

(24018)

Repertoriumnummer 2013 / 5-6
Datum van uitspraak 22 juli 2013
Roinummer 2013/AR/1829

Uitgifte		
Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Rechtsmiddelen

<p><input type="checkbox"/> Niet aan te bieden aan de ontvanger</p> <p>Kopie art. 792 Ger. W. Vrij van expeditierecht Wets. reg.</p>
--

Ruimtelijke ordening
stedenbouw

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

zeventiende bis kamer
burgerlijke zaken

Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

2013/AR/1829

met maatschappelijke zetel te

KBO:

woonkeuze bij Mr.

kantoorhoudende te

appellante,

vertegenwoordigd door Mr.

advocaat te

en Mr.

advocaat

te

(ref.:

tegen het vonnis van de rechtbank van eerste
aanleg te Antwerpen van 13 juni 2013, gekend
onder rolnummer 13/3208/A

tegen

VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de
persoon van de Gemeenschapsminister onder wiens bevoegdheid deze
zaak valt, zijnde aan het kabinet van haar voorzitter, de heer
minister-President van de Vlaamse Regering, wiens burelen
gevestigd zijn te

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr.

advocaat te

Gezien het bestreden vonnis van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 13 juni 2013, zetelend zoals in kortgeding, waarvan geen betekening voorligt.

Gezien het verzoekschrift in hoger beroep neergelegd ter griffie van dit hof op 18 juni 2013, waarbij tijdig en naar de vorm geldig hoger beroep werd aangetekend.

Voorgezanden:

1. heeft op 6 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het renoveren en uitbreiden van een appartementsgebouw, gelegen te met als kadastrale omschrijving:

"Deze aanvraag betreft het verbouwen van een voormalige herenwoning. De beoogde wijzigingen omvatten het gedeeltelijk slopen van de achterbouw en het renoveren en uitbreiden van het hoofdgebouw. Het pand wordt opgedeeld in vijf woontitelen."

De stedenbouwkundige vergunning werd verleend bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 augustus 2012, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- de voorwaarde opgelegd in het advies van de brandweer strikt na te leven;
- de afwerking van het zadeldak en de achtergevel uit te voeren in gecoat zink;
- de nieuwe platte daken uit te voeren als groendak;
- het terras op het derde niveau te beperken tot 1,90 m afstand ten opzichte van de beide perceelgrenzen zoals in rood aangeduid op de plannen;
- de kroonlijst en de achtergevel niet te onderbreken zoals in rood aangeduid op de plannen;
- de voorgevel wit te schilderen;
- het schrijnwerk in de voorgevel uit te voeren in hout met een historische profilering;
- het balkon met gietijzeren balkon te herstellen cfr. linkerbuurpand.

2.

Op 6 februari 2013 werd door de gemeentelijke ambtenaar van de stad proces verbaal - afgesloten op 7 februari 2013 - opgesteld, waarbij volgende wederrechtelijk uitgevoerde werken werden vastgesteld:

"op de vijfde verdieping is er achteraan in het dakvlak een dakkapel geplaatst, met benaderende afmetingen hoogte 2 m 64 en een uitsprong van 2 m 17."

De onmiddellijke staking van alle werken en alle handelingen aan de dakverdieping (vijfde verdieping) werd bevolen.

Dit stakingsbevel werd bekrachtigd bij beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, in uitvoering van art. 6.1.47 VCRO dd. 14.02.2013.

Bij e-mailbericht van 26 maart 2013 bevestigde de architect aan de inspectiediensten van de stad dat de inbreuk nl. het uitvoeren van een dakkapel aan de achterzijde van het pand, t.h.v. niveau ongedaan werd gemaakt; de dakkapel werd verwijderd en het hellend dak werd vlak afgewerkt conform de vergunde plannen.

3.

Op 2 mei 2013 werd er een nieuw plaatsbezoek uitgevoerd door de gemeentelijke ambtenaar, waarvan proces-verbaal - afgesloten op 6 mei 2013 - werd opgesteld en waarbij de staking werd bevoien van de voormelde werken, handelingen in uitvoering.

Dit stakingsbevel werd bekrachtigd door de gewestelijk inspecteur bij beslissing van 17 mei 2013 met de volgende - bondige - motivering: "Op 2/05/2013 werd door een hiertoe bevoegde ambtenaar, mondeling, ter plaatse, de staking gelast van de werken die worden uitgevoerd in strijd met de op 3/08/2012 verleende vergunning. Zo werden o.a. de raampartijen anders uitgevoerd dan weergegeven in bovenvermelde vergunning."

4.

