

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.514 van 4 december 2008
in de zaak A. 61.185/X-7927.**

In zake : Bea SPAENHOVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. BELMANS,
kantoor houdende te 2440 GEEL,
Possonsdries 7

tegen :

de stad LIER.

tussenkommende partijen :

1. Paul BOSSUYT (overleden),
Rechtsgeding hervat door :
 - a. Katja DE BRUYCKER,
 - b. Tim BOSSUYT,
 - c. Tess BOSSUYT,
2. Katja DE BRUYCKER,
die woonplaats kiezen bij
advocaat P. MALLIEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24.

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

Gezien het verzoekschrift dat Bea SPAENHOVEN op 5 december 1994 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 20 juni 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier, waarbij aan Paul BOSSUYT de bouwvergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te Lier, Boekweitlaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 498/b5, “minstens in zoverre daarmee bouwwerken werden vergund in de bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter, palende aan het perceel, eigendom van verzoekers”;

Gelet op het arrest nr. 51.657 van 16 februari 1995 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 27 juli 1995 ingediend door Paul BOSSUYT en Katja DE BRUYCKER;

Gelet op de beschikking van 22 augustus 1995 die de tussenkomst van Paul BOSSUYT en Katja DE BRUYCKER toelaat;

Gezien de memorie van wederantwoord;

Gezien de toelichtende memorie van de tussenkomende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 15 januari 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 januari 2008;

Gezien de aanvullende memories van de verzoekende en van de tussenkomende partijen;

Gezien het uittreksel uit het register der overlijdensakten van de stad Lier waaruit blijkt dat Paul BOSSUYT op 31 oktober 2000 te Lier is overleden;

Gezien het op 7 maart 2008 aan de Raad van State gerichte verzoekschrift waarbij Katja DE BRUYCKER, Tim BOSSUYT, Tess BOSSUYT en Alec BOSSUYT verklaren het geding te hervatten;

Gezien het schrijven van 13 maart 2008 waarbij Alec WENDELEN (tevorens Alec BOSSUYT) afstand doet van gedinghervatting;

Gelet op de beschikking van 28 januari 2008 waarbij wordt bepaald dat de zaak in voortzetting wordt behandeld op 14 maart 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. BELMANS, die loco advocaat J. BELMANS verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat S. BOGAERTS, die loco advocaat S. MERTENS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat J. DE CONINCK, die loco advocaat P. MALLIEN verschijnt voor de tussenkommende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

De memorie van antwoord van de verwerende partij werd niet bij ter post aangetekende brief verzonden zoals toentertijd voorgeschreven door artikel 84 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij heeft geen vaste datum verkregen binnen de termijn van zestig dagen bepaald in het toenmalig geldende artikel 6 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij wordt met toepassing van artikel 21, vijfde lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State uit de debatten geweerd.

2. Feiten

2.1. Het kwestieuze bouwterrein maakt deel uit van de verkaveling VAN LEEMPUTTE, vergund op 22 november 1993 en omvattende in het totaal 54 loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen.

De oorspronkelijk tussenkommende partijen zijn titularis van de bestreden bouwvergunning, afgeleverd voor de voornoemde kavel 9.

De verzoekster is onverdeelde eigenares van kavel 10, zijnde het hoekperceel gelegen naast het voornoemde bouwterrein.

Tussen de kavels 9 en 10 zijn bouwvrije zijtuinstroken van 3 meter breed voorzien over beide zijden.

2.2. De volgende verkavelingsvoorschriften zijn van belang. Wat de plaatsing van de gebouwen betreft, moeten de zijgevels op minimum 3 meter, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan, worden gebouwd (art. 2.01, 3/, b), 3 en art. 2.04). In de bouwvrije zijtuinstroken zijn, luidens artikel 2.04, alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten, “behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4/ en 8/”. Artikel 1.05, 8/ luidt als volgt :

“8/ Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

1) In de zijtuinstroken

 C De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.

 C Een zijgevel op de perceelsgrens.

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen

 C Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

 C Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 8.

 C Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Plat dak.

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:

2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal”.

2.3. Op 20 juni 1994 wordt aan de oorspronkelijk tussenkomende partijen een bouwvergunning afgegeven voor het oprichten van een woonhuis op kavel nr. 9.

Dit is de bestreden beslissing.

Over de totale breedte van de rechterzijtuinstrook - dus tot op de perceelsgrens met het eigendom van de verzoekster - en over een diepte van 12 meter (totale diepte op de perceelsgrens : 35 meter), wordt voorzien in de oprichting van een garage van 3 meter hoog.

2.4. Op 9 oktober 1994 richt de verzoekster een brief aan de stad Lier, technische dienst en aan de oorspronkelijk tussenkomende partijen, waarin zij meldt dat zij op 8 oktober 1994 heeft vastgesteld dat op het kwestieuze bouwperceel bouwwerken worden uitgevoerd die volgens haar in strijd zijn met de verkavelingsvergunning.

In de brief gericht aan de oorspronkelijk tussenkomende partijen, vermeldt de verzoekster dat zij op 2 oktober 1994 vaststelde dat de oorspronkelijk tussenkomende partijen grondwerken lieten uitvoeren tot tegen de scheidingslijn van lot 10. Die partijen stellen, verwijzend naar het verslag van hun architect, dat met de graafwerken werd gestart op 25 september 1994.

Op 9 oktober 1994 richt de verzoekster een brief aan de verwerende partij waarin zij een bouwovertreiding meldt en vraagt de werken onmiddellijk stil te leggen en de reeds opgerichte bouwwerken af te breken. Een gelijkaardige eis wordt gericht tot de oorspronkelijk tussenkomende partijen.

