

ALLESOMVATTENDE BEROEPSCONCLUSIE

VOOR : 1. De heer Geert VAN SIGHEM, zelfstandige, en zijn echtgenote, mevrouw Peggy DE HAESE, bediende, beiden samenwonende te 9320 Erembodegem-Aalst, Kromme Elleboogstraat 42,

appellanten

vertegenwoordigd door Mr. Pieter JONGBLOET, Advocaat te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5,

TEGEN : De heer Marino ROELANDT en mevrouw Gina VAN DEN MEERSCH, wonende te 9320 Aalst, Kromme Elleboogstraat 36/A000,

geïntimeerden

vertegenwoordigd door Mr. Yves LOIX, Advocaat te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27,

Hof van Beroep te Gent

9^{de} kamer

2012/AR/2928

Zitting dd. 17 maart 2017

Gelet op het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde van 22 juni 2012, met als nr. AR 11/1785/A.

Gelet op het hoger beroep van appellanten dd. 12 november 2012.

Gelet op de tussen partijen gewisselde conclusies;

I DE FEITEN

Appellanten zijn eigenaar en bewoner van een woning met tuin, gelegen aan de Kromme Elleboogstraat nr. 42 te 9320 Erembodegem Aalst.

Het perceel waarop de woning –die zij kochten- staat, maakt deel uit van een verkaveling waarvoor door het College van Burgemeester en Schepenen van de toenmalige gemeente Erembodegem op 7 januari 1963 een vergunning werd afgeleverd. Appellanten bewonen lot 4 van de verkaveling.

Deze verkaveling werd uitgevoerd samen met de heraanleg van de Kromme Elleboogstraat.

Het goedgekeurde verkavelingsplan voorziet in 14 kavels. 12 van deze kavels zijn geconfigureerd als 4 blokken van 3 woningen palend aan de heraan te leggen Kromme Elleboogstraat waarvan met telkens de uitersten in halfopen bebouwing en de middelste woning in gesloten bebouwing

Kavels 13 en 14 zijn achtergelegen kavels die via aan elkaar palende toegangsweg van 4 meter breed uitwegen naar de Kromme Elleboogstraat, tussen de kavels 6 en 7. (cfr. verkavelingsplan in bijlage).

Daar waar de aan de straat palende kavels een oppervlakte hebben van 2.70a tot 4.43a, hebben de achtergelegen kavels 13 en 14 een oppervlakte van respectievelijk 11a 37ca en 10a 57ca.

Het goedgekeurde verkavelingsplan benoemt deze kavels 13 en 14 expliciet als “tuinbouwgrond”. In tegenstelling tot de loten 1 tot en met 12 wordt in het verkavelingsplan geen bebouwbare oppervlakte voorzien op de loten 13 en 14. De bijhorende verkavelingsvoorschriften voorzien helemaal geen bebouwingsvoorschriften voor de loten 13 en 14.

Uit dit alles valt op te maken dat de loten 13 en 14 wel degelijk deel uitmaken van de verkaveling dd. 7 januari 1963, maar in deze verkaveling uitdrukkelijk als onbebouwbare loten werden aangeduid.

Onmiddellijk na aflevering van de verkaveling werd het nodige gedaan voor de verbreding van de Kromme Elleboogstraat waaraan de verkaveling werd vergund. Het PV van voorlopige oplevering der werken, waarin wordt bepaald dat alle werken conform de regels van de kunst en de voorschriften van het lastenboek werden uitgevoerd, dateert van 4 maart

1969, dus nog van voor de datum waarop bij wet dd. 22 december 1970 het verval van verkavelingen werd ingesteld.

Bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de toenmalige gemeente Erembodegem werd klaarblijkelijk de definitieve oplevering geweigerd, nu er een aantal kleine verzakkingen zouden zijn geweest. Klaarblijkelijk werden deze herstelwerkzaamheden spoedig uitgevoerd. Een PV van definitieve aanvaarding ligt niet voor, maar op 26 april 1974 besluit het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Erembodegem de door de aannemer gestelde waarborg vrij te geven.

Bij de totstandkoming van het Gewestplan Aalst-Geraardsbergen-Ninove-Aalst, werd de gehele verkaveling, inclusief de onbebouwbare loten 13 en 14 bestemd als woonzone.

Het feit dat deze loten door de verkaveling onbebouwbaar zijn, is dan ook relevant voor de andere eigenaars van kavels in de verkaveling. Daardoor weten zij immers dat, niettegenstaande het feit dat deze achtergelegen kavels via een toegangsweg van 4 m. breed palen aan de Kromme Elleboogstraat en volgens het van toepassing zijnde gewestplan in woongebied zijn gelegen, deze percelen toch onbebouwbaar zijn. Het is immers zo dat de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling door het Gewestplan niet wordt opgeheven, maar onverkort van kracht blijft. Dit wordt door de bevoegde administraties niet betwist.

Bij de aankoop van hun woning konden appellanten er dan ook vanuit gaan dat, gelet op bindende en verordenende kracht van de verkaveling, het terrein achter hun woning (lot 13) onbebouwbaar was. Op dat ogenblik en tot op heden is ook het naastliggende lot 14 onbebouwd.

Op 4 januari 2006 vragen de heer en mevrouw De Kegel - Van Den Meerssche een stedenbouwkundig attest aan voor de bouw van een eengezinswoning met bureel of praktijkruimte op het perceel gekend als lot 13 uit de verkaveling.

Het advies dat de Gemachtigde Ambtenaar in het kader van deze aanvraag uitbrengt is positief.

In dit advies erkent de gemachtigde Ambtenaar enerzijds uitdrukkelijk dat de aanvraag zich situeert op de kavel 13 van de verkaveling waarvoor op 7 januari 1963 een vergunning werd verleend. Zonder zich hiervoor te steunen op enig objectief element oordeelt de gemachtigde ambtenaar dat, nu deze kavels zijn ingeschreven als tuingrond en er geen stedenbouwkundige voorschriften zijn voor voorzien, dat dergelijke kavels “op die manier”, “in die tijd” bedoeld zouden geweest zijn als niet behorend tot een verkaveling, reden waarom hij de aanvraag niet aan de verkaveling toetst.

Na vastgesteld te hebben dat het perceel volgens de voorschriften van het van toepassing zijnde gewestplan in de woonzone is gelegen, oordeelt de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot de verenigbaarheid van het ingediende ontwerp met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving dat de bebouwing van het perceel aanvaardbaar is volgens het ingediende voorstel 1, nu het perceel voldoende groot is, en het perceel een toegang heeft naar de straat in volle eigendom. De Gemachtigde ambtenaar stelt wél vast dat het hanteren van de gangbare afstand tot de perceelsgrenzen van 10 meter tot gevolg zou hebben dat er quasi geen woning meer zou kunnen worden opgericht op het perceel, reden waarom hij een verkleining van deze afstand aanvaardt tot 8 à 9 meter. Als voorwaarde legt de Gemachtigde Ambtenaar bovendien op dat het ontwerp zich dient te beperken tot een dwarsprofiel van één bouwlaag met zadeldak en dat de dakuitbouwen maximaal één derde kunnen bedragen van de gevelbreedte.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst beoordeelt de aanvraag tot het bekomen van het stedenbouwkundig attest echter volkomen negatief, in de volgende bewoordingen

“De aanvraag behelst het oprichten van een alleenstaande eengezinswoning met bureel- of praktijkruimte op een perceel grond onrechtstreeks gelegen langs een uitgeruste gemeenteweg.

Het goed is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een woongebied waarvoor de artikels 5.1.0. en 6.1.2.1. van het Koninklijk besluit van 28 februari 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen van kracht zijn.

Overwegende dat zowel het eerste als het tweede voorstel niet voldoet aan de normen van de tweede bouwzone, waarbij een minimum afstand van 10 m. dient gerespecteerd te worden.

Overwegende dat het dossier daarenboven onvoldoende gegevens bevat omtrent de beoogde bureel- of praktijkruimte om de oordelen of de leefbaarheid van het betreffende woongebied door deze nevenfunctie al dan niet in het gedrang wordt gebracht

Overwegende dat beide voorstellen afbreuk doen aan de goede plaatselijke ruimtelijke aanleg en ordening en derhalve stedenbouwkundig niet verantwoord zijn.

Overwegende dat een voorstel waarbij het ganse gebied wordt aangesneden in dit geval is aangewezen.

Kan aan het voorstel geen gunstig advies worden verleend.

(cfr. stedenbouwkundig attest van de gemeente, op aanvraag dd. 4 januari 2006)

In het licht van deze manifest ongunstige beoordeling van het College van Burgemeester en Schepenen van het ontwerp waarop de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest slaat, verbaast het dat het attest dat uiteindelijk wordt afgeleverd als “gunstig” wordt gekwalificeerd.

