegeven worden.
> Deze garage zou heel ons uitzicht verstoren, waarmee wij absoluut niet gelukkig zijn en bijgevolg niet mee akkoord gaan.
> Het is absoluut niet aangenaam pal op een gemetste muur te moeten kijken.
> Gelieve het geheel van het verhaal duidelijk in overweging te nemen. Het kan niet dat de voorschriften om de 5 jaar veranderen, met duidelijk privileges voor de ene en onrecht voor de andere.
> Objectief gezien moet ieder gelijk behandeld worden, dus vermits wij ook afhankelijk waren van de toestemming van de gebuur moet dit nu alsnog gebeuren.
> Zoniet werkt dit alleen maar burenruzies in de hand.";

dat het college van burgemeester en schepenen bij brief van 14 april 2003 aan de aanvragers meedeelt wat volgt :

> "In verband met uw aanvraag voor het slopen van een dubbele garage en het bouwen van een garage op het pand gelegen De Aard 103, moeten wij u mededelen dat het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook, naast de woning, slechts kan vergund worden indien het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bijgevoegd en dit op de bijgevoegde formulieren (in drievoud).
> Indien dit akkoord niet kan verkregen worden kan de bouwaanvraag niet goedgekeurd worden.";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het eerste bestreden besluit de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat hetzelfde college in het tweede bestreden besluit van 29 juli 2003 beslist wat volgt :

> "Gelet op zijn besluit van 20.05.2003 waardoor bouwvergunning werd afgeleverd aan Van Den Bleeken-Smet voor het slopen van een dubbele garage

en het bouwen van een nieuwe enkele garages op het pand De Aard 103 te Brasschaat;

Gelet op het schriftelijk bezwaar van 25.03.2003 van de familie Doms-Louis, De Aard 105 te Brasschaat tegen de ingediende bouwplannen voor de oprichting van een garage naast de woning De Aard 103 tot op de perceelsscheiding;

Overwegende dat de verkavelingvoorschriften inzake de strook voor autobergplaatsen stipuleren dat de bebouwing 'gekoppeld-gegroepeerd' dient te zijn en de vergunning slechts kan verleend worden op verzoek van de betrokken bouwheren, dat evenwel geen gekoppelde of gegroepeerde bebouwing meer mogelijk is vermits de naastliggende woning reeds een garage in de woning heeft en in de zijgevel van deze woning een raam werd geplaatst, conform de destijds verleende bouwvergunning;

Overwegende dat op 10.02.1998 vergunning werd verleend aan Doms-Louis voor de bouw van een woning met garages op het pand De Aard 105; dat deze vergunning werd verleend en de bouwwerken werden uitgevoerd conform de toen van toepassing zijnde voorschriften van het bijzonder plan van aanleg '7A Zand';

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en meer bepaald artikel 3,§2 waarin wordt gesteld dat indien het perceel gelegen is in een niet-vervallen verkaveling, geen openbaar onderzoek vereist is;

Overwegende dat de verleende bouwvergunning geenszins in conflict komt met artikel 678 van het burgerlijk wetboek dat stipuleert dat de minimum afstand tussen de muur van een gebuur en het rechtstreeks uitzicht van het gebouw, minstens negentien decimeter dient te zijn; dat de afstand van de muur van de vergunde garage op het pand De Aard 103, en het raam in de zijgevel van het gebouw De Aard 105, drie meter bedraagt (bouwvrije zijtuinstrook);

BESLUIT :

Art. 1.-Wordt gehandhaafd zijn besluit van 20.05.2003 waardoor vergunning werd verleend aan Van Den Bleeken-Smet voor het slopen van een dubbele garage en het bouwen van een nieuwe enkele garage op het pand De Aard 103 te Brasschaat.

Art. 2.-Zowel de klagers als de aanvragers van de bouwvergunning zullen in kennis gesteld worden van dit handhavingsbesluit.";

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat verzoeker ingevolge zijn bezwaarschrift er mocht op rekenen dat een vergunning of weigering moest tussenkomen, dat hij zich hierover had dienen te informeren en dat nergens wordt toegelicht hoe hij pas rond 17 juli 2003 kennis kreeg van het aangevochten besluit, zodat de vordering wat dit besluit betreft laattijdig is en dus onontvankelijk; dat de tussenkomende partij eenzelfde exceptie opwerpt;

