

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

VONNIS gewezen en uitgesproken in het gerechtsgebouw te Antwerpen, op vier juni tweeduizend twaalf in openbare zitting van de dertiende B kamer van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, alwaar zetelden:

enig rechter,  
griffier.

In zake: A.R.Nr. 08/4187/A

**de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR**

bevoegd voor het grondgebied van de provincie waarvan de kantoren gevestigd zijn te

**eisende partij**

die ter zitting vertegenwoordigd wordt door meester advocaat, kantoorhoudende

**tegen:**

1  
bedrijfsleider, geboren te op wonende te

2  
huisvrouw, geboren te op wonende te

- die woonstkeuze doen op het adres van hun raadsman:

**verwerende partijen**

- die ter zitting vertegenwoordigd worden door meester advocaat,

kantoorhoudende te

Gezien de stukken in het dossier der rechtspleging, onder meer :

- het exploit van rechtsingang betekend door het ambt van gerechtsdeurwaarder te op 06 juni 2008;-
- het verzoekschrift artikel 747 § 1 Ger.W. bij akkoord van partijen neergelegd op 22 juni 2009;
- de beschikking gewezen overeenkomstig artikel 747 § 1 Ger. W. op 22 juni 2009, waarbij de conclusietermijnen en de rechtsdag werden bepaald;
- de besluiten en bundels van partijen.

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Gehoord partijen in hun middelen en gezegden bij monde van hun raadslieden ter zitting van deze kamer d.d. 30 april 2012.

#### 1.. Situering en omschrijving van de vordering.

In zijn addendum bij definitieve syntheseconclusie neergelegd op 30 april 2012 vordert eiser het volgende:

*"Verweerders te veroordelen tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand;*

*Voor wat betreft het perceel gekadastraerd als*

*door het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken:*

*Alle verbouwingen ter realisatie van de woonfunctie dienen ongedaan gemaakt (het realiseren van de woonvertrekken, het creëren van een verdieping, het voorzien van sanitair, het plaatsen van ramen, dakkapellen en dakramen, e.d.)*

*Voor wat betreft de percelen*

*het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat door het slopen van de dubbele garage.*

*Binnen maximaal 12 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis of arrest."*

*Onder verbeurte van een dwangsom van 250 € per dag vertraging per verweerder, dwangsom die begint te verbeuren onmiddellijk na het verstrijken van de herstelltermijn mits de gerechtelijke uitspraak voorafgaandelijk werd betekend;*

*Er te horen zeggen voor recht dat de Rechtbank- Artikel 153 van het Decreet van 18 mei 1999 nalevend - de stedenbouwkundige inspecteur én het college van burgemeester en schepenen zal machtigen tot ambtshalve uitvoering over te gaan voor het geval de plaats niet binnen de door de Rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld;*

Verweerders te veroordelen tot de kosten aan de zijde van concluant begroot aldus: dagvaarding: 325, 24 €

Het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, spijt welk rechtsmiddel ook, zonder zekerheidstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement”;

In de inleidende dagvaarding situeerde eiser zijn vordering als volgt:

“Het betreft een perceel zeleen te Gekadastreerd als

Zonder in het bezit te zijn van de voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning werd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied het voormalige schuur/stalgedeelte, dat deel uitmaakte van een vroeger landbouwbedrijf, volledig omgevormd tot een afzonderlijke woonegelegenheid (zie hiervoor de foto's van de voor- en achterzijde, waarop duidelijk de twee verschillende toegangen en de afscheiding tussen de respectievelijke tuinen waarneembaar zijn;

Hiervoor werden de poorten (3), die zich aan de achterzijde van de voormalige schuur bevonden, vervangen door ramen en een raamdew en de bestaande poorten worden thans gebruikt als luiken voor de nieuwe ramen; De overige bestaande buitendeuren en ramen werden vernieuwd; Tevens werden er op het dak - de dakbedekking is reeds vroeger vernieuwd- vijf nieuwe dakkapellen opgericht, twee nieuwe schouwen en negen dakramen;