Klaarblijkelijk ingevolge dit stedenbouwkundig attest wordt het betrokken perceel verkocht aan de heer en mevrouw Roelandt-Van De Meerssche, geïntimeerden in de procedure, die op 4 oktober 2006 bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst een vergunningsaanvraag indienen voor het bebouwen van het perceel, rekening houdende met de elementen die de gemachtigde ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen aanhaalde in zijn advies over de aanvraag tot het bekomen van het stedenbouwkundig attest.

Op 20 november 2006 wordt vervolgens de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd conform de aanvraag, zonder dat de aanvraag voorafgaandelijk voor advies werd voorgelegd aan de Gemachtigde Ambtenaar.

Appellanten dienden tegen dit besluit een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State, waarbij zij in hoofdorde deden gelden dat afgeleverde stedenbouwkundige vergunning onwettig was in de mate dat erin werd geoordeeld dat het terrein waarop de vergunning sloeg geen deel zou hebben uitgemaakt van de bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Erembodegem op 7 januari 1963 afgeleverde verkavelingsvergunning waarbinnen het betrokken terrein werd aangeduid als perceel 13.

Bij inleidend exploit dd. 30 mei 2007 daagden onder meer appellanten geïntimeerden in kort geding teneinde hen te horen verbieden de werken in uitvoering van deze vergunning aan te vangen of verder te zetten in afwachting van de uitspraak van de Raad van State over het beroep tot nietigverklaring gericht tegen de stedenbouwkundige vergunning. Bij kort geding beschikking dd. 31 december 2007, werd deze vordering afgewezen bij gebreke van urgentie en op basis van de belangenafweging

Hangende dit beroep tot nietigverklaring, werd vervolgens de bestreden vergunning op risico van geïntimeerden uitgevoerd.

Bij arrest van de Raad van State nr. 210.448 van 18 januari 2011 werd de door appellanten bestreden stedenbouwkundige vergunning vernietigd op basis van volgende overwegingen :

“Aangezien voor het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, door de voormelde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 niet in woningbouw, maar in tuinbouw is voorzien, kan dit perceel niet als een onbebouwde kavel in de zin van voormelde bepaling worden begrepen. De omstandigheid dat geen enkele eigenaar van het kwestieuze perceel zich gemeld heeft bij het College van Burgemeester en Schepenen binnen een termijn van 90 dagen na mei 2000, bracht derhalve niet het verval van de meer vermelde verkavelingsvergunning voor het kwestieuze perceel in toepassing van artikel 192 §2 DORO met zich mee. De verwerende partij is er in het bestreden besluit ten onrechte vanuit gegaan dat het kwestieuze perceel niet “binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling” is gelegen, minstens heeft zij in het bestreden besluit niet aangegeven op welke goede gronden zij daartoe heeft kunnen besluiten”.

(R.v.St., Van Sighem-Dehaese, nr. 210.448, 18 januari 2011)

Ingevolge dit vernietigingsarrest, dient het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst de vergunningsaanvraag opnieuw te beoordelen, rekening houdende met de termen van het vernietigingsarrest.

De Stad Aalst doet dit bij besluit dd. 2 mei 2011.

Bij dit besluit wordt, rekening houdende met de termen van het vernietigingsarrest, de vergunning geweigerd na toepassing van de voor het perceel geldende verkavelingsvergunning op de wijze die door de Raad van State in voormeld arrest werd voorgeschreven.

Bij aangetekend schrijven dd. 1 juni 2011 dienen de heer en mevrouw Roelandt –Van Den Meersch tegen dit weigeringsbesluit klaarblijkelijk een beroep in bij de deputatie van de Provincieraad van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Concluanten, die van dit beroep niet op de hoogte zijn, daagden geïntimeerden inmiddels bij exploit dd. 15 juni 2011 voor de Rechtbank van Eerste Aanleg teneinde hen te horen bevelen de onvergunde en onvergunbare woning af te breken.

Bij besluit van de Provincieraad van de Provincie Oost-Vlaanderen dd. 25 augustus 2005, wordt het beroep van geïntimeerden tegen de vergunningsweigering van de Stad Aalst ingewilligd, en wordt de vergunning tóch verleend, op basis van de erg plotse motivering, dat

de verkaveling dd. 7 januari 1963 die op het perceel van toepassing is, en die Stad Aalst sinds jaar en dag toepast, al sinds jaar en dag vervallen zou zijn, nu de wegenis die in het kader van de realisering van de verkaveling moest worden aangelegd, laattijdig zou zijn aangelegd, wat het verval van de vergunning tot gevolg zou hebben gehad.

Eigenaardig genoeg lijkt de deputatie de beweerd laattijdige uitvoering der werken af te leiden uit het feit dat de overdracht van de terreinen waarop deze werken dienden te worden uitgevoerd slechts zou zijn gebeurd op 30 december 1972. De deputatie lijkt hiermee impliciet te oordelen dat de aanvang der werken niet mogelijk zou zijn geweest vooraleer de gronden aan de gemeente werden overgedragen. Zoals blijkt uit de stukken van het dossier is dit volstrekt onjuist.

Op 14 oktober 2011 dienden appellanten bij de Raad voor vergunningsbetwistingen een beroep tot nietigverklaring in, gericht tegen dit nieuwe onwettige vergunningsbesluit.

Op 22 juni 2012 stelt de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde dat de beslissing van de bestendige deputatie dd. 25 augustus 2011 afdoende is gemotiveerd, niet kennelijk onredelijk is en er geen sprake is van machtsafwending of machtsoverschrijding, aldus is de wettigheidstoets doorstaan. Daarenboven stelt de Rechtbank de zaak uit tot 14 december 2012 teneinde kennis te kunnen nemen van de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen alvorens verder ten gronde te kunnen oordelen.

Concluanten stelden tegen dit vonnis hoger beroep in om de redenen hieronder uiteengezet.

Hangende dit hoger beroep doet de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitspraak over het beroep tot nietigverklaring van concluanten, en dit bij arrest 2014/0744 van 14 november 2014.

Ten anderen male wordt de aan appellanten verleende stedenbouwkundige vergunning vernietigd, niet alleen onder verwijzing naar het arrest van de Raad van State waarin de verkaveling als niet vervallen werd gekwalificeerd, maar ook omdat in ieder geval blijkt dat de werken waarin de verkaveling voorzag tijdig werden uitgevoerd, zodat ook op basis van daarvan de verkaveling als niet-vervallen moet worden beschouwd.

De raad stelt derhalve vast dat de litigieuze woning is opgericht op een kavel binnen een verkaveling die onbebouwbaar is.

Appellanten stelden tegen dit arrest geen beroep tot cassatie in bij de Raad van State, waaruit enkel kan worden afgeleid dat zij de motivatie op basis waarvan de Raad voor Vergunningsbetwistingen tot de vaststelling kwam dat de hen verleende stedenbouwkundige vergunning moest worden vernietigd, aanvaardden.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst stelde tegen dit arrest op 16 december 2014. wél een beroep tot cassatie in. Dit beroep is geënt op de bewering van het College dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou hebben verzuimd volledig uitspraak te doen over de door haar opgeworpen exceptie van gebrek aan belang van concluanten.

In het kader van deze exceptie deed het College immers gelden dat concluanten geen belang zouden hebben bij het aanvechten van het bestreden besluit onder verwijzing naar de van kracht zijnde verkaveling, nu deze verkaveling onwettig zou zijn in de mate zij een bepaald onderdeel ervan (onder meer het litigieuze perceel) als onbebouwbaar bestemt.

Tegen het feit dat, indien de verkaveling niet onwettig zou zijn, deze verkaveling niet als vervallen kan worden beschouwd, put het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst geen cassatiemiddel.

Het feit dat de verkaveling niet vervallen is, staat daarmee vast.

Niettegenstaande haar Cassatieberoep lijkt het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst toch niet zo zeker van haar stuk wat de onwettigheid en dus ontoepasbaarheid van de verkaveling betreft. Op 10 februari 2016 dient zij immers bij de Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar een aanvraag in tot opheffing van deze verkaveling.

Net als 8 andere bewoners dienden concluanten in het kader van het openbaar onderzoek over deze aanvraag bezwaar in, waarbij zij boogden op het recht als eigenaar van een lot binnen de verkaveling op de onbebouwbaarheid van de achtergelegen kavels.

Bij besluit dd. 11 augustus 2015 weigert de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen de verkaveling op te heffen. De reden waarom hij dit doet is niet zonder belang :

In het arrest van de Raad van State (nr. 210.448) wordt echter gesteld dat de vergunningverlenende overheid de twee loten bestemde tot tuinbouwgrond om bebouwing uit te sluiten. Zodoende kan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet anders dan dat de opheffing van deze verkaveling deze ‘onbebouwbaarheid’ zou beeindigen. De achterliggende gronden zouden geschikt zijn voor één woning in de tweede bouwzone. Het bezwaar met betrekking tot de wijziging van de goede ruimtelijke ordening die de opheffing van de verkaveling met zich mee zou brengen is in die zin gegrond en kan weerhouden worden.