Overwegende dat, aangezien stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden, de termijn waarbinnen dezen daartegen met een annulatieberoep - en derhalve ook met een vordering tot schorsing - kunnen opkomen, ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de mogelijkheid die hen krachtens artikel 2 van het koninklijk

besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, wordt geboden om er aldaar inzage van te nemen; dat het zaak is van de partij die aanvoert dat de verzoekende partij kennis had van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de omstandigheid dat een verzoeker kennis heeft van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en dat hij hiertegen een bezwaarschrift heeft ingediend, hem niet de verplichting oplegt om zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om aldaar te informeren of de gevraagde vergunning of verleend of geweigerd is; dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij enig concreet gegeven bijbrengen waaruit kan blijken dat verzoeker meer dan zestig dagen voor het instellen van de vordering kennis had van de bestreden stedenbouwkundige vergunning; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de door de verwerende partij en de tussenkomende partij ten aanzien van het tweede bestreden besluit opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat aan de grondvoorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen is voldaan; dat, zoals hierna zal blijken, dit niet het geval is;

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;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de stedenbouwkundige voorschriften van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat op 19 juni 1963 vergunde verkaveling "De Aard", inzonderheid van artikel 03; dat verzoeker het middel uiteenzet als volgt :

"De eigendom van verzoeker en deze van de buren bevinden zich volgens het goedgekeurd gewestplan in woongebied.

De aanvraag tot oprichting van de garage is gelegen binnen een op datum van 19.06.1963 behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder nummer 013 021/037.

Volgens de goedgekeurde verkaveling zijn de eigendommen gelegen in de zone voor gegroepeerde bebouwing.

Onder artikel .01, 2° dat handelt over de strook voor hoofdgebouw staat het volgende bepaald :

2° Bebouwing : Gegroepeerd zoals aangeduid op het plan.
Inplanting op de verplicht bouwlijn, 5 m uit de rooilijn.
Minimumafstand van de vrijstaande zijgevel(s) van de kopconstructie(s) tot de zijgrens van het perceel : 3 m
Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.

De eigendom van verzoeker betreft een half open bebouwing, net zoals deze van de naastgelegen buren De Aard 103.

Het artikel .03, 2° van de verkavelingsvoorschriften dat betrekking heeft op de strook voor autobergplaatsen luidt als volgt :

2° Bebouwing : Gekoppeld - ~~Gegroepeerd~~
Vergunning kan slechts worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren.
Inplanting op eenzelfde bouwlijn, op minimum 5 m en maximum 9 m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructie onderling of tussen een kopconstructie en een alleenstaande constructie.
Maximumoppervlakte 32 m2.

(...)

Het College van Burgemeester en Schepenen bepaalt dat het voormelde voorschrift niet zou vermelden dat het schriftelijk akkoord van de aanpalende gebuur vereist is.

Tevens stelt verweerster in de bestreden beslissing dat het ingediende bouwplan in overeenstemming is met de goedgekeurde voorschriften; dat gelet op de onduidelijkheid in de stedenbouwkundige voorschriften i.v.m. het akkoord van de gebuur, de voorgestelde inplanting naast de woning wordt aanvaard.

Verzoeker kan echter met de stellingname van verweerster niet akkoord gaan.

In de verkavelingsvoorschriften staat onder .03, 2° uitdrukkelijk dat de bebouwing van autobergplaatsen gekoppeld dient te geschieden en dat de vergunning slechts kan worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren.

Uit het voorgaande voorschrift blijkt zeer duidelijk dat de bebouwing van de garage uitgaande van de heer en mevrouw Van den Bleeken - Smet gekoppeld moet zijn, wat wil zeggen samen met de goedkeuring van verzoeker dient te gebeuren.

Dit blijkt des te meer uit het voorschrift dat zegt dat de vergunning slechts kan worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren.

De bouwheren zijn in casu duidelijk de eigenaars van De Aard 103, zijnde de heer en mevrouw Van den Bleeken - Smet en de eigenaars van De Aard 105, zijnde verzoeker en zijn samenwonende partner.

Daar uitdrukkelijk staat vermeld dat de bebouwing van de autobergplaatsen enkel vergund kan worden op verzoek van de betrokken bouwheren, betekent dit duidelijk dat het verzoek tot oprichting van de autobergplaatsen moet uitgaan van beide voormelde bouwheren.

De stellingname van de gemeente als zou het verkavelingsvoorschrift niet vermelden dat het schriftelijk akkoord van de aanpalende gebuur vereist is, gaat absoluut niet op.