2.5. Op 11 oktober 1994 richt de verzoekster een tweede brief aan de verwerende partij - ditmaal gericht aan het kabinet van burgemeester en schepenen - waarin dezelfde eisen worden herhaald. Uit die brief blijkt ook dat de verzoekster op 11 oktober 1994 navraag en onderzoek deed op de bouwdienst van de provincie Antwerpen inzake de vraag of een afwijking werd gevraagd op de bouwvoorschriften.

2.6. Op 24 oktober 1994 dagvaardt de verzoekster de oorspronkelijk tussenkomende partijen voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, zitting houdende in kort geding.

Op 17 november 1994 wijst de voorzitter een beschikking in deze zaak, waarvan het dispositief luidt als volgt :

“verklaart de hoofdeis ontvankelijk en in hiernavolgende mate gegrond :
legt verweerders voorlopig verbod te bouwen of de bouwwerken voort te zetten binnen de bouwvrije zijtuinstrook op hun eigendom te Lier-Koningshooikt, deel van sectie B nr. 498/b/5, zijnde lot 9 van verkaveling nr. 064/074(4) vergund op 22/11/1993 en dit palende aan lot 10 van dezelfde

verkaveling, eigendom van de eisers en dit op last van een dwangsom van 50.000 F per vastgestelde overtreding”.

2.7. De werken aan de garage van de kwestieuze woning zijn stilgelegd sedert 26 oktober 1994.

Bij arrest van 7 februari 1996 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het hoger beroep van de oorspronkelijk tussenkomende partijen tegen de beschikking van 17 november 1994 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, zetelend in kort geding, ongegrond verklaard en de beslissing bevestigd. Het bleef de oorspronkelijk tussenkomende partijen verboden te bouwen binnen de bouwvrije zijtuinstrook.

Het arrest overweegt onder meer wat volgt:

“Overwegende dat het ten deze volstaat vast te stellen dat hic et nunc een verhaal van zijde van geïntimeerden voor de Raad van State werd ingediend om de aan appellanten toegestane bouwvergunning, al weze het slechts ten dele, te doen vernietigen, opdat er in deze bij voorbaat rechtsbescherming aan geïntimeerden zou worden verleend ingevolge de bedreigde schending en/of verdere bedreiging van schending van hun subjectieve rechten;

Overwegende dat uiteraard de redenen van deze rechtsbescherming vervallen, indien door de Raad van State zou worden beslist dat de verleende bouwvergunning, waarop appellanten zich beroepen om bouwwerken uit te voeren, niet nietig wordt verklaard en in zijn totaliteit, zoals verleend, rechtsgeldig is”.

3. Ontvankelijkheid van het beroep

3.1. Actueel belang

3.1.1. Standpunt van de partijen

3.1.1.1. Als antwoord op de door de eerste auditeur in de zitting van 25 januari 2008 gestelde vraag met betrekking tot het actueel belang, stelt de verzoekster in haar aanvullende memorie het volgende:

“2. Het actueel belang van verzoekers bij hun vordering.

Het voorwerp van het beroep tot nietigverklaring is de beslissing van 20 juni 1994 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Lier, waarbij aan (wijlen) de Heer Paul Bossuyt een bouwvergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een woning op het perceel aan de Boekweitlaan kavel 9, te Lier, kadastraal gekend sectie B, nr. 498b5 (4^{de} afdeling), ‘minstens in zoverre daarmee bouwwerken werden vergund in de bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter, palende aan het perceel, eigendom van verzoekers’.

Verzoekers verwijzen naar de bijgevoegde plans en de daarmee overeenstemmende foto's, waarop te zien is dat de muur van het gewraakte technisch lokaal - garage op kavel 9 van de verkaveling tot tegen de perceelsgrens tussen kavel 10 van verzoekers en kavel 9 van tussenkomen partijen destijds tot op een hoogte van zowat 1 meter werd opgetrokken, waarna de bouwwerken werden gestaakt ingevolge tussengekomen beschikking kort geding van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen dd. 17 november 1994, bevestigd bij arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 7 februari 1996, waarbij aan huidig tussenkomen partijen als verweerders/appellanten voorlopig verbod werd opgelegd te bouwen of de bouwwerken voort te zetten binnen de bouwvrije zijtuinstrook op hun eigendom, en dit op last van een dwangsom van 50.000,- fr per vastgestelde overtreding.

Sedertdien werden de werken niet meer voortgezet, zodat de toestand van het gewraakte bouwwerk tot tegen de perceelsgrens ongewijzigd gebleven is.

De tussenkomen partijen hebben derhalve het gewraakte bouwwerk nooit verder opgetrokken of voltooid tot de volle omvang van het bij de bestreden beslissing vergunde gebouw, doch de werken in een zeer premature fase gestaakt.

In die omstandigheden hebben verzoekers een evident actueel belang bij de handhaving van hun vordering, aangezien zij met de beoogde vernietiging van de bestreden beslissing uiteraard bekomen dat er geen toelating meer tot het verder afwerken van het gebouw zal zijn en de door hen bestreden nadelen en schadelijke gevolgen vanden zich niet meer zullen manifesteren.

Het gewraakte gebouw zou immers in volle omvang worden gebouwd tot tegen de perceelsgrens, zodat verzoekers zouden worden geconfronteerd met een blinde muur van zowat 10 meter breed en 3 meter hoog langs de perceelsgrens op een afstand van amper 2,5 tot 4,5 meter van de achtergevel van hun woning, waar tevens hun terras gelegen is, zodat zij een zeer belangrijk esthetisch nadeel zouden ondervinden en een belangrijke waardevermindering van hun eigendom met een groot verlies aan (zon-)licht in hun tuin en op hun terras, indien het gewraakte bouwwerk zou worden verdergezet en voltooid zoals ten onrechte vergund.