Gezien het voorgaande (arrest Raad van State) blijkt dat de onbebouwbaarheid van de achterliggende percelen geïnterpreteerd wordt als een verworven recht ten voordele van

de voorliggende kaveleigenaars voortvloeiend uit het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften dient geconcludeerd dat de opheffing deze rechtszekerheid inderdaad in het gedrang zou brengen. Dit bezwaar wordt weerhouden

(besluit GSA dd. 11 augustus 2016 tot weigering opheffing verkaveling)

Bij arrest nr. 232.715 dd. 27 oktober 2015 casseert de Raad van State het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, omdat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de door de Deputatie verleende vergunning vernietigde zonder te antwoorden op de exceptie van onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang die de Stad Aalst deed gelden omtrent dit middel.

Daardoor werd de Raad voor Vergunningsbetwistingen opnieuw gevat uitspraak te doen over het beroep tot nietigverklaring van concludanten.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen deed dit bij arrest nr. 1516/0837 dd. 22 maart 2016.

In dit arrest wordt niet alleen opnieuw geoordeeld dat de verkaveling niet als vervallen kan worden beschouwd en dus tot op vandaag geldt, maar wordt tevens, ingevolge het arrest van de Raad van State, duidelijk uitspraak gedaan over de exceptie van onontvankelijkheid van dit middel bij gebreke aan belang.

Deze exceptie wordt in het arrest weerlegd op basis van volgende motieven :

“Ook in de recente rechtspraak van de Raad van State wordt gewezen op het hybride karakter van de verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning is enerzijds, ten aanzien van de begunstigde, een individuele akte, die hem toelaat zijn terrein te verdelen, en anderzijds, zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden een reglementaire akte die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren.

Het gevolg van die rechtspraak is dat, anders dan vroegere rechtspraak, wordt aanvaard dat de regelmatigheid van een verkavelingsvergunning bij wege van exceptie ter discussie kan worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is.

De finaliteit van een verkaveling is derhalve, anders dan de eerste tussenkomende partij voorhoudt, niet enkel het bebouwbaar maken van kavels, maar tevens, zoals blijkt uit het voorgaande, een instrument van goede ruimtelijke ordening . In dit

opzicht is niet uit te sluiten dat er redenen van goede ruimtelijke ordening kunnen zijn om niet elke kavel van een verkavelingsgebied een bebouwbaar karakter te geven, maar in tegendeel te voorzien in onbebouwbare kavels.

Het enkele feit dat een verkavelingsvergunning voorziet in onbebouwbare kavels-tuinbouwgrond genoemd in de verkavelingsvergunning van 7 januari 11963-, maakt ze niet onwettig.

De exceptie van de eerste tussenkomende partij steunt derhalve op de foutieve premisse dat de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 onwettig is. De exceptie kan alleen al om die reden niet aangenomen worden”.

(RvVb, 1516/0837, 22 maart 2016, p. 25-26)

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst stelde tegen dit arrest opnieuw een verzoek tot Cassatie in. Geïntimeerden doen dit niet. Dit cassatieberoep is nog hangende.

Het ingestelde cassatieberoep doet echter geen afbreuk aan de verplichting van de Deputatie om gelet op de inhoud van het vernietigingsarrest een nieuwe beslissing te nemen.

In het kader van deze herbeslissing wordt een hoorzitting vastgesteld op 14 juni 2016.

Voorafgaand aan deze hoorzitting wordt concludanten het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar doorgestuurd. Blijkens dit voorbereidend verslag adviseert de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar de weigering van de vergunning nu de aanvraag slaat op een kavel die volgens de voorschriften van de verkaveling een onbebouwbaar kavel is :

Voorliggende aanvraag beoogt aldus het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel waarvoor de verkavelingsvergunning van 7 januari 11963 niet in woningbouw maar in “tuinbouwgrond” voorziet.

Voorliggende aanvraag is bijgevolg strijdig met de verkaveling. Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning

Rekening houdend met de ligging van het perceel van voorliggende aanvraag in een woongebied zoals boven vermeld, kan het perceel enkel voor bebouwing in

aanmerking komen na het verlenen van een verkavelingswijziging, waarbij het betreffende perceel niet meer als tuinbouwgrond wordt bestemd, maar als effectief voor woningbouw wordt herbevestigd”

(verslag PSA, 7 juni 2016).

Op 30 augustus 2016 wordt concludent echter het besluit betekend van de deputatie van de Provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen waarbij over de vergunningsaanvraag uitspraak wordt gedaan. Dit besluit gaat diametraal in tegen het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het advies van de PSA en verleent te vergunning :

“Het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft,, betreft de kavel 13 van de o 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning , deze kavel wordt, samen met kavel 14, in deze verkaveling als tuinbouwgrond bestemd. Echter, het wettelijk doel van de verkavelingsvergunning wordt miskend door de bestemming als niet bebouwbaar “tuinbouwgrond”. Een verkaveling dient enkel om tot woningbouw te kunnen overgaan. Vandaar dat kavel 13 destijds bedoeld was als “niet behorende” tot de verkaveling”. Ook de redenering dat het eigenlijk om een tuinzone gaat, kan niet gevolgd worden. Immers, waarom werden er dan twee afzonderlijke loten elk met een eigen toegang gecreëerd. Ten slotte gaat ook de redenering dat de kavels 13 en 14 onbebouwd zouden moeten blijven niet op aangezien deze redenering zonder meer strijdt met de bestemming, die per definitief net wel bestemd is voor bebouwing, met name (glas)tuinbouw.

Aangezien de verkaveling manifest onwettig is en zodoende als onbestaande te beschouwen, moet de deputatie deze verkaveling als onbestaande negeren.

Bovendien kan verwezen worden naar de Steenodoctrine, die teruggaat op het Steeno-arrest nr. 23.832 van 20 december 11983 van de Raad van State In dat arrest wordt gesteld dat de vaststelling van het Gewestplan van rechtswege de ermee strijdige bepalingen van vroegere plannen van aanleg opheft. In casu doet de verkaveling zich voor als een louter gemeentelijk bestemmingsvoorschrift aangezien er geen verkavelingsvoorschriften zijn.

De aanvraag is dan ook principieel in overeenstemming met de bestemming woongebied volgens het Gewestplan”

(besluit deputatie dd. 11 augustus 2016, houdende (ten derden male) afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

Het is duidelijk dat de deputatie met dit besluit brutaal ingaat tegen wat de Raad van State (lot 13 maakt deel uit van de verkaveling) en de Raad voor Vergunningsbetwistingen (lot 13 is een onbebouwbaar lot binnen de verkaveling) hebben beslist.

De vergelijking met de Steeno-doctrine is bovendien volstrekt onjuist, nu verkavelingen in tegenstelling tot BPA-voorschriften een eigen vervalregeling hebben en uitdrukkelijk wél blijven gelden niettegenstaande de later verleende gewestplanbestemmingen.

II. HET VONNIS A QUO

De Rechtbank van Eerste Aanleg is van oordeel dat de beslissing genomen door de bestendige deputatie dd. 25 augustus 2011 afdoende is gemotiveerd, niet kennelijk onredelijk is en er geen sprake is van enige machtsafwending noch machtsoverschrijding zodat deze beslissing de wettigheidstoets doorstaat.

Nog volgens de rechtbank behoort het de Raad voor Vergunningsbetwistingen om te oordelen nopens de opportuniteit van de door de bestendige deputatie verleende vergunning. Omwille van het feit dat er heden een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen aanhangig is, stelt de Rechtbank dat de zaak naar een latere zitting wordt gesteld teneinde kennis te nemen van de beslissing van de Raad alvorens verder ten gronde te oordelen.

Tegen dit vonnis is onderhavig beroep gericht.

III. VORDERINGEN

De vordering tot afbraak is gebaseerd op het niet-bestaan van een stedenbouwkundige vergunning voor de betrokken woning, en dit gelet op het arrest van de Raad van State waarbij de onwettig afgeleverde vergunning wordt vernietigd, Gelet op het arrest van de Raad voor vergunningsbetwistingen waarbij de door de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 25 augustus 2011 verleende regularisatievergunning wordt vernietigd, en gelet op de manifeste onwettigheid van de door de deputatie van de provincieraad van de Provincie Oost-Vlaanderen dd. 11 augustus 2016 die in toepassing van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.

IV. GRIEVEN TEGEN HET VONNIS A QUO

IV. 1. De Rechtbank is verplicht om toepassing te maken van artikel 159 GW

In het vonnis dd. 22 juni 2012 bepaalt de Rechtbank van Eerste Aanleg ten onrechte dat er geen sprake is van een (manifeste) onwettigheid gelet op het feit dat de beslissing van de bestendige deputatie afdoende is gemotiveerd, niet kennelijk onredelijk is, er geen sprake is van enige machtsafwending noch machtsoverschrijding.