De aanvraag dient te geschieden op verzoek van beide betrokken bouwheren, zoniet kan geen vergunning worden verleend.

De gemeente was bovendien oorspronkelijk ook zelf de mening toegedaan dat de aanvraag tot het oprichten van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook naast de woning slechts vergund kon worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

Immers op 14 april 2003 verstuurt zij aan de heer en mevrouw Van Den Bleeken - Smet een schrijven met de volgende inhoud :

'In verband met uw aanvraag voor het slopen van een dubbele garage en het bouwen van een garage op het pand gelegen De Aard 103, moeten wij u mededelen dat het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook, naast de woning, slechts kan vergund worden indien het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bijgevoegd en dit op de bijgevoegde formulieren (in drievoud).
Indien dit akkoord niet kan verkregen worden kan de bouwaanvraag niet worden goedgekeurd.'

(...)

Volstrekt in strijd met de verkavelingsvoorschriften heeft verweerster aan de heer en mevrouw Van den Bleeken - Smet een vergunning toegekend om in de bouwvrije zijtuinstrook naast hun woning een garage op te richten.";

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen antwoordt wat volgt :

"33. Verzoekende partij werpt op dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning als ongeldig aanzien dient te worden, nu deze in strijd is met de verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op het gebied 'De Aard'. Verzoeker meent immers dat de bouw van een garage op de perceelsgrens slechts mogelijk is, wanneer deze gekoppeld is aan een zelfde garage op het belendende perceel en dat daarenboven slechts een vergunning verleend kan worden voor de bouw van een garage op de perceelsgrens wanneer beide bouwheren de aanvraag daartoe indienden.

34. Voorgaande redenering kan echter onmogelijk weerhouden worden. Artikel .03 van de verkavelingsvoorschriften voor de percelen aan De Aard bepaalt in onderdeel 2° (bebouwing), het volgende aangaande autobergplaatsen :

'Gekoppeld-gegroepeerd.
Vergunning kan slechts worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren. Inplanting op dezelfde bouwlijn, op minimum 5m en maximum 9m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een alleenstaande constructie. Maximumoppervlakte $32m^2$'.

35. Dit voorschrift stelt inderdaad dat de bouw van een autobergplaats in de daartoe bestemde zone gekoppeld dan wel gegroepeerd dient te gebeuren. Dit betekent echter geenszins, in tegenstelling tot wat verzoeker wenst te doen uitschijnen, dat enkel en alleen een garage tegen de perceelsgrens opgericht kan worden wanneer deze letterlijk gekoppeld wordt, dit wil zeggen vastgebouwd wordt aan, een garage op het belendende perceel.

36. Voornoemde bepaling houdt eenvoudig in dat men tot een bebouwing wenst te komen waarbij eventuele garages op aangrenzende percelen op dusdanige wijze ingeplant worden dat zij op dezelfde zijgrens van de percelen geplaatst worden en op dezelfde bouwlijn staan. Het feit dat sprake is van een gekoppelde bebouwing, houdt echter geenszins in dat men enkel een garage zou kunnen oprichten wanneer ook op het belendende perceel een garage opgericht wordt.

37. Wanneer de interpretatie van verzoekende partij gevolgd zou worden en men dus zou aannemen dat het onmogelijk is om, zonder dat op het belendende

perceel een garage opgericht wordt, een enkele garage tegen de perceelsgrens op te richten, ontstaat een absurde situatie. In dat geval immers, zou het per definitie onmogelijk worden voor de eigenaar van een perceel om op zijn eigen perceel een garage op te richten wanneer zijn buur beslist dit niet te doen. Ook wanneer het belendende perceel nog onbebouwd zou zijn, zou het in voornoemde hypothese uitgesloten zijn een garage op te richten nu het niet zeker is dat op een niet bebouwd perceel wel een garage gekoppeld aan de op te richten garage gebouwd zal worden. Door het toepassen van de interpretatie van verzoekers, zou met andere woorden een de facto bouwverbod ontstaan in voornoemde hypothesen. Dit is logischerwijze onaanvaardbaar.

38. Dat de interpretatie die verwerende partij geeft aan de verkavelingsvoorschriften de juiste is, blijkt eveneens uit de terminologie zoals opgenomen in het BPA nr 7A 'Het Zand' van 4 juni 1974. Dit BPA was tot en met 2000 van toepassing op het gebied waarin de Aard gelegen is, en hield derhalve in haar bepalingen rekening met de geldende verkavelingsvoorschriften voor dat gebied. In dit BPA, wordt in het voorafgaand artikel onder punt 0.01 volgende definitie gegeven aan het begrip gekoppelde bebouwing :

'Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op dezelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.'