In het oorspronkelijk onbewoonde gedeelte van het gebouw, werden scheidingsmuren of opgaande wanden gezet; De benedenverdieping werd ingericht met een inkomhall en vier woonvertrekken; de eerste verdieping met vijf kamers; Er werd een nieuwe houten trap naar de eerste verdieping geplaatst; Alle muren werden voorzien van nieuwe bezetting; Op de benedenverdieping werd een nieuwe vloer gelegd;

Al deze verbouwingen hadden tot doel het niet bewoonde gedeelte (de voormalige stallen) geschikt te maken voor een afzonderlijke volwaardige woonegelegenheid;

Uit het proces-verbaal van 23/01/2004 en 6/04/2006 blijkt dat beide wooneenheden zijn bewoond, doch er is slechts één persoon ingeschreven op het adres

Volgens de diensten van Elektrabel is er ook een aansluiting op het adres wat wijst op een opsplitsing van de totale woning (niettegenstaande de verklaring van in het PV d.d. 1/06/2001);

Links van dit gebouw werd nog een vrijstaande dubbele garage in gecementeerde betonblokken onder golfplaten dak opgericht,;

Zoals gezegd ging het in de toestand voorafgaand aan het misdrijf om een schuur/stal die deel uitmaakte van een vroeger landbouwbedrijf; Voor de verbouwing de stal/het schuurgedeelte werd geen enkele vergunning verleend;

Volgens het Gewestplan (goedgekeurd bij KB van 3/10/1979) ligt het perceel in Landschappelijk waardevol agrarisch gebied; Op 22/02/2005, 13/09/2005 en 2/05/2006 oordeelde het Hof van Cassatie dat een «landschappelijk waardevol agrarisch gebied» een «agrarisch gebied met bijzondere waarde» is, in de zin van artikel 146, vierde lid, stedenbouwdcreet; Met arrest dd. 17/5/2006 sloot het Arbitragehof zich aan bij deze stelling, (arrest nr.

Conform artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin; in landschappelijk waardevolle gebieden is het bovendien de bedoeling in eerste instantie het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren, in bijkomende orde kan men tevens de landschapsontwikkeling of-opbouw nastreven;

Conform artikel 15 mogen in deze gebieden slechts handelingen en werken uitgevoerd worden die overeenstemmen met voornoemde bestemming voorzover ze de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen;

Landschappelijk waardevol agrarisch gebieden behoren tot de ruimtelijk kwetsbaar gebieden waarvoor de strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken blijft gelden (zie supra);

Het bestaande hoofdgebouw op het perceel laat zich omschrijven als een hoeve van het langgeveltype (in functie van het verderop gelegen kasteeldomein), die van oudsher een woning en stal/schuur onder hetzelfde zadeldak hebben, met beide bestemmingen volledig van elkaar gescheiden door een opgaande volsteense muur; Betrokkene, die geen enkele agrarische of para-agrarische activiteit uitoefent heeft het gebruik van het stal/schuurgedeelte gewijzigd in aparte woongelegenheid waardoor thans het geheel als tweewoonst dient beschouwd; Beide woongelegenheden worden verhuurd;

Het is op deze plaats gepast te vermelden dat op het betrokken perceel reeds een schuur met een aanpalende woning wederrechtelijk werd verbouwd tot tweewoonst, die eveneens wordt verhuurd; (zie supra); Bovendien bleek na onderzoek ter plaatse dat nog een dubbele garage werd bijgebouwd, en het onbebouwde eigendom werd ingericht als tuin;

Deze residentiële invulling van het perceel heeft geen enkele binding met agrarische of para-agrarische activiteiten; Het gebruik van het perceel is volstrekt onbestaanbaar met het vigerende bestemmingsvoorschrift landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan;

Voorname werken en functiewijziging werden doorgevoerd zonder voorafgaande vergunning; Nochtans betreft het hier vergunningsplichtige werken ingevolge art 99 §1 van het DRO en latere wijzigingen; Het decreet biedt geen enkele mogelijkheid om het gebruik en de inrichting van het perceel te rechtvaardigen;