Nochtans bepaalt artikel 159 GW het volgende:

“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen”

Volgens het Hof van Cassatie heeft de oprichting van de Raad van State / Raad voor Vergunningsbetwistingen niets gewijzigd aan de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken op het vlak van de exceptie van onwettigheid. Niet voor niets worden de exceptie van onwettigheid ex artikel 159 GW en de vernietigingsbevoegdheid van de Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen beschouwd als de “tandem van het rechterlijk wettigheidstoezicht” in onze rechtsorde. Zoals in casu hebben appellanten de mogelijkheid om de exceptie van onwettigheid aan te voeren voor Uw Hof alsook een procedure tot

vernietiging van het voornoemde besluit aanhangig te maken bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Appellanten zien ook niet in om welke reden de zaak volgens de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde zou moeten worden uitgesteld tot er een definitieve uitspraak is van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Vooraanstaande rechtsleer stelt hieromtrent dat een aantal rechters inderdaad weigeren uitspraak te doen over de exceptie van onwettigheid zolang de Raad van State / Raad voor Vergunningsbetwistingen hierover uitspraak heeft gedaan, doch dat er geen enkele bepaling voorhanden is die een dergelijke opschorting voorziet of toestaat. (cfr. J. THEUNIS, *De exceptie van onwettigheid*, Brugge, die Keure, 2011, 563).

De Rechtbank had naar de mening van appellanten perfect een volledig oordeel kunnen vellen met betrekking tot de exceptie van onwettigheid in de zin van artikel 159 GW.

De Rechtbank stelt terecht dat, krachtens de vaststaande rechtspraak van zowel het Hof van Cassatie als het Grondwettelijk Hof, de Hoven en de Rechtbanken verleende vergunningen op hun interne en externe wettigheid kunnen toetsen en onderzoeken of deze stroken met de wet, waarbij het de Hoven en de Rechtbanken echter niet toekomt de opportuniteit van die administratieve rechtshandelingen te beoordelen. Doch stelt de rechtbank ten onrechte in zijn vonnis dat de beslissing van de deputatie de wettigheidstoets doorstaat omdat deze onder meer niet kennelijk onredelijk zou zijn.

Het Grondwettelijk Hof¹ heeft herhaaldelijk geoordeeld dat het tot de bevoegdheid van de rechter behoort om enerzijds de herstellvordering op haar externe en interne wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze strookt met de wet dan wel of ze op machtsoverschrijding of machtsafwending berust. Volgens voornoemde rechtsleer komt machtsoverschrijding neer op de inhoudelijke strijdigheid met de hogere rechtsnormen.

Het is niet omdat de deputatie haar beslissing motiveert stellende dat de verkavelingsvergunning dd. 7 januari 1963 is vervallen daar conform het toenmalige van toepassing zijnde artikel 26 § 2 van de Wet van 22.12.1970 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van stedenbouw voorzag dat een verkaveling van voor 1.01.1965 vervallen is als niet voor 1.10.1970 een aanvang van de wegenis is genomen, hetgeen in casu niet het geval was daar pas op 30.12.1972 de gronden voor de aanleg van de wegenis waren verworven, dat deze stelling ook door de Rechtbank zonder meer als voor waar kan worden aangenomen. Appellanten tonen hieronder genoegzaam aan dat deze zienswijze door Uw Hof niet kan worden bijgetreden, waardoor de interne onwettigheid hoedanook vaststaat.

¹ GwH 28 maart 2002, nr. 57/2002, GwH 15 oktober 2002, nr. 152/2002, GwH 14 januari 2003, nr. 4/2003; GwH 1 maart 2005, nr. 46/2005; zie ook Arbitragehof 21 maart 1996, nr. 21/96, B.5-B.6.

Zoals hierna ten overvloede zal blijken, was de Rechtbank verplicht om de exceptie van onwettigheid in de zin van artikel 159 GW toe te passen, gelet op het feit dat de onwettigheid van de beslissing van de Deputatie onmiskenbaar vaststaat. Het behoort dan ook uw Hof toe de exceptie van onwettigheid alsnog toe te passen in onderhavige zaak.

Hieronder bewijzen appellanten onmiskenbaar de manifeste onwettigheid die de beslissing van de bestendige deputatie Oost-Vlaanderen dermate aantast.

Nadat de Raad voor Vergunningsbetwistingen tot tweemaal toe uitspraak had gedaan over het beroep tot nietigverklaring gericht tegen het Vergunningsbesluit dd. 25 augustus 2011, volstond echter de vaststelling dat er voor de litigieuze constructie (1) geen stedenbouwkundige vergunning bestaat en (2) er voor deze constructie ook geen stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd, nu de kavel waarop deze vergunning slaat deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, maar binnen deze verkaveling als voor tuingrond bestemde kavel geldt.

Inmiddels werd echter opnieuw een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, te weten op 11 augustus 2016. Gelet op de manifeste onwettigheid van deze derde stedenbouwkundige vergunning verzoeken concludanten het Hof om deze stedenbouwkundige vergunning bij de beoordeling van de vordering in toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten.

Deze stedenbouwkundige vergunning is immers onwettig om volgende redenen

A : de regularisatievergunning schendt de niet-vervallen verkavelingsvergunning dd. 7 januari 1963 die het perceel waarop de aanvraag slaat met een verbod voor residentiële woningbouw belast.

Van in den beginne doen concludanten gelden dat uit het plan horende bij de vergunning dd. 7 januari 1963 waarbij het gebied waarin hun woning én het litigieuze perceel gelegen is wordt verkaveld, kavel 13 uit deze verkaveling bestemt als tuinbouwgrond, zodat er geen residentiële woningbouw op mogelijk is.

In zijn arrest dd. 18 januari 2011 oordeelde de raad van State dat de kavel deel uitmaakt van de verkaveling, en bovendien geldt als onbebouwd lot binnen die verkaveling.

De Stad Aalst doet deze uitspraak gestand, en weigert vervolgens de vergunning.

In graad van beroep wordt plotseling beweerd dat eigenlijk de verkaveling die sinds jaar en dag wordt toegepast al meer dan 40 jaar tevoren vervallen was. Daar is natuurlijk niets van

aan. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dit vast bij arresten dd. 4 november 2014 en 22 maart 2016.

Vervolgens beweert de Stad Aalst dat het lot dan wel déél uitmaakt van de verkaveling en dat deze verkaveling niét vervallen is, maar dat de verkaveling onwéttig is nu een verkaveling geen kavels zou kunnen creëren die niet kunnen worden bebouwd.

Ook dit is geheel onjuist, zoals door de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt gesteld in zijn arrest dd. 22 maart 2016.

Niettegenstaande dit duidelijk arrest dat kracht van gewijsde heeft, besluit de deputatie op 11 augustus 2016 opniéuw en diamteraal tegen dit arrest in dat de verkaveling onwettig zou zijn in de mate dat ze woningbouw op kavel 13 uitsluit.

b. de vergunning schendt het gezag van gewijsde van de vernietigingsarresten van 18 januari 2011 en 22 maart 2016.

In het onwettige vergunningsbesluit dd. 11 augustus 2016 wordt geoordeeld dat het wettelijk doel van de niet-vervallen verkavelingsvergunning zou miskend worden door de bestemming als niet-bebouwbare “tuinbouwgrond”, (besluit p. 8.) en de verkavelingsvergunning om die reden buiten toepassing gelaten wordt,

Nochtans oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij arrest nr. RvVb/A/1516/0837 dd. 22 maart 2016 uitdrukkelijk als volgt:

“De finaliteit van een verkavelingsvergunning is derhalve, anders dan de eerste tussenkomende partij voorhoudt, niet enkel het bebouwbaar maken van kavels, maar tevens, zoals blijkt uit het voorgaande, een instrument van goede ruimtelijke ordening. In dat opzicht is niet uit te sluiten dat er redenen van goede ruimtelijke ordening kunnen zijn om niet elke kavel van een verkavelingsgebied een bebouwbaar karakter te geven, maar integendeel te voorzien in onbebouwbare kavels.

Het enkele feit dat een verkavelingsvergunning voorziet in onbebouwbare kavels – “tuinbouwgrond” genoemd in de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 – maakt ze niet onwettig.

De exceptie van de eerste tussenkomende partij steunt derhalve op de foutieve premisse dat de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 onwettig is. De exceptie kan alleen al om die reden niet aangenomen worden.”

(arrest p. 25-26.)

De arresten van de Raad voor vergunningsbetwistingen hebben in de mate zij een overheidshandeling vernietigen gezag van gewijsde *erga omnes* en a fortiori opzichtens de deputatie die partij was bij het geding dat tot dit arrest heeft geleid.