Verzoekers hebben derhalve een actueel, persoonlijk, materieel, rechtstreeks en stellig belang bij de handhaving van het door hen ingestelde vernietigingsberoep en de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het belang is ook dadelijk, in die zin dat het niet tijdens het geding is teloor gegaan en dat het ook nog zal bestaan op het ogenblik dat het arrest wordt uitgesproken, nu de verdere afwerking van het bestreden bouwwerk na vernietiging van de bestreden beslissing zal kunnen worden verhinderd, waardoor zij een zeer belangrijk bijkomend nadeel vermijden.

Ter staving van hun uiteenzetting voegen verzoekers voor de goede orde een inplantingsplan, een plattegrond van hun woning en enkele foto's van de situatie ter plaatse en de huidige stand van de werken aan hun bundel toe".

3.1.1.2. De tussenkomen partijen repliceren hierop wat volgt:

"2. Gebrek aan het rechtens vereiste actueel belang

De eigenaars van lot 9 van een verkavelingsvergunning, verleend op hebben op 20 juni 1994 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het bouwen van een woning met tevens de mogelijkheid tot het bouwen van een garage.

Uit de navolgende blijkt dat deze garage werd toegelaten door de stedenbouwkundige vergunning van 20 juni 1994 in de door de verkavelingsvergunning aangeduide bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter.

Het Hof van Beroep te Antwerpen heeft reeds op 7 februari 1996 een verbod opgelegd om een garage te bouwen in de bouwvrije zijtuinstrook. Dit verbod is ook in acht genomen door de eigenaars van lot 9 van de verkavelingsvergunning.

Heden ten dage is er nog enkel een aangevangen muur die hoe dan ook zal zijn afgebroken bij het opnieuw oproepen van de zaak voor de Raad van State op 14 maart 2008.

Ten titel van overvloede wordt echter gesteld dat de aangevangen muur geen hinder kon veroorzaken daar er een zeer hoge haag is voorzien tussen de beide eigendommen, zoals volgt fotografisch weergegeven :

Door het feit dat garage niet werd gebouwd en de 1 m hoge muur zelfs zal afgebroken zijn bij het opnieuw voorkomen van de zaak voor de Raad van State, is elk belang in hoofde van eisende partijen niet meer voorhanden. De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de garage is echter hoe dan ook vervallen, zodat men geen belang meer heeft om nog de nietigverklaring te bekomen van de ganse stedenbouwkundige vergunning dd. 20 juni 1994 voor het optrekken van een woonhuis met de aangevochten garage op kavel 9 te Koningshooikt, Boekweitlaan 13.

Eisende partijen doen dan ook niet meer blijken van het rechtens vereiste belang”.

3.1.2. Beoordeling

Het betoog van de verzoekster in haar aanvullende memorie overtuigt. Het feit dat de werken zijn stilgelegd, laat het bestaan van de bestreden beslissing onverkort. Zelfs al zou de bestreden vergunning vervallen zijn, wat geenszins vaststaat, zou het in casu nog aangewezen zijn ze - indien ze onwettig is - door een vernietiging uit het rechtsverkeer te verwijderen.

De verzoekster doet blijken van het vereiste actueel belang.

3.2. Ontvankelijkheid ratione temporis

3.2.1. Standpunt van de partijen

3.2.1.1. De verzoekster stelt in haar memorie van wederantwoord met betrekking tot de tijdigheid van haar beroep:

“De tegenpartij voert aan dat verzoekers reeds in de maand juni 1994, of toch alleszins op 2 oktober 1994 zouden kennis genomen hebben van de bestreden beslissing, en dat hun annulatieberoep daarom laattijdig zou zijn.

Zij meent zulks te kunnen afleiden uit een brief van verzoekers van 11 oktober 1994 (...) aan het College van Burgemeester en Schepenen van Lier enerzijds, en uit een brief van verzoekers van 9 oktober 1994 (...) aan de Heer en Mevrouw Bossuyt anderzijds.

Deze argumentatie mist evenwel elke grond.

In de brief van 11 oktober 1994 schrijven verzoekers aan het College van Burgemeester en Schepenen het volgende :

‘Tevens verwijzen wij naar het gesprek dat wij hadden met zijn architect Dhr. De Vocht in juni 1994 waarin de architect ons om de toelating kwam vragen om op de scheidingslijn te bouwen. Wij hebben dit uitdrukkelijk geweigerd en nogmaals telefonisch bevestigd aan Dhr. Bossuyt zelf.’

Uit deze mededeling kan onmogelijk afgeleid worden dat verzoekers reeds ten tijde van of kort na het vermelde gesprek met de architect kennis zouden genomen hebben van de bestreden bouwvergunning, doch veeleer integendeel :

- het feit dat men aangesproken wordt door de architect van een buur, betekent uiteraard niet dat deze buur reeds over een bouwvergunning zou beschikken. Gewoonlijk volgt immers de bouwvergunning lange tijd na de eerste contacten met de architect.
- het feit dat de architect om de toelating kwam vragen om tot op de perceelsscheiding te bouwen, impliceert integendeel ontegensprekelijk dat deze toelating van overheidswege op dat ogenblik niet was verleend, ofwel dat de Heer en Mevrouw Bossuyt zich bewust waren van de onwettigheid ervan.
- verzoekers mochten er dan ook op vertrouwen dat de Heer en Mevrouw Bossuyt, doordat zij hun architect hadden gelast om hun toelating te vragen :
 - over geen bouwvergunning met een dergelijke toelating beschikken.
 - zich terdege bewust waren van de noodzaak van hun instemming.
 - en derhalve de betwiste bouwwerken zonder hun toelating zeker niet zouden uitvoeren.