39. Het moge duidelijk zijn dat de vereiste 'gekoppelde bebouwing' geenszins de verplichting behelst dat garages steeds twee aan twee gebouwd dienen te worden en dat dus het feit dat verzoekers (zij het buiten hun wil om) hun garage in hun woning integreerden, niet verhindert aan de buur om op het belendende perceel, tegen de perceelsgrens een garage op te richten.

40. Verzoekende partij tracht haar stelling verder te onderbouwen door aan te voeren dat in de verkavelingsvoorschriften expliciet bepaald wordt dat de aanvraag door de bouwheren gedaan dient te worden, wat in casu niet gebeurd is en dus tot de vaststelling zou moeten leiden dat geen vergunning voor de bouw van de garage verleend had kunnen worden. Ook deze redenering is onjuist. Voornoemd aspect van de verkavelingsvoorschriften heeft enkel betrekking op de gevallen waarin twee eigenaars van belendende percelen samen, op hetzelfde ogenblik, gekoppelde garages wensen op te richten. Enkel in dat geval zullen beide bouwheren een vergunning moeten aanvragen. Wanneer de stelling van verzoekers gevolgd zou worden, zou een situatie ontstaan waarin men als buur mee de vergunning moet aanvragen voor de bouw van de garage op het belendende perceel, terwijl men niet eens eigenaar is van dat bedoelde perceel, laat staan er enige zeggenschap of zakelijk recht over heeft. Dit is uitgesloten.

41. Verzoekers werpen voorts op dat zij gedwongen werden een garage in hun woning te voorzien, omdat de vorige bewoonster van het belendende pand weigerde akkoord te gaan met de bouw van een garage tegen de perceelsgrens. Zoals uit de feitelijke uiteenzetting gebleken is, was tot februari 2001 het BPA Het Zand van toepassing op het gebied van de Aard en het is net in dit BPA dat de verplichting vervat lag een door de buren ondertekend document toe te voegen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Nu dit BPA niet gehandhaafd werd en dus niet langer van toepassing is, bestaat voornoemde verplichting niet langer en is de familie Van den Bleeken-Smet dus niet verplicht door verzoeker een document te laten ondertekenen alvorens een vergunning te kunnen verkrijgen.

42. Verwerende partij zou in dit verband willen wijzen op het feit dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning doorgestuurd werd naar de gemachtigde ambtenaar (en op 4 juni 2003 door hem werd ontvangen), opdat deze eventueel gebruik zou kunnen maken van de hem toegekende schorsingsbevoegdheid. De gemachtigde ambtenaar heeft geen gebruik gemaakt van deze bevoegdheid, wat er op wijst dat hij geen bezwaar heeft tegen het verlenen van

de stedenbouwkundige vergunning en met andere woorden ook niet tegen de interpretatie van de verkavelingsvoorschriften zoals deze gehandhaafd wordt door verwerende partij.";

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt wat volgt :

"1. Volgens verzoeker DOMS is de bestreden beslissing dd. 20.05.2003 waarbij de vergunning wordt verleend voor het oprichten van een garage op het perceel De Aard 103 ongeldig vermits deze enkel kon worden verleend na zijn goedkeuring.

Hij meent dit ten onrechte te kunnen afleiden uit de stedebouwkundige voorschriften dd. 19.06.1963, die m.b.t. de autobergplaatsen het volgende bepalen :

'2° Bebouwing : gekoppeld - gegroepeerd
vergunning kan slechts worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren. Inplanting op eenzelfde bouwlijn, op minimum 5m en maximum 9m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een constructie en een alleenstaande constructie.'

Aldus zou - steeds volgens verzoeker DOMS - een vergunning slechts kunnen worden verleend indien beide buren samen een vergunning aanvragen, minstens de ene buur akkoord is met de aanvraag van de andere buur.

2. Er is sprake van bouwheren, omwille van het feit dat het verkavelingsvoorschriften betreffen en bijgevolg voorschriften zijn die werden opgesteld op een ogenblik dat de gebouwen in de verkaveling nog dienden te worden opgericht. Indien twee eigenaars van naburige percelen een garage wensten op te richten, diende dit gekoppeld te gebeuren.

Meer kan uiteraard niet worden afgeleid uit dit voorschrift. Indien slechts één bouwheer een autobergplaats wenst op te richten, dient hij daartoe een vergunning aan te vragen.