De onwettige vergunning druist dan ook kennelijk in tegen het voormelde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu de vergunningverlenende overheid oordeelt als volgt:

“Echter, het wettelijk doel van de verkavelingsvergunning wordt miskend door de bestemming als niet-bebouwbare “tuinbouwgrond”. Een verkaveling dient enkel om tot woningbouw te kunnen overgaan.

(...)

Aangezien de verkaveling manifest onwettig is en zodoende als onbestaande te beschouwen, moet deputatie deze verkaveling als onbestaande negeren.”

(bestreden besluit p. 8.)

Bij het voormelde arrest nr. RvVb/A/1516/0837 verwierp de Raad voor Vergunningsbetwistingen expliciet de stelling als zou de verkavelingsvergunning onwettig zijn om reden dat een kavel tot tuinbouwgrond is bestemd, (arrest p. 25)

Het is dan ook duidelijk dat de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning manifest indruist tegen wat de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen eerder oordeelden en daarom onwettig is.

Gevolg daarvan is dat het Hof van Beroep na (zelfs ambtshalve) deze manifeste onwettigheid te hebben vastgesteld, deze vergunning bij de beoordeling van de vordering buiten toepassing moet laten, en de vordering tot herstel moet beoordelen alsof er voor het litigieuze gebouw geen stedenbouwkundige vergunning bestaat.

Het is bovendien overbodig de behandeling van de zaak uit te stellen totdat de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep tot nietigverklaring zal hebben behandeld, nu uit het bovenstaande blijkt dat de deputatie zich aan de arresten van de Raad van State niets gelegen laat, en volgend op een volgende vernietiging een nieuwe regularisatie zal afleveren zonder zich te bekommeren over de wettigheid ervan.

IV.2. Verweer m.b.t. de exceptie van verweerder: Uw Hof is wel degelijk bevoegd.

Op p. 17 e.v. van hun beroepsconclusie stellen geïntimeerden dat Hof van Beroep te Gent onbevoegd zou zijn om van de vordering kennis te nemen, nu de inzet van het geschil niet zou gaan om een subjectief recht, doch dat de vordering slechts zou handelen om de vraag naar de wettigheid van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Dit laatste zou alvast eigenaardig zijn, nu de vordering werd uitgebracht bij exploit dd. 15 juni 2011, op een ogenblik dat er voor het litigieuze gebouw geen enkele vergunning voorlag. In tegendeel lag er met betrekking tot de woning op dat ogenblik slechts een vergunningsweigering voor van de Stad Aalst, die hiermee gevolg gaf aan het niet mis te verstane arrest van de Raad van State waarbij een eerder onwettige vergunning werd vernietigd.

Concluanten zien dan ook niet in welke mate zij met hun oorspronkelijke vordering “de wettigheid van de vergunning” zouden viseren.

Concluanten hebben de vordering uitgebracht nadat de Raad van State een eerder onwettig afgeleverde vergunning vernietigde, en nadat daarop de Stad Aalst de vergunning voor het gebouw weigerde.

Concluanten baseren deze vordering op de rechten die zij putten uit de verkaveling die op hun eigendom en de omgeving van toepassing is, en die zij gerespecteerd willen zien. Nu de Raad van State vaststelde dat het lot uit de verkaveling waarop het litigieuze gebouw staat een onbebouwbaar lot is, kan enkel de afbraak worden gevorderd om de verkavelingsvergunning te laten respecteren.

In zijn arrest van 13 april 1984 oordeelde het Hof van Cassatie duidelijk en onomwonden dat een verkavelingsvergunning wegens zijn reglementair karakter **rechten en plichten** doet ontstaan in hoofde van de eigenaars van een kavel binnen die verkaveling. Deze rechten zijn uiteraard subjectieve rechten, waarvan de naleving in rechte kan worden gevorderd. De

rechten zijn niet subjectief in de mate dat een verkavelingsvergunning geen recht geeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, maar wél subjectief in de mate dat zij de eigenaars verplichten tot het naleven van de verkavelingsvoorschriften bij de uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen. In de mate dat het Hof van Cassatie de rechten en plichten die uit de verkavelingsvergunning rechtstreeks toekent aan rechtssubjecten, gaat het noodgedwongen om een subjectief recht.

Overwegende dat overigens een verkavelingsvergunning een reglementair karakter heeft gelijk aan dat van een bijzonder plan van aanleg en strekt tot de goede ordening van het gebied met het oog op woningbouw; dat de aflevering van een dergelijke vergunning niet alleen rechten verleent aan de titularis, maar ook plichten in het leven roept, zowel voor hem als voor de overheid, namelijk enerzijds de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften bij de aflevering en uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen, en anderzijds de vrijwaring van de verworven rechten bij de vaststelling of herziening van plannen van aanleg of bij onteigening.

(vrije vertaling)

(Cass., 13 april 1984, *Pas.*, 1984, I., 1020)

Concluanten bezitten een kavel binnen de verkaveling waarbinnen de litigieuze woning werd opgetrokken. Deze woning werd opgetrokken met manifeste miskenning van de voor het gebied geldende verkaveling.

Concluanten vorderen naleving van de verkavelingsvoorschriften. Dit is de uitoefening van een subjectief recht. Uw Hof is *ratione materiae* zonder meer bevoegd om van de vordering kennis te nemen.

Daarom ook is het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 2 november 2011 waarnaar geïntimeerden in hun tweede conclusie verwijzen irrelevant. Uit dit arrest blijkt dat de in die zaak eisende partijen enkel het recht doen gelden van een vrij uitzicht over een perceel naburig aan het hunne. Het Hof oordeelt dat een dergelijk subjectief recht niet bestaat.

Anders is het natuurlijk gesteld met de vordering tot naleving van verkavelingsvoorschriften waaromtrent het Hof van Cassatie duidelijk oordeelde dat deze subjectieve rechten doet ontstaan in hoofde van de overheid en de eigenaars van de binnen de verkaveling gelegen eigendommen.

Het is correct dat, hangende de vordering, de overheid (deze keer een andere) er tot tweemaal toe in slaagde opnieuw een onwettige vergunning af te leveren die opnieuw door conculanten werd aangevochten.

Voor wat betreft het effect van deze vergunning op de vordering roepen conculanten inderdaad de onwettigheidsexceptie in ex artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, die overigens door het Hof ambtshalve moet worden toegepast.

Deze onwettigheidsexceptie is echter helemaal niet de inzet van het geschil, dat er uitsluitend op gericht is de verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de verkaveling waarbinnen de woning van conculanten én de litigieuze woning gelegen is, en die een accessorium zijn van hun eigendomsrecht te doen naleven.

Dit is een subjectief recht.

In hun beroepsconclusie erkennen geïntimeerden overigens dat, indien er reglementaire bepalingen bestaan waarmee de litigieuze woning in strijd zou zijn, zoals de reglementaire bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, Uw Hof wél bevoegd zou zijn.

Welnu, er kan moeilijk worden ontkend dat er op de eigendommen van conculanten en geïntimeerden de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, waarvan het Hof van Cassatie het reglementair karakter uitdrukkelijk heeft geponeerd in bovenvermeld arrest dd. 13 april 1984.

Het Hof is bevoegd.

IV. 3. De woning waarvan middels onderhavig beroep de afbraak wordt gevorderd is onvergund en onvergunbaar

De vordering betrof initieel de (on)wettigheid van de beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dd. 1.06.2011 waarbij de vergunning toch wordt afgeleverd. Deze vergunning werd bij arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 14 november 2014 en (na cassatie) op 22 maart 2016 vernietigd. Geïntimeerden berustten in deze vernietiging.

Gelet op de evolutie van de zaak ligt nu de wettigheidsvraag voor van het besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen dd. 11 augustus 2016, waarbij de verkaveling onwettig en dus ontoepasbaar wordt verklaard in de mate ze een lot uitsluit van woningbouw.

Met betrekking tot het effect van deze vergunning op de hangende vordering beroepen appellanten zich op de exceptie van onwettigheid van deze vergunning ex artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet. In toepassing van deze grondwetsbepaling dient de rechter onwettige besluiten buiten toepassing te laten.

Dat deze zoveelste regularisatievergunning net als de voorgaanden manifest onwettig is, werd hierboven al aangetoond.

Dit buiten toepassing laten kan er enkel toe leiden dat dient te worden vastgesteld dat er voor het gebouw geen vergunning voorhanden is, dat het gebouw de geldende verkavelingsvoorschriften schendt, en dus moet worden afgebroken.

Het gebouw waarop de vordering slaat was ab initio onvergunbaar, en is nu ook onvergund, nu tot twee maal toe een poging van het bestuur om niettegenstaande het geldende bouwverbod het perceel tóch te laten bebouwen door de rechter werd teruggefloten.

Zoals uit het feitenrelaas blijkt, slaat de vordering op één van de twee achtergelegen percelen uit de verkaveling die in de verkavelingsvergunning dd. 7 januari 1963 als “tuinbouwgrond” werden omschreven.