Er was dus niet de minste reden waarom verzoekers zich verontrust zouden hebben moeten voelen in de maand juni 1994, en alles wees er zelfs op dat hun burens op dat ogenblik geen bouwvergunning hadden die van aard was hun rechten aan te tasten.

Alleszins mochten verzoekers erop rekenen dat de Heer en Mevrouw Bossuyt, na de door verzoekers geweigerde toelating, de thans bestreden bouwwerken niet zouden uitvoeren.

Er kan dus hoegenaamd geen sprake zijn van een beweerde feitelijke of zelfs maar vermoede feitelijke kennis van de bestreden beslissing in hunnen hoofde, doch veeleer integendeel.

Wellicht dateert overigens het gesprek met de architect van vóór de datum van de bouwvergunning.

Het citaat van de tegenpartij uit de brief van verzoekers aan de Heer en Mevrouw Bossuyt van 9 oktober 1994 is onvolledig.

De ganse paragraaf luidt als volgt :

‘Op 2 oktober stelden wij vast dat U grondwerken liet uitvoeren tot tegen de scheidingslijn van lot tien. Wij telefoneerden U die avond met de vraag of U tot tegen lot tien ging bouwen. U zei echter dat de put tot aan de scheidingslijn van lot tien was uitgegraven om aan de fundamente te kunnen werken en dat de uitgraving van de drie meter tot aan lot tien later zou opgevuld worden met zand.’

In de volgende paragraaf wordt duidelijk op welke datum verzoekers wel feitelijk kennis kregen van de bouwovertreding .

‘Een week later op acht oktober negentienhonderdvierennegentig stelden wij echter vast dat er op de niet bebouwbare zone van drie meter wel bouwwerken werden uitgevoerd.’

Deze datum wordt door verzoekers ook opgegeven in hun brieven van 9 oktober aan de aannemer (...), aan de politie (...) en aan de Technische Dienst van de Stad Lier (...), en er is geen enkele reden om aan deze datum te twijfelen als datum van de vaststelling van de bouwovertreding, zodat het annulatieverzoekschrift alleszins tijdig werd ingediend.

Ten overvloede kan overigens nog worden opgemerkt dat de Raad van State ook een periode van drie weken voor informatiewinning na de vaststelling van een inbreuk als aanvaardbaar beschouwt.

(...)

Het annulatieverzoek is dan ook onbetwistbaar ontvankelijk”.

3.2.1.2. De tussenkomende partijen stellen dienaangaande het volgende:

“2.1. Algemeen

Dat het verzoek tot vernietiging door De Heer en Mevrouw Gijsels-Spaenhoven laattijdig werd ingediend;

Dat een beroep tot vernietiging immers moet worden ingesteld, op straffe van niet-ontvankelijkheid, binnen de zestig dagen, te rekenen vanaf de dag waarop de verzoekers van de te bestrijden beslissing feitelijk kennis nemen, voor het geval dat de beslissing geenszins persoonlijk moet betekend worden;

Dat, m.a.w., men als algemene regel dient rekening te houden met de feitelijke kennisneming, afhankelijk van de feitelijke toedracht van het geschil (...);

2.2. In concreto

2.2.1.

Dat uit een schrijven dd. 9 okt. 1994 gericht aan verzoekers moge blijken dat De Heer en Mevr. Gijsels-Spaenhoven minstens op 2 okt. 1994 de feitelijke toedracht hebben vastgesteld nl. het uitvoeren van grondwerken op het perceel van verzoekers en dit tot tegen de scheidingslijn (...);

Dat de Heer en Mevrouw Gijsels-Spaenhoven echter normalerwijze reeds vóór 2 okt. 1994 op de hoogte hadden kunnen zijn;

Dat de architect van verzoekers, de Heer De Vocht, immers bevestigt dat men met de graafwerken gestart is op 25 september 1994 (...);

Dat het logisch is dat de Heer en Mevrouw Gijsels-Spaenhoven reeds vanaf die datum op de hoogte moesten zijn van de zogenaamde bouwovertreiding, gezien betreffende graafwerken werden uitgevoerd tegen de grens van het perceel van De Heer en Mevrouw Gijsels-Spaenhoven;

Dat het perceel van verzoekers en van De Heer en Mevr. Gijsels-Spaenhoven immers naast elkaar liggen;

Dat verzoeker met de meeste klem ontkent dat zij de bouw van de garage zouden hebben trachten verborgen te houden in de zijtuinstrook;

Dat, integendeel, het uitgraven voor de fundamenteën in de betreffende zijtuinstrook breder was dan de uiteindelijke constructie van de garage, zoals gebruikelijk;

Dat de heer en mevr. GYSELS-SPAENHOVEN derhalve de visu konden vaststellen dat er een vergunning was voor de garage en er in casu geen enkele noodzaak bestond om allereerst kennis te krijgen van de inhoud van de bestreden bouwvergunning daar men op het terrein zelf de aftekening ervan kon vaststellen door de bouwwerken;

Dat het verzoekschrift tot vernietiging echter pas werd neergelegd dd. 6 december 1994;

Dat de termijn van zestig dagen, bijgevolg, hoe dan ook reeds verstreken is :

- rekening houdende met het opstarten van de graafwerken op 25 september 1994;

- rekening houdende de buitengerechterlijke bekentenis van dhr. en mevr. GYSELS-SPAENHOVEN dat zij ten laatste op 2 oktober 1994 van de bouwwerken op de hoogte waren;

Dat, ten titel van volledigheid, verzoekers de klemtoon leggen op de al dan niet opzettelijke verwarring tussen de datum van de bovenvermelde vaststelling

op het terrein van de uitgevoerde grondwerken en de datum van de aangetekende ingebrekestelling die desbetreffend aan verzoekers werd verzonden aan 9 oktober 1994;

Dat, hoe dan ook, de datum van het schrijven zelf dd. 9 oktober 1994 uiteraard niet relevant is - doch - wel deze van de duidelijke vaststelling in situ; 2.2.2.