Art. 145 bis 1 van het decreet van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening stelt dat onder bepaalde voorwaarden de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zich geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande (vergunde) gebouwen; De bedoelde vergunning dient tevens de functie van de constructie te betreffen;

Verder dient het aantal woongelegenheden beperkt te blijven tot het bestaande aantal;

*Uit de feiten blijkt duidelijk dat een bijkomende woongelegenhed werd gecreëerd in het voormalige stal/schuurgedeelte;  
Het creëren van een nieuw bijgebouw (dubbele garage) bij een zonevreemde woning in het agrarisch gebied is al evenmin vergunbaar met toepassing van voornoemde uitzonderingsbepalingen;  
De uitzonderingsbepalingen kunnen hier derhalve onder geen beding toepassing vinden.*

*Het perceel is gelegen aan het einde van een dreef op min. 400m van de  
Het situeert zich in een open gebied dat in oorsprong deel uitmaakt van het voormalige kasteeldomein; De aanpalende percelen zijn planmatig aangelegd volgens een orthogonaal patroon, waarvan de tussengelegen delen afwisselend beboste en open landschapskamers uitmaken; Het geheel verkrijgt hierdoor een parkachtig karakter; Het perceel wordt begrensd door twee rechte statige lanen met waardevolle bomen die uitgeven op de ingang van het kasteeldomein;*

*Volgens het GRS (goedkeuring BD.3 1/08/2006) situeert de woning zich volgens de gewenste ruimtelijke structuur in een groen bos- en natuurcomplex van bovenlokaal belang; Bescherming en uitbreiding van deze boscomplexen staat voorop;  
In de visie voor zonevreemde woningen richt het GRS zich vooral naar de bestaande decretale bepalingen; Benadrukt wordt dat een opsplitsing van percelen, gebouwen of gebouwencomplexen voor het creëren van bijkomende bouw- of woonmogelijkheden niet wordt toegelaten; Deze wederrechtelijk gerealiseerde tweewoonst is strijdig met de visie in het GRS;*

*Het perceel ligt in een ankerplaats opgenomen in de Landschapsatlas Vlaanderen (van de afdeling Monumenten en Landschappen); Ankerplaatsen zijn concentraties met de meest waardevolle en cultuurhistorische landschappen;*

*Het paalt aan het beschermd dorps- en stadsgezicht dubbele  
omgrachting, bijgebouwen en toegangs-dreef met het beschermde monument  
bij besluit van 22/04/1993;*

*Het ligt in EU-Habitatgebied*

*Voormelde context onderstreept andermaal het landschappelijk belang van de omgeving, waarbij volgens het planologisch voorschrift het bestaande landschapskarakter zoveel als mogelijk diens bewaard en bijzondere aandacht dient besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen;*

*Een bijgebouw, opgetrokken in (gecementeerde) betonblokken onder een dak bekleed met golfplaten in vezelcement voldoet allermint aan de redelijke eisen van welstand die in dergelijke gebieden van toepassing zijn en schaadt de schoonheid van het landschap;*

*Het schieppen van bijkomende woongelegenhed op die plaats druist bovendien in tegen de bescherming van de open ruimte;*

*Het verder opdelen en versterken van het residentieel gebruik door het herbestemmen van het stal/schuurgedeelte naar een aparte woonentiteit houdt door woningvermeerdering en uitzicht een grote ruimtelijke weerslag in op het karakter van het betrokken landbouwgebied in het algemeen en op de typologie van het gebouw in het bijzonder;*

*Aanpassingswerken tot omvorming van de woning tot schuur en het slopen van de dubbele garage zijn in casu dan ook aangewezen;*

*Immers, het creëren van een bijkomende residentiele woning overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het landelijke gebied en vormt als dusdanig een zwaarwichtige inbreuk op de essentiële bestemmingsvoorschriften m.b.t. agrarisch gebied; Het vorderen van een meerwaarde is dan ook uitgesloten (art. 149 DRO);*

*Uit het dossier blijkt dat betrokkenen op onrechtmatige wijze een bijkomende residentiele woning hebben verworven, en deze tweewoonsl verhuren; Teneinde de rechtszekerheid voor alle partijen te verzekeren dient de legitieme toestand van het perceel hersteld te worden;*