Hij dient hiervoor uiteraard niet de toestemming te vragen van de gebuur.

De interpretatie van verzoeker DOMS zou inhouden dat niemand alleen een garage kan oprichten en afhankelijk is van de wil van de buur om hetzelfde te doen. Dit is uiteraard geenszins de bedoeling want het zou leiden tot de ongerijmde situatie dat indien een buur beslist niets op te richten de eigenaar die dat wel wil d(o)en nooit een vergunning kan krijgen.

Ter volledigheid dient overigens te worden opgemerkt dat ingevolge deze interpretatie de toelating van de buur zelfs niet zou volstaan voor één eigenaar om een garage op te richten, doch beide eigenaars samen een vergunning zouden moeten aanvragen. Dit kan uiteraard niet weerhouden worden als de correcte interpretatie van het woord bouwheren.

Nochtans stelt verzoeker DOMS dat de toestemming wel zou volstaan.

3. Ook de bewoordingen van het inmiddels opgeheven BPA nr. 7A 'Zand' vereisten niet die toestemming van de gebuur.

Het BPA bepaalde het volgende m.b.t. autogarages :

Voorafgaand Artikel : Algemene bepalingen, nr. 0.04 Algemene Voorschriften :

'Nota

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage i(n) de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet door op de kaart voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1) ...

2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtsverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.'

Het BPA bepaalde slechts dat een vergunning afhankelijk was van een bewijs van kennisname van de aanvraag door de gebuur, doch niet diens akkoord.

M.a.w. de buur kon geenszins verhinderen dat een garage werd opgericht indien hij niet akkoord was. Hij moest slechts kennis nemen van het voornemen van de bouwaanvrager.

Uiteraard stonden voor de aanvrager rechtsmiddelen open om deze kennisname af te dwingen, indien een buur zou weigeren de kennisname te ondertekenen.

4. De verstrenging door het BPA hield slechts in dat de buur, indien ook hij - later - een garage wenste op te richten; dit in dezelfde gevelsteen moest uitvoeren.
Welnu, het gemeentebestuur heeft met de opheffing van dit BPA deze verplichting (gevelsteen) willen opheffen omdat het een beperking inhield van de vrijheid van de eigenaar en architect bij de oprichting van een garage. Het is evident belangrijker dat de stijl van een garage correspondeert met de stijl van de woning waarbij ze hoort dan met de garage van de buren.

5. Zelfs indien verzoeker DOMS geen vergunning kreeg omwille van een weigering van de vorige eigenaar van het perceel van verzoekers tot tussenkomst, konden zij toch de garage oprichten indien zij deze vorige eigenaar hadden gedwongen tot kennisname van hun voornemen. Er is immers nooit - ook niet ten tijde van het BPA nr. 7A - dergelijke toestemming vereist van de buren.

6. Nu geen toestemming vereist is van verzoeker DOMS, kon de bouwvergunning terecht geldig worden afgeleverd.";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel is gelegen binnen het gebied van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat bij besluit van 19 juni 1963 vergunde niet vervallen verkaveling "De Aard", dat de vergunde garage wordt ingeplant in de "strook voor autobergplaatsen" waarvoor artikel 03.2 van de verkavelingsvoorschriften als bebouwingswijze voorschrijven "gekoppeld - gegroepeerd"; dat het tweede bestreden besluit hieromtrent overweegt wat volgt :

"Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften inzake de strook voor autobergplaatsen stipuleren dat de bebouwing 'gekoppeld-gegroepeerd' dient te zijn en de vergunning slechts kan verleend worden op verzoek van de betrokken bouwheren, dat evenwel geen gekoppelde of gegroepeerde bebouwing meer mogelijk is vermits de naastliggende woning reeds een garage in de woning heeft en in de zijgevel van deze woning een raam werd geplaatst, conform de destijds verleende bouwvergunning";

dat uit deze overweging blijkt dat de vergunningverlenende overheid zelf met het eerste bestreden besluit een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van

een garage verleent in strijd met de door de verkavelingsvoorschriften opgelegde bebouwingswijze "gekoppeld-gegroepeerd"; dat de omstandigheid dat ingevolge de stedenbouwkundige toestand ter plaatse op het betrokken bouwperceel geen garage meer kan worden opgericht conform de verkavelingsvoorschriften geen wettige reden lijkt te kunnen zijn om te kunnen afwijken van de geldende bindende voorschriften van de verkavelingsvergunning; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker uiteenzet wat volgt :

"Door de bestreden beslissing zullen de heer en mevrouw Van den Bleeken - Smet naast hun woning, tegen de perceelsgrens van verzoeker, een garage van bijna 3 m hoog oprichten.