Dat, gezien het feit dat de bouwvergunning reeds op 20 juni 1994 verleend werd aan verzoekers, melding gemaakt moet worden van het adagium 'ius vigilantibus', dat zegt dat het recht behoort aan hen die waakzaam zijn.

Dat immers de architect van verzoekers, de Heer De Vocht, in de lente van 1994 de bouwplannen reeds heeft besproken met de Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven (...).

'Hierbij kan ik (lees architect) bevestigen dat ik inderdaad een vergadering heb gehad met Dhr. Gijssels en Mevr. Spaenhoven zoals zij vermelden in hun schrijven van 9 okt. 1994.

Deze vergadering is doorgegaan op woensdag 22 juni 1994 te 19.30 u. in het appartement van Mevr. Spaenhoven te Aartselaar.

Tijdens deze vergadering heb ik Dhr. Gijssels en Mevr. Spaenhoven volledig en in detail op de hoogte gebracht van de bouwplannen van mijn cliënten Dhr. en Mevr. Bossuyt.

In de periode tussen 22 juni en 2 okt. heb ik niets meer van Dhr. Gijssels noch van Mevr. Spaenhoven gehoord.'

Dat er tijdens deze bespreking reeds discussies waren tussen de toekomstige burens m.b.t. het bouwen van de kwestieuze garage op de perceelsgrens.

Dat evenwel de bouwvergunning werd afgeleverd dd. 20 juni 1994.

Dat de Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven de mogelijkheid hebben gehad om op het gemeentehuis inzage te nemen van de afgeleverde bouwvergunning, gezien zij belanghebbende derden zijn.

Dat immers, overeenkomstig artikel 2 van het K.B. van 22 okt. 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de Stedebouwwet, belanghebbende derden gedurende minstens twee dagen per week, door het gemeentebestuur te bepalen, inzage kunnen hebben van een bouwvergunning.

Dat zij m.a.w. het nodige hadden moeten doen om kennis te nemen van de verleende bouwvergunning, in plaats van lijdzaam af te wachten tot zij langs de een of andere weg op de hoogte gebracht werden van de toegestane bouwvergunning.

Dat dit zeker het geval is nu De Heer en Mevr. GIJSELS-SPAENHOVEN de verwachting koesterden dat er problemen zouden komen met de afgeleverde bouwvergunning.

Dat ze, op zijn minst, de bouwplannen reeds hadden kunnen bespreken met de architect van verzoekers, quod non;

Dat uw Raad van State dit principe reeds verschillende malen heeft toegepast inzake de aanvechting van bouw- en verkavelingsvergunningen (...).

Dat in casu De Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven een duidelijk gebrek aan waakzaamheid getoond hebben”.

3.2.1.3. In hun toelichtende memorie voegen de tussenkomende partijen hieraan nog het volgende toe:

“Dat de heer en mevr. BOSSUYT-DE BRUYCKER, ten titel van herhaling, nog in het bijzonder de eerste alinea van het schrijven van architect Dirk DE VOCHT (...) in herinnering wensen te brengen:

‘Tijdens deze vergadering heb ik de heer en mevr. GIJSELS-SPAENHOVEN volledig ingelicht en in detail op de hoogte

gebracht van de bouwplannen van mijn cliënten de heer en mevr. BOSSUYT-DE BRUYCKER'

Dat dit gesprek plaatsvond op 22 juni 1994, twee dagen na het bekomen van de bouwvergunning zelf van 20 juni 1994...

Dat verzoekers in vernietiging derhalve, twee dagen na de toegekende bouwvergunning, volledig op de hoogte werden gesteld;

Dat het slechts neerleggen van het verzoekschrift tot vernietiging op 6 december 1994 dan ook manifest tot een laattijdig verzoek tot vernietiging leidt en dit als niet-ontvankelijk moet worden verworpen”.

3.2.2. Beoordeling

Voor derden-belanghebbenden gaat de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen in met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen toentertijd door 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, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 geboden mogelijkheid om ten gemeentehuize inzage te nemen van de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen.

Derden-belanghebbenden hebben de verplichting om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht.

Deze termijn gaat in de dag waarop de betrokkenen zich er, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, rekenschap van dienen te geven dat er krachtens de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat zodanige vergunning is afgegeven.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen tonen aan dat vóór 8 oktober 1994 dergelijke werken werden uitgevoerd.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekster reeds op 22 juni 1994 tijdens een vergadering met hun architect “op de hoogte (werd) gebracht van de bouwplannen”.

De omstandigheid dat een verzoekende partij kennis heeft van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, legt haar niet de verplichting op om zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om aldaar te informeren of de gevraagde vergunning verleend of geweigerd is.

Het op 5 december 1994 ingestelde beroep is dan ook niet laattijdig.

De exceptie wordt verworpen.

4. Ten gronde

4.1. Standpunt van de partijen

4.1.1. De verzoekster zet haar enig middel als volgt uiteen:

“(…)

Het is dus duidelijk dat de voorschriften van een goedgekeurde verkaveling bindend zijn voor al wie bouwt op een perceel dat van deze goedgekeurde verkaveling deel uitmaakt.