IV .3. Bij gebreke aan vergunning voor de woning dient het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand te worden bevolen rekening houdende met de voor de litigieuze kavel geldende reglementaire verkavelingsvoorschriften

Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat door de bouw van de woning op lot 13 van de geldende verkaveling de bindende en verordenende kracht van de verkavelingsvergunning is geschonden.

Uiteraard komt dit neer op een manifeste schending van de voor dit gebied geldende verkavelingsvoorschriften, die reglementair zijn.

De enige wijze om de toestand in overeenstemming te brengen met de bindende en verordende kracht van de geldende verkaveling is aldus de volledige afbraak van alle op de kavel opgerichte constructies en verhardingen.

In hun conclusie stellen geïntimeerden dat appellanten hun vordering tot afbraak niet kunnen enten op artikel 6.1.41 VCRO, Nu dit artikel enkel de overheid een vorderingsrecht toekent.

Reeds in de inleidende dagvaarding werdesignaleerd dat de vordering ex artikel 6.1.41 ook voor de schadelijgende partijen openstaat, zoals blijkt uit de artikelen 6.1.42 en 6.1.43 VCRO. In hun conclusie doen geïntimeerden tevens gelden dat in zulk geval niet de afbraak kan worden gevorderd, doch slechts de meerwaarde, nu in ieder geval de schending van de verkavelingsvergunning geen schending uitmaakt van bestemmingsvoorschriften. Geïntimeerden verliezen bij dit argument echter volledig uit het oog dat appellanten de afbraak niet vorderen vanuit een bekommernis ter plaatse de goede ruimtelijke ordening te herstellen. Dat is de taak van de stedenbouwkundig inspecteur.

Appellanten enten hun vordering op de schending door geïntimeerden van de reglementaire voorschriften uit de verkavelingsvoorschriften, wat uiteraard een fout is in de zin van artikel 1382 BW, nu door zulks te doen geïntimeerden niet alleen onrechtmatig hebben gehandeld door de miskenning van hun plicht tot zorgvuldig handelen, maar ook rechtstreeks bindende en verordenende reglementaire bepalingen hebben geschonden. De schending van een rechtsnorm zoals een verkavelingsvoorschrift er een is, is altijd een fout in de zin van artikel 1382 BW. (cfr. hierover LAGASSE, D. en NIHOUL, P., *Le permis de lotir*, *Chronique de jurisprudence* 1988-1996, *Administration Publique*, 1997, p. 259 e.v. en meer bepaald p. 280 en de aldaar aangehaalde rechtsleer en rechtspraak)

Bovendien is het evident dat appellanten als titularis van de verkavelingsvergunning recht hebben op de naleving van de reglementaire bepalingen die in deze verkavelingsvergunning zijn opgenomen.

In zijn basisarrest van 13 april 1984 oordeelde het Hof van Cassatie duidelijk dat verkavelingsvoorschriften reglementaire voorschriften zijn die aan de titularis ervan rechten verleent.

Overwegende dat overigens een verkavelingsvergunning een reglementair karakter heeft gelijk aan dat van een bijzonder plan van aanleg en strekt tot de goede ordening van het gebied met het oog op woningbouw; dat de aflevering van een dergelijke vergunning niet alleen rechten verleent aan de titularis, maar ook plichten in het leven roept, zowel voor hem als voor de overheid , namelijk enerzijds de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften bij de aflevering en uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen, en anderzijds de vrijwaring van de verworven rechten bij de vaststelling of herziening van plannen van aanleg of bij onteigening.

(vrije vertaling)

(Cass., 13 april 1984, Pas., 1984, I., 1020, eigen onderlijning)

Het is evident dat, in de mate dat het Hof van Cassatie duidelijk heeft geoordeeld dat de reglementaire verkavelingsvoorschriften aan de titularis(sen) ervan rechten verleent deze rechten ook afdwingbaar moeten zijn, en dat aldus de naleving ervan in rechte kan worden gevorderd.

De eigenaar die geconfronteerd wordt met het feit dat zijn nabuur bij het optrekken van een gebouw de in het burgerlijk wetboek opgenomen wettelijke bepalingen inzake lichten en zichten schendt, kan vorderen dat zijn nabuur deze reglementaire bepalingen naleeft, en derhalve het in strijd met de regelgeving aangebrachte licht of zicht verwijdt. De nabuur dient hiervoor helemaal niet aan te tonen dat het niet-reglementair aangebrachte licht of zich hem schade berokkent om dit weg te nemen.

De vaststelling alleen dat de geïntimeerden een reglementaire bepaling hebben geschonden volstaat om te bevelen dat deze schending ongedaan wordt gemaakt, net omdat deze reglementaire bepaling te zijner bescherming in het leven is geroepen.

In de mate bovendien dat appellanten steeds, en dit zowel in kort geding als voor de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen de wettigheid van de afgeleverde vergunningen hebben bestreden, en de stillegging van de werken hebben gevorderd, en geïntimeerden er niettemin hebben voor gekozen deze vergunning niettegenstaande haar precair karakter op eigen risico ten uitvoer te leggen, kan het opleggen van deze herstelmaatregel onmogelijk als kennelijk onredelijk worden beoordeeld.

Van enige onoverwinnelijke dwaling in hoofde van geïntimeerden kan geen sprake zijn. Door de procedures die voorafgaand aan de bouwwerken en hangende de bouwwerken werden gevoegd wisten geïntimeerden zeer goed dat de vergunning die zij verkregen onwettig was. Geïntimeerden genoten juridische bijstand. Het is erg onwaarschijnlijk dat hun raadsman hen niet zal hebben gewezen op het precair karakter van de vergunning, gelet op de middelen die tegen deze vergunning werden ingebracht.

Geïntimeerden hebben er toen voor gekozen het risico te lopen dat na afwerking van hun bouwwerk zou blijken dat de kavel die zij kochten helemaal niet bebouwbaar was. Zij kunnen zich uiteraard niet verschuilen achter het genomen risico eens het risico zich voltrekt.

Daarenboven heeft het Hof van Cassatie in zijn arresten dd. 20 januari 1993 (Cass. 20 januari 1993, nr. 9817, zie www.cass.be) en dd. 21 april 1994 (Cass. 21 april 1994, nr. C930225F, zie www.cass.be) in de materie van de ruimtelijke ordening geoordeeld dat hij die schade lijdt ten gevolge van een onrechtmatige daad het recht heeft het herstel in natura te vorderen. Voor

zover mogelijk, en onder voorbehoud van rechtsmisbruik, geldt het herstel in natura zelf als regel, die voorrang heeft op de geldelijke schadeloosstelling.

In zijn vonnis dd. 13 februari 1991 oordeelde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven reeds dat het tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter hoorde om in het kader van een door omwonenden gevorderde herstelmaatregel na te gaan of de voor de gewraakte bouwwerken afgeleverde stedenbouwkundige vergunning in toepassing van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet de wettigheidstoets doorstond. In hetzelfde vonnis oordeelde de Rechtbank dat de enige nuttige herstelmaatregel de volledige afbraak was, en dat de bouwheer door het optrekken van het gebouw in uitvoering van een precaire vergunning een groot risico nam waarvan hij de gevolgen voor ogen moest zien, zodat het financieel aspect van het opzet geen reden kon zijn om afbreuk te doen aan de rechten van de omwonenden die door het bouwwerk grondig werden verstoord :

“Het vorderingsrecht van de derde-benadeelde reikt zover dat het werken of handelingen ongedaan kan maken die krachtens een bouwvergunning in strijd met het plan van aanleg of met de verkaveling werden uitgevoerd (Onroerend Goed in de praktijk VII F6-15).

In deze zaak werd reeds vastgesteld dat de afgeleverde bouwvergunning onredelijk is en in strijd met de bepalingen van het Gewestplan.

Eisers kochten een perceel bouwgrond in een landelijke omgeving met de bedoeling hun privaat leven aldaar te kunnen ontplooien. Zij waren verplicht de daaraan verbonden stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Na verloop van tijd werden zij geconfronteerd met een zeer omvangrijk gebouw, dat totaal niet past in dat landelijk milieu, en waardoor het evenwicht binnen die leefgemeenschap grondig werd verstoord;

Hierdoor werd niet alleen het nabuurschap verstoord , maar liepen eisers ook schade op die onder de toepassing valt van artikel 1382 BW

Het feit dat verweerster buiten vervolging werd gesteld door een niet-voorgelegde beschikking van de Raadkamer, doet niets af aan de burgerlijke vordering van eisers , omdat die beschikking geen gezag van gewijsde heeft (RPDB, Chose jugée, Complément, blz. 286, nr. 147)

De schade of het nadeel dat eisers lijden kan niet hersteld worden door een schadevergoeding of het toekennen van een minderwaarde aan hun eigendom, daar de aantasting alleen kan ongedaan gemaakt worden door de afbraak van het gebouw en het herstel in de vorige toestand.