*Er dient o.a. verwezen te worden naar het Proces-verbaal*

*dd.*

*1/06/2001 Lokale politie*

*(Vaststellingen: In het pand worden verbouwingen uitgevoerd door illegaal tewerkgestelde personen);*

*Navolgend 25/12/2001*

*Navolgend 10/04/2003*

*Navolgend 29/07/2003*

*Navolgend 23/01/2004*

*Navolgend*

*dd. 6/04/2006*

*Er dient verwezen te worden naar Art. 99 § 1 DRO en latere wijzigingen:*

*§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

*1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;*

*6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed niet het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;*

*Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, geldt art. 2*

*§1:*

*Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:*

*1° wonen;*

*4° landbouw in de ruime zin;*

*Vervolgens dient gewezen te worden op Art. 146, 1°, 6° DRO en artikelen 149 en 151 DRO:*

*Aangezien dient verwezen te worden naar art 146 van het Decreet van 18 mei 1999:*

Art. 146. Met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een boete van (26 EUR) tot (400.000 EUR) of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die : <DVR 2002-03-01/41, ad. 2, 009; Inwerkingtreding: 01-01-2002>

1° de bij de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;

2° handelingen, werken of wijzigingen uitvoert, voortzet of in stand houdt in strijd met een ruimtelijke uitvoeringsplan, bedoeld in artikelen 37 tot en met 53, met een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarvoor toepassing werd gemaakt van artikelen 102 of 103, §§ 1,3 en 4, of met de stedenbouwkundige en verkavelingsverordeningen, bedoeld in artikelen 54 tot en met 60 (tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn); <DVR 2003-11-21/39, art. 46, 013; Inwerkingtreding: 08-02-2004>

3° als eigenaar toestaat of aanvaardt dat één van de onder 1° en 2° bedoelde strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden;

4° een inbreuk pleegt op de informatieplicht, bedoeld in artikelen 137 tot en met 142;

5° de handelingen, werken of wijzigingen voortzet in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kortgeding;

6° een inbreuk op de plannen van aanleg en verordeningen die tot stand zijn gekomen volgens de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en die van kracht blijven zolang en in de mate dat ze niet vervangen worden door nieuwe voorschriften uitgevaardigd krachtens onderhavig decreet, pleegt na de datum van inwerkingtreding van dit decreet, of dit voortzet of in stand houdt, op welke wijze ook (tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn); <DVR 2003-11-21/39, ad. 46, 013; Inwerkingtreding : 08-02-2004>

7° werken, handelingen of wijzigingen die een inbreuk zijn op de bouw- en verkavelingsvergunningen die zijn verleend krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, uitvoert, voortzet of in stand houdt,

*Aangezien art. 151 van hetzelfde Decreet luidt aldus:*

" De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, handelingen of de wijzigingen, bedoeld in artikel 146, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 149, §1.

De bepalingen van artikel 149, §1, tweede lid, §§ 3,4 en 5 en artikel 150 zijn hierop van toepassing"

*Overeenkomstig art.151 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, vordert verzoekster*

- niet uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken.

De binnenverbouwingen ter realisatie van de woonfunctie dienen ongedaan gemaakt (het realiseren van de woonvertrekken, het creëren van een verdieping, het voorzien van sanitair, het plaatsen van ramen, dakkapellen en dakramen, e.d.) Een stalschuur betreft een overwiegend open ruimte met enkele rudimentaire indelingen.

- én het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat door het slopen van de dubbele garage.