Uit de hierna volgende analyse van de terzake geldende verkavelingsvoorschriften zal blijken dat de bestreden bouwvergunning hiermee in strijd is en daarom onrechtmatig, reden waarom zij dient vernietigd te worden :

1. uit het plan gevoegd bij de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Lier van 14.10.1985 (...) blijkt het bestaan van bouwvrije zijtuinstroken over beide zijden op alle loten, met uitzondering van de loten 17 en 45 waarop, blijkbaar om redenen van configuratie en beperkte diepte, gekoppelde garages tussen de beide op te richten woningen werden voorzien.

2. De stedenbouwkundige voorschriften 060/074(2) en 060/074(4) (...) voorzien percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing (loten 1 t/m 44) met ‘bouwvrije zijtuinstroken’ sub. art. 2.2.04 ‘breedte 3 m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel en zoals aangeduid op het plan.’

Bebouwing : behoudens de afsluitmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4/ en 8/ : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.’

(…)

3. Dit artikel laat autogarages in de zijtuinstroken toe onder volgende dwingende voorwaarden :

a) gekoppeld : deze voorwaarde is in casu niet verwezenlijkt : het perceel van verzoekers is een hoekperceel waarvan de configuratie een bouw mogelijk en wenselijk maakt met een zijgevel tegen de straat waartegen verweerders bouwen, voorgevel tegen de zijbaan, zodat hun achtergevel zal gericht zijn naar de zijkant van het perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning werd afgeleverd.

b) indien niet op het plan voorzien, zoals in casu, kan de oprichting slechts worden toegestaan (cf. noot sub 1.05.8/) mits :

- toelating ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen (o.m. art. 2.2.04 als hoger)
- een door de eigenaar van het aanpalende perceel (en dus door verzoekers) ondertekende verklaring, waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een (gekoppelde) autobergplaats.

Geen van beide voorwaarden is vervuld : er bestaat geen akkoord of verklaring van verzoekers van bedoelde kennisname, of geen verplichting tot gekoppelde aanbouw van een garage.

Zulke kennisname, uiteraard vooraf, zou overigens en voor zoveel als nodig, tot gevolg hebben gehad dat verzoekers, op grond van hun eigen bouwplannen, zich hiertegen zouden verzet hebben zodat hen geen verplichting tot de bouw van een gekoppelde garage zou worden opgelegd.

Verzoekers hebben derhalve aangetoond dat de bestreden bouwvergunning indruist tegen de voorschriften van de ter plaatse geldende verkavelingsvergunning.

Daargelaten de vraag of, en in welke mate die afwijkingen met toepassing van artikel 51 van de Stedebouwwet toegestaan zouden kunnen worden, blijkt alleszins dat noch het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lier een met redenen omkleed voorstel tot afwijking heeft gedaan, noch de bevoegde Minister of de gemachtigde ambtenaar enige afwijking heeft toegestaan.

De bestreden bouwvergunning dient dan ook te worden vernietigd wegens strijdigheid met de ter plaatse geldende verkavelingsvergunning en artikel 51 van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw.

(...)”.

4.1.2. De tussenkomende partijen stellen in hun verzoekschrift tot tussenkomst het volgende:

“Dat de motivatie van het verzoekschrift tot nietigverklaring slechts een middel inroept, vatbaar voor toetsing door uw Raad van State, nl. de schending van de verkavelingsverordening;

(...)

3.2. De gemeentelijke verkavelingsverordening

Dat art. 2.04. van de gemeentelijke verkavelingsverordening van de stad Lier uitdrukkelijk vermeldt dat er ‘afsluitingsmuurtjes en autogarages’ mogen gebouwd worden in de zogenaamde ‘bouwvrije zijtuinstroken’;

Dat het bovenvermelde herhaald wordt in art. 1.05.8, onder de titel ‘autogarages in de bouwvrije stroken’;

Dat de eerste zinsnede van dit artikel reeds als volgt luidt :

‘... mag in de bouwvrije zijtuinstrook (...) een autogarage gekoppeld worden opgericht, die voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

Plaatsing:

1/ in de zijtuinstrook

- de voorgevel op ten minste 8 m. uit de voorgevelbouwlijn, de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn.

- een zijgevel op de perceelsgrens

...

Dat, kortom, de gemeentelijke verkavelingsverordening uitdrukkelijk voorschrijft dat er een autogarage mag en kan worden opgericht in de bouwvrije zijtuinstrook;

Dat de Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven dit niet ontkennen.

Dat zij evenwel stellen dat aan het voorschrift m.b.t. een akkoord van de bureneigenaars niet voldaan zou zijn.

Dat dergelijk voorschrift echter nergens wordt weergegeven, noch in de verkavelingsakte, noch op het verkavelingsplan, noch in de gemeentelijke verkavelingsverordening of in de algemene verkavelingsverordening;

Dat het evenmin helpt te verwijzen naar de 'noot' in art. 1.05.8;

Dat aldaar geenszins wordt weergegeven dat er een uitdrukkelijke schriftelijke toestemming dient bekomen te worden van de gebuur-eigenaar voor het mogen bouwen van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook;

Dat men enkel vraagt, ten behoeve van de gemeente, dat de gebuur een schriftelijke verklaring zou ondertekenen dat de stad Lier deze gebuur de verplichting zal kunnen opleggen om een eventuele autobergplaats op zijn perceel te doen aansluiten aan de autogarage van verzoekers;

Dat daarom ook de gebuur dient kennis te nemen van de plannen ter zake;

Dat verzoekers, samen met de Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven, onomwonden kunnen stellen dat er geen dergelijke voorafgaandelijke verklaring is ondertekend geworden door eisers;