Verweerster wist zeer goed welke constructie zij op het oog had.

De akkoordverklaring die op 9 oktober 1984 door een aantal buurtbewoners ondertekend werd bevatte geen enkele omschrijving van de geplande en uiteindelijk gerealiseerde werken. Eisers ondertekenden die verklaring overigens niet.

Door de bouw van een zeer omvangrijk complex op een onverantwoorde plaats, nam verweerster een zeer groot risico, waarvan zij de gevolgen voor ogen moest zien.

Het financieel aspect van het opzet van verweerster kan geen reden zijn om afbreuk te doen aan de rechten van eisers, die grondig verstoord werden en het onherroepelijk zullen blijven indien het recreatiecentrum ter plaatse blijft staan.

Het afwegen van onrechtmatige en onredelijke werken met grote financiële weerslag tegen gegronde en rechtmatige private belangen gaat niet op. De goede huisvader mag door het toestaan van onredelijke werken niet voor een voldongen feit worden geplaatst. De uitvoering in natura moet primeren.”

(Rb. Leuven, 13 februari 1991, DENYS, M. e.a., Jaarboek voor Ruimtelijke Ordening en Administratief- Economisch Recht, *Otto Mayer stichting*, 1993, p. 321 e.v.)

Onderhavige gerechtelijke uitspraak past de vordering van verzoeker als een handschoen.

De vordering van appellanten is echter nog steviger dan degene die aanleiding heeft gegeven tot de hierboven geciteerde uitspraak, omdat daarin geen sprake is van reglementaire verkavelingsvoorschriften, in tegenstelling tot in onderhavige zaak.

Op het ogenblik dat appellanten de woning kochten in 1997 wisten zij dat de woning die zij kochten deel uitmaakte van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, en dat deze verkaveling het achtergelegen lot als tuinbouwgrond bestempelde waardoor het onbebouwbaar was. In uitvoering van deze verkaveling hebben appellanten aldus recht op de onbebouwbaarheid van de kavel die onmiddellijk achter hun tuin is gelegen. Dit recht is een subjectief recht dat conculanten uit de verkavelingsvergunning putten.

Op het ogenblik dat appellanten op de hoogte kwamen van het feit dat voor deze achtergelegen kavel een stedenbouwkundige vergunning zou zijn afgeleverd in strijd met de

verkavelingsvoorschriften, en de kavel zou worden verkocht reageerden zij dan ook onmiddellijk opzichts de toenmalige eigenaars én de instrumenterende notaris, met de mededeling dat, gelet op de onbebouwbaarheid van de achterliggende kavel, zij zich met alle middelen van recht tegen de bebouwing van deze kavel zouden verzetten (cfr. brieven van de raadsman van appellanten aan de instrumenterende notaris, en aan de rechtsvoorganger van geïntimeerden van 20 juni 2006).

Het is immers zo dat appellanten als eigenaar van een lot binnen een verkaveling uit deze verkaveling rechten putten die dermate fundamenteel zijn dat zij zelfs de openbare orde raken. In een zeer recent arrest omschrijft de Raad van State dit als volgt :

“De verkavelingsvergunning is aldus een ruimtelijk ordeningsinstrument waarmee de toekomstige plaatselijke ordening wordt veilig gesteld, onder meer ter bescherming van niet alleen de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van de omwonenden. Zo dient de wijziging van een verkavelingsvergunning voor een kavel overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 132 DRO te worden aangevraagd en verleend, en moet zo’n wijziging worden geweigerd als de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen binnen de termijn die daarvoor geldt, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt. Deze bescherming door reglementaire en enkel door een verkavelingsvergunning wijzigbare voorschriften wordt niet geboden door een stedenbouwkundige vergunning. De naleving van de verplichting tot een verkavelingsvergunning zoals bedoeld in artikel 101 DRO raakt dus de openbare orde”

(R.v.St., gemeente Malle, nr. 215.001, 8 september 2011, eigen onderlijning)

Met dit arrest geeft de Raad van State duidelijk aan dat de verkavelingsvergunning en de reglementaire voorschriften die er deel van uitmaken gelden ter bescherming van de kaveleigenaars. Deze bescherming is uiteraard niets waard indien blijkt dat ze niet in rechte kan worden afgedwongen.

Daarom is ook het reeds eerder gevoerde verweer van geïntimeerden irrelevant waar zij pogen aan te tonen dat appellanten door de schending van de verkavelingsvoorschriften geen schade zouden lijden. De fout die bestaat in het overtreden van een reglementaire norm kan enkel worden rechtgezet door het naleven van deze reglementaire norm.

Het feit dat niet alleen de eigenaars, maar ook de vergunningverlenende overheden door het reglementaire, bindende en verordenende karakter van een verkaveling zijn gebonden werd overigens reeds eerder door de Raad van State en het Hof van Cassatie bevestigd :

Overwegende dat het betrokken bouwperceel het lot 1 is van een op 3 juni 1985 verleende, niet vervallen verkavelingsvergunning; dat deze verkavelingsvergunning de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg heeft vastgesteld en nader heeft vastgelegd in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften;

dat deze verkavelingsvergunning definitief is geworden; dat de vergunningverlenende overheid gebonden is door de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning en de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, ligt besloten in het onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning;

dat uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat dit te dezen is geschied; dat het middel niet ernstig is;

(R.v .St., Berte-Smits, nr. 105.414, 5 april 2002)

De vordering tot naleving van de bindende en verordenende verkavelingsvoorschriften kan ook niet kennelijk onredelijk zijn, laat staan dat ze een rechtsmisbruik zou aangeven.

Niettegenstaande duidelijk protest van appellanten waarbij wordt gesignaleerd dat de stedenbouwkundige vergunning waarbij bebouwing werd toegestaan van een lot dat in toepassing van een verkaveling onbebouwbaar was, onwettig was en zou worden bestreden, werd de stedenbouwkundige vergunning, in strijd met de geldende verkavelingsvergunning tóch afgeleverd, bij besluit dd. 20 november 2006.

Deze vergunning werd voor appellanten verborgen gehouden. De nu geldende bekendmakingsverplichtingen golden toen nog niet.

Op het ogenblik dat appellanten via de aanvang van de werken van het bestaan van deze vergunning op de hoogte kwamen, ondernamen zij onmiddellijk het nodige voor de indiening van een beroep tot nietigverklaring, en daagden zijn geïntimeerden in kort geding om de uitvoering van de werken voorlopig te horen verbieden.

Zelfs het beroep tot nietigverklaring, en de vordering in kort geding, konden er geïntimeerden niet van weerhouden de stedenbouwkundige vergunning ten uitvoer te leggen.

Het is dan ook evident dat geïntimeerden door de stedenbouwkundige vergunning in weerwil van de betwisting ervan toch ten uitvoer te leggen een risico hebben genomen waarvan zij de gevolgen voor ogen moesten zien.

Het spreekt bovendien voor zich dat geïntimeerden door de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning met schending rechten van appellanten voortspruitend uit de verkavelingsvergunning opzichtens appellanten aansprakelijk zijn in de zin van artikel 1382 BW, en dat de schade die appellanten leiden enkel kan worden hersteld door de naleving van de verkavelingsvoorschriften op te leggen. Dit kan enkel door de afbraak.

Geïntimeerden slaan de bal volledig mis waar zij reeds in eerdere conclusies stelden dat de afstand van 9 meter in plaats van 10 meter de vordering tot afbraak zou inspireren. Daarover gaat het niet. Het gaat hem over het feit dat geïntimeerden een terrein hebben bebouwd dat volgens de voor dit terrein geldende reglementaire voorschriften onbebouwbaar was, en dit niettegenstaande het feit dat dit probleem hen van in de beginne voor de voeten werd geworpen.

Zoals in de hierboven geciteerde rechtspraak van de Raad van State wordt gesteld, zijn verkavelingsvoorschriften reglementaire voorschriften, die gevestigd zijn ter bescherming van eigenaars binnen de verkaveling (en zelfs van burens van de verkaveling) dien in hunnen hoofde rechten doen ontstaan.

Deze verkavelingsvoorschriften voorzien in de onbebouwbaarheid van de in tweede bouwlijn gelegen loten. Dit is uiteraard opgelegd ter bescherming van de privacy van de kaveleigenaars aan de straatzijde. Middels de onwettige stedenbouwkundige vergunningen, worden deze voorschriften geschonden.

Het vorderen dat deze voorschriften alsnog zouden worden gerespecteerd is allerm minst rechtsmisbruik, net zoals de vraag tot het dichtmaken van een niet-reglementair geplaatst licht of zicht op zich rechtsmisbruik uitmaakt.

Geïntimeerden hebben voor het voldongen feit gekozen. Zij hebben de gevolgen ervan te dragen.

De vordering is aldus gegrond.