Aangezien de termijn waarbinnen de herstelmaatregel dient te worden uitgevoerd maximaal 12 maanden mag bedragen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis of arrest;

Aangezien het daarenboven onontbeerlijk is dat een dwangsom zou opgelegd worden teneinde een efficiënte en snelle manier van de uitvoering van het te vellen vonnis te bekomen;

Aangezien het gepast voorkomt dat gelet op de omstandigheden van deze zaak in deze zaak een dwangsom van 250 € per dag vertraging zou opgelegd worden, dwangsom die begint te verbeuren onmiddellijk na het verstrijken van de hersteltermijn mits de gerechtelijke uitspraak voorafgaandelijk werd betekend;

Aangezien deze vordering geschiedt in rem en zich derhalve richt tegen alle deelnemers aan de hiervoor beschreven bouwmissdrijven (Cass., 29 oktober 1996, Arr. Cass.,

Aangezien het daarbij irrelevant is of betrokkenen al dan niet eigenaar zijn;

Aangezien het herstel dient te worden bevolen t.a.v. ieder die zich schuldig maakte aan het plegen van of deelnemen aan het bouwmissdrijf (Cass., 19 september 1989, Cass., 19 oktober 1999,

Aangezien eveneens dient verwezen te worden naar het eensluidend advies d.d. 21 april 2008 van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid"

## 2. Beoordeling.

### 2.1. De vordering ten laste van tweede verweerster.

Beide verweerders worden aangesproken als vruchtgebruiker van het perceel gekadastréerd als voor wat betreft verbouwing van de stallen – en voor wat betreft de vorderingen met betrekking tot twee garages. Tweede verweerster stelt dat zij geen enkel recht heeft met betrekking tot de gronden. Alleszins blijkt met betrekking tot uit het vonnis van de Correctionele Rechtbank van Antwerpen van 25 oktober 2000 en het arrest van het Hof van Beroep van 12 juni 2003, dat eerste verweerder als vruchtgebruiker werd vervolgd, en dat tweede verweerster niet vermeld is als vruchtgebruiker of naakte eigenaar. Met betrekking tot nummer lijkt uit de stukken neergelegd door eiser, o.a. het P.V. van 1 juni 2001 dat eerste verweerder vruchtgebruiker is, en dat tweede verweerster

nergens zo wordt vermeld.

Nu uit de voorliggende stukken niet blijkt dat verweerder vruchtgebruiker of eigenaar is van de gronden in kwestie en zij ook nergens in verband met de vaststellingen vermeld is, is de vordering ten opzichte van haar ongegrond.

## 2.2. Met betrekking tot de verbouwing van de stallen.

Partijen zijn het er na wisseling van conclusies terecht over eens dat vanaf de in werking treding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder VCRO) op 1 september 2009 landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen ruimtelijk kwetsbaar gebied meer is, waardoor bij toepassing van art. 6.1.1. VCRO de instandhouding van de inbreuken vermeld in art. 6.1.1., eerste lid 1°, 2°, 3°, 6° en 7° niet langer strafbaar is, en waardoor meteen de herstelvordering niet langer ingewilligd kan worden.

Uit de inleidende dagvaarding blijkt evenwel dat niet enkel het instandhouden, maar ook het zonder voorafgaande vergunning hebben oprichten van de werken in kwestie als grond voor de herstelvordering wordt aangevoerd. Het oprichtingsmisdrijf was strafbaar onder de bepalingen van art. 146, 2° en 6° van het decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 (verder DORO), dat van kracht was vanaf 1 mei 2000, en is dit ook gebleven bij art. 6.1.1., lid 1, 2° en 6° VCRO.

Uit de processen verbaal van 1 juni 2001 en 6 april 2006 en de bijlagen erbij blijkt dat eerste verweerder wel degelijk zonder vergunning als bouwheer de stallen heeft laten ombouwen zodat uiteindelijk twee afzonderlijke wooneenheden ontstonden, met inbegrip van een vergroting van het bouwvolume door vijf dakkapellen toe te voegen. Ter zitting werd door verweerders gesteld dat enkel dakramen werden aangebracht, maar dit stemt niet overeen met de vaststellingen in het P.V. van 1 juni 2001 waarin gemeld is dat vijf nieuwe dakkapellen werden opgericht, twee nieuwe schouwen en negen dakramen.