Dat dit enkel voor gevolg heeft dat De Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven vrij zullen zijn een autogarage op te richten in hun bouwvrije zijtuinstrook, zonder het verplichtend moeten aansluiten aan dezelfde bouwlijn van de autobergplaats van verzoekers;

Dat, kortom, het niet-naleven van de 'noot' in art. 1.05.8 van de gemeentelijke verkavelingsverordeningen dan ook enkel en alleen een miskenning uitmaakt van de prerogatieven van de stad Lier, niets meer, niets minder;

Dat aan de verkavelingsverordening zelf niets wordt gewijzigd, daar deze expliciet toelaat om een autogarage te voorzien in de bouwvrije zijtuinstrook;

Dat de stad Lier in het kader van haar algemene bevoegdheid van ruimtelijke ordening, daarenboven zou kunnen vereisen dat beide autogarages aan elkaar aansluiten, door ondertekening van een verklaring door de gebuur, doch, dit maakt geenszins onderdeel van de verkavelingsverordening zelf uit;

(...)

Dat verzoekers dan ook uitdrukkelijk stellen het recht te hebben een autogarage te kunnen oprichten in de bouwvrije zijtuinstrook;

Dat er, daarnaast, enkel en alleen een modaliteit is voorzien, ten behoeve van de gemeentelijke stedenbouwkundige overheden waaruit De Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven geen enkel recht kunnen puren".

4.1.3. De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe in hun toelichtende memorie:

"Dat de heer en mevr. BOSSUYT-DE BRUYCKER herbevestigen dat de door verzoekers in vernietiging aangehaalde gemeentelijke verkavelingsverordening van tegenpartij, de stad Lier, uitdrukkelijk vermeldt dat er 'afsluitingsmuurtjes' en 'autogarages' mogen gebouwd worden in de zogenaamde 'bouwvrije zijtuinstroken';

Dat de verleende bouwvergunning aan de heer en mevr. BOSSUYT-DE BRUYCKER op generlei wijze de stedenbouwwet en de daaropvolgende uitvoeringsbesluiten, de verkavelingsvergunning van 14 oktober 1985, de verleden authentieke verkavelingsakte van 3 december 1993, het verkavelingsplan enz... schendt;

Dat dit evenmin het geval is voor de gemeentelijke verkavelingsverordening zelf die uitdrukkelijk voorziet dat een autogarage mag gebouwd worden in de zijtuinstrook;

2.1. Dat de heer en mevr. GIJSELS-SPAENHOVEN evenwel stellen dat aan het voorschrift m.b.t. een akkoord van de bureneigenaars niet voldaan zou zijn.

Dat dergelijk voorschrift echter nergens wordt weergegeven, noch in de verkavelingsakte, noch op het verkavelingsplan, noch in de gemeentelijke verkavelingsverordening of in de algemene verkavelingsverordening;

Dat enkel de 'noot' in art. 1.05.8 als dusdanig wordt geïnterpreteerd door verzoekers in vernietiging;

Dat in de noot echter geenszins wordt weergegeven dat er een uitdrukkelijke schriftelijke toestemming dient bekomen te worden van de gebuur-eigenaar voor het mogen bouwen van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook;

Dat men enkel vraagt, ten behoeve van de gemeente, dat de gebuur een schriftelijke verklaring zou ondertekenen dat de stad Lier deze gebuur de verplichting zal kunnen opleggen om een eventuele autobergplaats op zijn perceel te doen aansluiten aan de autogarage van verzoekers;

Dat alle betrokken partijen het erover eens zijn dat er geenszins een dergelijke voorafgaandelijke schriftelijke verklaring is ondertekend geworden door verzoekers in vernietiging;

Dat dit enkel voor gevolg heeft dat tegenpartij, de stad Lier, geenszins naar een ondertekende schriftelijke verklaring zal kunnen verwijzen wanneer de Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven zelf beslissen om een garage op te trekken in de bouwvrije zijtuinstrook en hiervoor een bouwvergunning vragen;

Dat de stad Lier alsdan slechts zal kunnen rekening houden met de algemene regels van goede ruimtelijke ordening en dergelijke;

Dat, kortom, het niet-ondertekenen van de schriftelijke verklaring en het toch verlenen van een bouwvergunning door tegenpartij, de stad Lier, enkel in het voordeel speelt van verzoekers in vernietiging...

Dat, kortom, het niet-naleven van de 'noot' in art. 1.05.8 van de gemeentelijke verkavelingsverordeningen dan ook enkel en alleen de prerogatieven aanbelangt van de verwerende partij, de stad Lier;

Dat de verkavelingsverordening in se niet wordt miskend, daar deze expliciet toelaat om een autogarage te voorzien in de bouwvrije zijtuinstrook (met prerogatieven voor de stad Lier, zijnde de voorafgaandelijke ondertekende schriftelijke verklaring van de gebuur);

Dat de gemeentelijke verkavelingsverordening enkel een modaliteit voorziet, ten behoeve van de gemeentelijke stedenbouwkundige overheden waarop De Heer en Mevrouw Gijssels-Spaenhoven geenszins een verzoek tot vernietiging kunnen steunen;

(...)