De woning van verzoeker en de aanpalende buren betreffen echter half open bebouwingen.

(...)

Gelet op het feit dat verzoeker destijds zelf zijn garage niet naast zijn woning mocht oprichten, was deze genoodzaakt zijn garage elders op te bouwen.

Verzoeker bevindt zich alnu dan ook in de onmogelijkheid om tegen de garage van de buren een garage te bouwen.

Koppelbouw is door de weigering van destijds niet meer mogelijk, zodat de harmonie tussen de 2 huizen volledig wegvalt.

Daar de garage mag worden opgericht tot aan de perceelgrens, zal verzoeker daarenboven te kampen krijgen met een ernstige vermindering van zon- en lichtinval.

Immers door de weigering van de gemeente aan verzoeker zijn garage naast zijn woning te plaatsen, heeft deze de garage vooraan in het huis gebouwd, waardoor de leefruimte achteraan de woning ligt.

Verzoeker heeft bijgevolg in de zijgevel vele ramen ingebouwd, om langs die zijde de nodige lichtinval in de leefruimte te genereren.

(...)

Vanuit de leefruimte op het gelijkvloers, de slaapkamer op de eerste verdieping en de hal, zowel gelijkvloers als eerste verdieping, zullen verzoeker en zijn samenwonende partner op de blinde muur van een garage van bijna 3 meter hoog moeten kijken.

De leefruimte wordt door de oprichting van de garage ernstig in het donker gezet, terwijl verzoeker zijn woning alzo diende in te richten, daar hij zelf niet langs de zijde van zijn woning een garage mocht oprichten.

Verzoeker zal bovendien vanuit de leefruimte ook geen zicht meer hebben op de groene omgeving en bomen van de omliggende tuinen en straatkant.

De door verweerster verleende vergunning brengt voor verzoeker ernstige nadelen met zich mee die moeilijk te herstellen zijn;
Uit de administratieve praktijk blijkt dat een gebouw na de vernietiging van de vergunning, zelden of nooit wordt afgebroken, zodat de kans tot herstel van het nadeel zo goed als onbestaande is.

De op te richten garage brengt voor verzoeker terdege een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich mee.";

Overwegende dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij in haar nota met opmerkingen opwerpt, verzoeker wel degelijk uiteenzet waarom hij

meent dat de harmonie tussen de beide panden zal verdwijnen, meer bepaald waar hij stelt dat hij "zich (...) dan ook in de onmogelijkheid (bevindt) om tegen de garage van de buren een garage te bouwen, (en dat) koppelbouw (...) door de weigering van destijds niet meer mogelijk (is)"; dat ook het verweer dat de nadelen die betrekking hebben op het zicht op een "blinde muur (...) van bijna drie meter hoog" niet kunnen worden aangenomen aangezien er "vandaag reeds een groenscherm aanwezig (is) dat een afscheiding vormt tussen beide percelen" niet kan worden bijgetreden; dat uit de door verzoeker neergelegde foto's blijkt dat er zich op de perceelsgrens tussen het bouwperceel en het perceel van verzoeker een draadafsluiting bevindt die met klimop is begroeid; dat volgens het vergunde bouwplan de garage in de perceelsgrens met verzoekers eigendom wordt ingeplant; dat, los van de vraag of een dergelijk "groenscherm" afdoende is om het nadeel van de bouw van een blinde muur in de perceelsgrens op enkele meters van verzoekers woning als niet ernstig te kunnen beoordelen, geen enkel gegeven toelaat aan te nemen dat ingeval de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd, de bestaande afsluiting ter hoogte van de garage kan behouden blijven, dat verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bijbrengt die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het eerste bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat het tweede bestreden besluit betreft, verzoeker geen enkel nadeel aanvoert dat rechtstreeks uit dit besluit zou voortvloeien; dat wat dit besluit betreft niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van VAN DEN BLEEKEN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 mei 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat waarbij aan Tom VAN DEN BLEEKEN-DE SMET de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het slopen van een dubbele garage en het bouwen van een nieuwe garage" op een perceel te Brasschaat, De Aard 103, kadastraal bekend sectie D, nr. 221 P.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee juli 2004, door :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

B. COLLIN. **J. BOVIN.**