Met verwijzing naar het vonnis van de Correctionele Rechtbank van Antwerpen van 25 oktober 2000 en het arrest van het Hof van Beroep van 12 juni 2003 stelt verweerder dat voor de onmiddellijk naastgelegen wederrechtelijk tot twee wooneenheden omgebouwde stallen, geoordeeld werd dat een meerwaardevordering als een gepaste maatregel werd beoordeeld. Hij stelt dat bij vergelijking de vordering tot herstel in de oorspronkelijke toestand ook hier, omdat ze kennelijke onredelijk is en daardoor onwettig, bij toepassing van art. 159 van de Grondwet zonder gevolg moet worden gelaten.

Eiser beschikt bij de keuze van de gevorderde herstelmaatregel over een discretionaire bevoegdheid, die echter de toets aan de norm van de redelijkheid moet kunnen doorstaan (in deze zin A. Van Mensel, Het beginsel van behoorlijk bestuur, Kluwer, 1991, p. 99). De Rechtbank sluit zich dan ook aan bij de rechtspraak van het Hof van Cassatie, waar het stelt in zijn arrest van 11 januari 2011 :

'Overeenkomstig artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM, moet de rechter nagaan of de vordering van de stedenbouwkundig inspecteur om een bepaalde herstelmaatregel te vorderen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Hij

moet de vordering die gebaseerd is op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, zonder gevolg laten'.

Gelet op de inventaris in het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid is niet aangetoond dat eiser de Hoge Raad zou misleiden over de inhoud van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De Hoge Raad citeert zelfs uit het GRS waaruit blijkt dat als ontwikkelingsperspectief het omvormen van een voormalig landbouwbedrijf tot meerdere woningen niet wordt toegelaten. Daar waar verweerders naar voor brengen dat ook voorzien wordt dat voor historische gebouwen bij het een nieuwe functie kan voorzien worden door aanpassingswerken, wordt hier evenzeer bij vermeld 'zonder dat hierdoor de natuurlijke draagkracht van de omgeving wordt aangetast'. De natuurlijke draagkracht wordt in het GRS gekoppeld aan de vaststelling van de ruimere bosomgeving rond de kasteeldomeinen. Dat in de vordering ten onrechte vermeld is dat het perceel in het EU-Habitatgebied ligt, nu volgens gegevens die verweerders verstrekken het perceel hier wel vlak naast ligt, is naar het oordeel van de Rechtbank, gelet op de vaststelling dat hier in ieder geval om de ruimere bosomgeving rond het betreffende kasteeldomein gaat, niet van belang.

In tegenstelling tot de wederrechtelijke verbouwing die eerste verweerder doorvoerde aan de naastgelegen stallingen, waarop het vonnis van de Correctionele Rechtbank van Antwerpen van 25 oktober 2000 betrekking heeft, is voor de verbouwing van de stallen op perceel nr. wel degelijk het volume uitgebreid door vermelde dakkapellen en bijkomende schouwen aan te brengen, en is hierdoor en door het aanbrengen van de negen dakramen en het omvormen van drie poorten tot ramen, een raamdeur en het gebruiken van de poorten als luiken, wel degelijk een zeer merkelijke verandering doorgevoerd van het oorspronkelijke uitzicht, in deze zin dat wat vroeger een stal was nu duidelijk een woning is. Bovendien vindt de Rechtbank volgende overweging in het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid volledig terecht:

*"De raad merkt bovendien op dat het argument van de vorderende overheid dat de ruimtelijke draagkracht van het landelijke gebied werd overschreden, temeer kracht wordt bijgezet, nu uit de elementen van het dossier blijkt dat het gebouw achteraan op het perceel eveneens wederrechtelijk werd verbouwd tot een tweewoons, doch dat deze constructie thans wordt gedoogd nadat de betrokkene bij arrest van het hof van beroep van Antwerpen van 12 juni 2003 tot de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde werd veroordeeld, zodat, gelet op de specifieke en concrete feitelijke toedracht, de residentiële druk vanuit zonevreemde woongelegenheden op het gebied ter plaatse niet verdraagt dat er nog bijkomende zonevreemde woongelegenheden zouden worden gerealiseerd, zoals de vorderende overheid op goede gronden betoogt".*

In deze omstandigheden is de Rechtbank van oordeel dat vordering in het geheel niet gebaseerd is op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is. De vordering is bijgevolg gegrond.