V. MET BETREKKING TOT HET VERWEER VAN GEÏNTIMEERDEN

Op p. 26 en volgende van hun conclusie bewezen geïntimeerden dat hen geen fout ten laste kan worden gelegd, nu zij op het ogenblik dat zij bouwden beschikten over een door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst werd afgeleverd, en dat deze vergunning uitvoerbaar was, zodat de uitvoering daarvan hen niet kan ten kwade zou kunnen worden geduid gelet op het vermoeden van wettigheid van administratieve rechtshandelingen.

Geïntimeerden verliezen daarbij echter uit het oog dat het Hof het bestaan van deze vergunningen in toepassing van artikel 159 en de ex tunc werking van de vernietigingsarresten van de Raad van State bij de beoordeling van de vordering buiten beschouwing moet laten, laat staan dat zij zich in weerwil van de inmiddels gewezen arresten zou kunnen verwijzen naar het ‘vermoeden van wettigheid’ van deze vergunning.

Daarbij mag niet vergeten worden dat concluanten reeds op 20 juni 2006 een brief richtten aan de verkopers van het perceel waarvan per aangetekend schrijven kopie aan de instrumenterende notaris, waarbij zij de onbebouwbaarheid van het litigieuze lot vooropstelden onder verwijzing naar de duidelijke verkavelingsvoorschriften, en aankondigden zich sterk tegen de verkavelingsvoorschriften te zullen verzetten.

Bovendien daagden concluanten geïntimeerden bij inleidend exploit dd. 30 mei 2007 in kort geding teneinde de stillegging te bevelen van de opgestarte werken, nota bene omwille van de onwettig afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, nu deze de bouw vergunde van een woning op een onbebouwbaar perceel.

Zoals uit de naderhand gewezen vernietigingsarresten blijkt hielden concluanten correct de onwettigheid van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor. Geïntimeerden kozen op dat ogenblik echter voor de vlucht vooruit in de hoop een voldongen feit te hebben gecreëerd tegen het ogenblik dat de onwettigheid van de vergunning en de onbebouwbaarheid van het perceel kwam vast te staan.

Geïntimeerden begingen dus wel degelijk een fout door het optrekken van een woning aan de hand van een vergunning waaromtrent hen duidelijk was gemaakt dat deze vergunning manifest onwettig was en concluanten zich tegen de bebouwing van de kavel zouden verzetten.

Het was geïntimeerden daarbij niet verboden de werken uit te voeren, de vergunning was uitvoerbaar en de kort geding vordering werd afgewezen, maar uiteraard namen geïntimeerden op dat ogenblik een duidelijk risico de vergunning uit te voeren niettegenstaande het precaire karakter ervan, gelet op de aanvechting ervan door concluanten en de ernst van de middelen die zij daarvoor naar voor brachten. Geïntimeerden genoten op het ogenblik van de uitvoering van de werken met betrekking tot de beslissing op al dan niet verder te werken bijstand van een advocaat zodat zij ongetwijfeld het risico op verderzetting op dat ogenblik hebben beoordeeld.

Het is echter niet omdat het risico dat geïntimeerden vrijwillig namen zich realiseert, en zij een onbebouwbaar lot hebben bebouwd waaromtrent hen herhaaldelijk op deze onbebouwbaarheid werd gewezen, dat zij nu zouden kunnen doen gelden nergens van op de hoogte te zijn geweest, en dus onmogelijk een fout of onvoorzichtigheid te hebben begaan.

Het is daarbij correct dat opzichtens geïntimeerden de Stad Aalst een fout heeft begaan door een onwettige vergunning af te leveren, en dat zij opzichtens de stad Aalst een vordering kunnen stellen tot vrijwaring voor de schade die zij daardoor hebben geleden. Zulke vordering is reeds ingesteld. Het verklaart e motivatie van de Stad Aalst om de kwestie van de onwettigheid van de vergunning tot in den treure aan te vechten in de plaats van geïntimeerden die verder niets meer ondernemen. Het verklaart tevens de erg ongelukkige en misgelopen poging van de Stad Aalst om de opheffing van de verkaveling te bekomen.

Geïntimeerden kunnen zich gelet op de omstandigheden van de zaak onmogelijk steunen op enige verschoonbaarheid van hun fout.

Geïntimeerden betwisten eveneens de schade die in hoofde van concluanten zou ontstaan door de bebouwing van het achtergelegen lot.

In verband daarmee kunnen concluanten alleen herhalen dat zij in hun subjectieve rechten worden geschonden als eigenaar van een kavel binnen de verkaveling waarbinnen de woning staat die zij kochten.

Uit het hierboven reeds bij herhaling geciteerd cassatiearrest van 13 april 1984 Cass., 13 april 1984, *Pas.*, 1984, I., 1020) blijkt duidelijk dat concluanten uit een verkavelingsvergunning rechten kunnen putten, namelijk het respecteren van de verkavelingsvoorschriften door de andere eigenaars binnen de verkaveling.

Dit is in casu niet gebeurd. Zoveel is duidelijk. Concluanten vorderen niet meer dan dat hun rechten gesteund zouden worden gedaan door het onbebouwbaar houden van lot 13 uit de verkaveling. Nu hun schade bestaat uit de schending van hun rechten, en deze rechten alsnog

kunnen worden hersteld, is de enige vorm waarvolgens concluanten een integrale schadevergoeding kunnen krijgen het herstel van deze rechten door inwilliging van de vordering.

Op p. 37 van hun conclusie stellen geïntimeerden dat concluanten zich met hun vordering aan rechtsmisbruik zouden bezondigen.

Concluanten zien niet in in welke mate een louter herstel van hun geschonden rechten een rechtsmisbruik zou kunnen uitmaken, zeker wanneer blijkt dat deze rechten worden geschonden door de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning die om verschillende redenen onwettig is bevonden;

OM DEZE REDENEN

En alle andere, later in te roepen,

BEHAGE HET HOF

De vordering van appellanten ontvankelijk en gegrond te horen verklaren.

Dientengevolge het bestreden vonnis te vernietigen, en opnieuw recht doende

geïntimeerden te horen veroordelen tot herstel in de oorspronkelijke toestand van het perceel kadastraal gekend als 11^e afdeling, sectie A, nr. 1293/G2, door afbraak van de op dit perceel opgetrokken woning gelegen aan de Kromme Elleboogstraat te 9320 EREMBODEGEM, inbegrepen de wegname van de sloopmaterialen en het herstellen van de bouwplaats door het aanbrengen van zuivere teelaarde en dit binnen de zes maanden na betekening van het tussen te komen arrest, en op straffe van een dwangsom van € 125 per dag dat de woning niet is afgebroken na afloop van deze termijn.

Geïntimeerden te horen veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op €1.440

Voor concluanten,
Hun raadsman

Pieter Jongbloet
Advocaat

Brussel, 27 december 2013

Kosten :	dagvaarding :	€ 274,27
	RPV 1 ^{ste} aanleg:	€ 1.320,00
	RPV beroep:	€ 1.440,00

1. Ingebrekestelling verkoper en aangetekende brief aan notaris Caudron
2. Kort geding beschikking dd. 31 december 2007
3. stedenbouwkundige vergunning dd. 20 november 2006
4. arrest van de raad van State dd. 18 januari 2011, waarbij de vergunning dd. 20 november 2006 werd vernietigd
5. besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Aalst dd. 2 mei 2011 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning
6. besluit van de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, waarbij opnieuw vergunning wordt verleend
7. stedenbouwkundige nota W. DE LANNOY met bijlagen, waaruit blijkt dat de wegenis tijdig werd aangelegd.
8. Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 14 november 2014, waarbij de door de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen afgeleverde regularisatievergunning wordt vernietigd.
9. Besluit van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 8 augustus 2015 tot weigering van de opheffing van de verkaveling
10. Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 22 maart 2016 houdende vernietiging van de verleende regularisatievergunning
11. Verslag van de PSA dd. 7 juni 2016 houdende advisering tot weigering van de vergunning
12. Besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen dd. 30 augustus 2016 tot afgifte van de vergunning
13. Beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen gericht tegen de tweede regularisatievergunning dd. 30 augustus 2016
14. Rb. Brussel, 26 november 2010, onuitgegeven
15. stedenbouwkundige vergunning dd. 11 februari 1971, waaruit blijkt dat op dat ogenblik de verkaveling in uitvoering was, en met bijgevoegd foto's uit de aanvraag waaruit blijkt dat op dat ogenblik de wegenis volledig was uitgevoerd
16. Corr. Rb. 19 januari 2005, onuitgegeven
17. Rb. Leuven, 13 februari 1991, DENYS, M. e.a., Jaarboek voor Ruimtelijke Ordening en Administratief- Economisch Recht, *Otto Mayer stichting*, 1993, p. 321 e.v.
18. R.v.St. gemeente Malle, nr. 215.001, 8 september 2011
19. R.v.St. Berte-Smits, nr. 105.414, 5 april 2002