2.3. Dat stuk 6i van de bundel van de heer en mevr. GIJSELS-SPAENHOVEN een schrijven inhoudt van de gemachtigde ambtenaar;

Dat de gemachtigde ambtenaar echter de verleende bouwvergunning aan de heer en mevr. BOSSUYT-DE BRUYCKER geenszins heeft geschorst overeenkomstig art. 46 van de stedenbouwwet;

Dat het aangehaald schrijven dd. 21 maart 1995 enkel de prerogatieven van de stad Lier herbevestigt en er uiteraard wordt gesteld dat, zonder afstand door de stad Lier van haar prerogatief, er geen bouwvergunning kan worden verleend;

Dat het enkel en alleen bestaan van deze noot ten voordele van de gemeentelijke overheid ertoe leidt dat een expliciet akkoord niet vereist is;

Dat de gemachtigde ambtenaar zelfs bevestigt dat er geen schriftelijke neerslag van een dergelijk akkoord moet worden gevraagd;

Dat het aangehaald schrijven van de gemachtigde ambtenaar, post factum bekomen na de ingeleide procedure voor uw Raad van State, derhalve helemaal niet ter zake dienend is;

Dat, hoe dan ook, de Raad van State, geen nood heeft aan dergelijke autoriteitsargumenten vanwege een 'gemachtigde ambtenaar' en zelf zal oordelen of er sprake kan zijn over het al dan niet schenden van de

gemeentelijke verkavelingsverordening die alsdan nog tot vernietiging van de verleende bouwvergunning zou kunnen leiden”.

4.1.4. In de aanvullende memorie stellen de tussenkomende partijen nog het volgende:

“3. Gedeeltelijke nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning

In de mate dat eisende partijen toch nog over het rechtens vereiste belang zouden beschikken, quod non, staat wel vast dat de conclusie in het Auditoraatsverslag, met name dat er dient overgegaan te worden tot een volledige vernietiging, niet gevolgd kan worden.

Na de procedure in kortgeding voor de burgerlijke rechtbank en vervolgens voor het Hof van Beroep te Antwerpen werd er immers geen uitvoering gegeven aan deze garage in de bouwvrije zijtuinstrook.

Het gebouw staat er nu in zijn geheel reeds meer dan 10 jaar, zonder dat de hiermede verbonden garage hier een deel van uitmaakt. De woning kan dus perfect zelfstandig, los van het al dan niet bouwen van de garage in de bouwvrije zijtuinstrook, blijven voortbestaan. In zoverre dient er dan ook slechts overgegaan te worden tot een gedeeltelijke vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning, meerbepaald enkel en alleen voor het gedeelte waar er een vergunning werd verleend voor het bouwen van een garage in de zijtuinstrook.

Uit de laatste aanvullende memorie van partijen, blijkt ook dat zij zich niet verzetten tegen de wijze waarop het gebouw AN SICH werd vergund door deze stedenbouwkundige vergunning. Het gebouw past immers voor het overige binnen de voorschriften van de bestaande verkaveling en de stedenbouwkundige vergunning is voor het overige niet strijdig met de verkavelingsvergunning.

In deze specifieke omstandigheden, tevens gelet op het feit dat de woning AN SICH gedurende jaren reeds als een zelfstandige entiteit gebouwd is, kan er dan ook niet overgegaan worden tot het vernietigen van de ganse stedenbouwkundige vergunning.

(...)

dat een gedeeltelijke vernietiging weldegelijk tot de mogelijkheden behoort en dat in casu de voorwaarden wél vervuld lijken te zijn, met name dat het zelfstandig gebouw, zoals vergund door de stedenbouwkundige vergunning, niet in strijd is met de verkavelingsvergunning.

Dat het derhalve minstens past om slechts over te gaan tot een gedeeltelijke nietigverklaring”.

4.2. Beoordeling

De bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op kavel 9 van de verkaveling waarvoor door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier op 22 november 1993 een verkavelingsvergunning is verleend. Met betrekking tot het oprichten van een garage in de bouwvrije zijtuinstroken bepaalt artikel 1.05, 8/ van de verkavelingsvoorschriften het volgende:

“8/ Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook (...) een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

(...)

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

- de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
- door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt:
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtsverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats (...).”

Op het plan van de verkavelingsvergunning werd geen garage voorzien voor kavel 9.

Naast kavel 9 is het perceel van de verzoekster gelegen (kavel 10). De tussenkomenende partijen hebben de in 8/, noot, sub 2 bedoelde verklaring niet kunnen voorleggen.

Uit de tekst van de desbetreffende voorschriften blijkt dat de door de eigenaar van het aanpalende perceel ondertekende verklaring een conditio sine qua non is voor de oprichting van een autogarage. Die verklaring is substantieel gelet op de voorschriften van de verkavelingsvergunning die enkel voorzien in het gekoppeld oprichten van autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook.

Het middel is gegrond.

Hoewel in beginsel een bouwvergunning één onlosmakelijk geheel vormt, kan worden ingestemd met het betoog van de tussenkomenende partijen waarin deze aantonen dat in casu toch een gedeeltelijke vernietiging mogelijk is.

OM DIE REDENEN

BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 20 juni 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier, waarbij aan Paul BOSSUYT de bouwvergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel

gelegen te Lier, Boekweitlaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 498/b5 in zoverre deze bouwvergunning betrekking heeft op de bouwwerken vergund in de zijtuinstrook van 3 meter palend aan het perceel, eigendom van Bea SPAENHOVEN.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 148,74 euro, komen ten laste van de tweede tussenkomende partij en van de nalatenschap van de eerste tussenkomende partij, elk voor de helft.

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

de H. R. STEVENS, kamervoorzitter,

de H. J. VAN NIEUWENHOVE, staatsraad,
door de voorzitter van de Raad van State aangewezen ter vervanging van de heer
J. BOVIN, staatsraad, verhinderd wegens ziekte na de debatten te hebben
bijgewoond en na te hebben deelgenomen aan het beraad,

de H. P. LEFRANC, staatsraad,
Mevr. T. TEMMERMAN, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.