### 2.3. Met betrekking tot de garages.

Eiser stelt dat het een louter materiële fout is dat de perceelnummers niet werden vermeld, dat overigens de eigenaars dezelfde zijn en deze percelen volledig

door nummer            zijn omsloten.

Hierbij is het relevant vast te stellen dat inderdaad eerste verweerder ook vruchtgebruiker was van de percelen            zoals blijkt uit het vonnis van 25 oktober 2000, en dat bovendien dit vonnis en het later tussengekomen arrest geen betrekking heeft op de situatie van vóór 12 april 2000, datum van overschrijving van de dagvaarding door de bewaarder der hypotheek.

Eiser stelt dat destijds toegekende meerwaardevordering geen betrekking heeft op de garages omdat ze er op het ogenblik van de vordering nog niet waren. Inderdaad vermeldt het vonnis van de Correctionele Rechtbank niets over deze garages.

Nu echter de herstellvordering om dezelfde redenen als aangehaald in nummer 2.2. van dit vonnis niet gegrond kan worden op het instandhouden van de wederrechtelijke werken, en enkel betrekking kan hebben op de oprichting ervan, is het de vraag of eerste verweerder de garages in kwestie wel als bouwheer heeft laten oprichten. Of hij vruchtgebruiker is gebleven, dan wel een recht heeft toegekend aan een derde, eventueel huurders van de tot woning omgevormde schuur enz... wordt door geen enkel gegeven in het dossier toegelicht. De Processen-verbaal die eiser voorlegt hebben enkel betrekking op de verbouwing van de stal van perceel nr.           . In de herstellvordering die werd voorgelegd aan de Hoge Raad staat wel de garage vermeld, maar verder wordt geen enkele bron opgegeven die toelichting verschaft over de oprichting van de garages. Het enige dat zich in het dossier bevindt is één enkele foto waarop garages te zien zijn, en het is niet duidelijk wie de foto maakte en of de datum 16 10 2007 die erop staat de datum van ontwikkeling of die van het maken van de foto is.

Op deze manier is niet bewezen dat verweerder deze garages zou hebben doen bouwen, en is de vordering niet-gegrond.

#### 2.4. Kosten en uitvoerbaarheid.

Eiser deed in het addendum bij de definitieve syntheseconclusie afstand van de vordering voor de rechtsplegingvergoeding.

Uitzonderlijke redenen om de uitvoerbaarheid bij voorraad van het vonnis met uitsluiting van zekerheidstelling en het vermogen tot kantonnement te gelasten zijn er niet.

#### **OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK**

Rechtdoende in eerste aanleg en op tegenspraak.

Verklaart de vordering toelaatbaar.

Verklaart ze ongegrond voor zover ze gericht is tegen tweede verweerder.

Verklaart de vordering tot herstel in de oorspronkelijke toestand met betrekking tot de garages op perceel            ongegrond.

Verklaart voor het overige de vordering gegrond ten laste van eerste verweerder.

Veroordeelt eerste verweerder om met betrekking tot het perceel gelegen te

de plaats in de  
oorspronkelijke toestand te herstellen binnen een termijn van 12 maanden nadat dit  
vonnis in kracht van gewijsde is getreden, door alle verbouwingen ter realisatie van een  
woonfunctie ongedaan te maken, meer bepaald de woonvertrekken, de verdieping, de  
sanitaire voorzieningen, de aangepaste ramen, de negen dakvensters, de twee schouwen,  
de vijf dakkapellen te verwijderen, de drie poorten weer als poorten te installeren, dit  
alles onder verbeurte van een dwangsom van 250 € per dag vertraging na de gestelde  
termijn en mits voorafgaand dit vonnis werd betekend.

Machtigt eiser over te gaan tot ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel op kosten  
van eerste verweerder zo hij na de gestelde termijn niet zelf over gaat tot uitvoering  
ervan.

Veroordeelt eerste verweerder tot betaling aan eiser van de kosten van het geding,  
vereffend aan zijde van eiser op 325,24 €.

Wijst het meergevorderde als ongegrond.