Bij aangetekend schrijven van 24 mei 2013 heeft de architect uitvoerig alle gedane vaststellingen besproken en tevens om toestemming verzocht om de achtergevel waterdicht te maken teneinde verdere schade aan de reeds uitgevoerde pleisterwerken te voorkomen. Deze laatste toestemming werd verleend bij e-mailbericht van 27 mei 2013 maar verder werd er door de stedenbouwkundig inspecteur niet geantwoord op de opmerkingen van de architect in verband met de niet-vergunningsplichtige uitgevoerde werken.

5.

De eerste rechter verklaart de vordering van ontvankelijk en deels gegrond en zegt voor recht dat het stakingsbevel van 2 februari 2013 zonder voorwerp is geworden. De eerste rechter verklaart voor het overige de vordering ongegrond.

6.

Het hoger beroep van strekt tot de hervorming van het bestreden vonnis en tot de veroordeling van het VLAAMSE GEWEST tot opheffing van:

-het stakingsbevel van 2 mei 2013, vervat in het proces-verbaal van 6 mei 2013;

-voor zoveel als nodig, eveneens tot opheffing van het eerste stakingsbevel van 6 februari 2013, vervat in het proces-verbaal van 7 februari 2013;

In ondergeschikte orde, deze stakingsbevelen op te heffen, voor wat betreft:

- het uitvoeren van schadebeperkende maatregelen, zoals de toelating om:
 - de slabben correct te kunnen plaatsen;
 - de bestaande schouw af te breken, waarbij een waterdichte aansluiting met de buur wordt voorzien;
 - voor het uitvoeren van de werken met betrekking tot het plaatsen van het definitieve dubbel glas in de achtergevel;
 - het uitvoeren van werken (en herstelwerken) conform de vergunde bouwplannen;
 - het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken.

In geheel ondergeschikte orde vast te stellen dat het tweede stakingsbevel van 2 mei 2013 enkel betrekking heeft op het anders uitvoeren van de raampartijen dan weergegeven in de vergunning van 3 augustus 2012.

Het hoger beroep strekt eveneens tot de veroordeling van het VLAAMSE GEWEST in betaling van de dagvaardingskosten en de roirechten (hoger beroep).

7.

Het incidenteel beroep van het VLAAMSE GEWEST strekt tot de gedeeltelijke hervorming van het bestreden vonnis en de handhaving van het eerste stakingsbevel.

Beoordeling:

8.

De vordering van tot opheffing van de stakingsbevelen is gestoeld op art. 6.1.47 VCRO, dat bepaalt:

"De in art. 6.1.5 vermelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie kunnen mondeling ter plaatse de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of van het gebruik bevelen indien zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een inbreuk vormen, vermeld in art. 6.1.1. of wanneer niet voldaan is aan de verplichting van art. 4.7.19 § 4.

De betrokkene kan in kort geding de opheffing van de maatregel vorderen tegen het Vlaamse Gewest; De vordering wordt gebracht voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in het ambtsgebied waarvan het werk en de handelingen werden uitgevoerd."

De rechtspleging van het kort geding wordt aangewend om een snelle procesgang te verzekeren maar de voorzitter van de rechtbank behandelt hier geen voorlopige maatregelen zoals in het kort geding, doch de grond van de zaak.

De voorzitter van de rechtbank is bevoegd om de interne en externe wettigheid van de opgelegde maatregel te beoordelen. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de voorzitter om zich in de plaats te stellen van

de bevoegde administratieve overheid. De voorzitter kan wel nagaan of het stakingsbevel is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze feitelijke gegevens correct werden beoordeeld en of de bevoegde overheid in redelijkheid tot dit stakingsbevel is gekomen, en als dusdanig afdoende gemotiveerd is.

Het hof stelt samen met de eerste rechter vast dat de formele wettigheid van de gegeven bevelen terzake zijn nageleefd.

9.

Het eerste stakingsbevel:

Het eerste stakingsbevel van 6 februari 2013 heeft enkel betrekking op het uitvoeren van een "onvergunde dakkapel". Hierbij kan verwezen worden naar de bekrachtigingsbeslissing van 14 februari 2013, waarin wordt vermeld: "De werken aan het dak van het appartement, die worden uitgevoerd in strijd met de bouwplannen die werden gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning van 3/08/2012."

De bouwtoezichter heeft op 2 mei 2013 – op verzoek van de architect – een plaatsbezoek gebracht en heeft kunnen vaststellen dat de dakkapel verwijderd was.

Aangezien het stakingsbevel zonder voorwerp is geworden sedert 2 mei 2013, dient het te worden opgeheven, zodat de werken aan het dak onverminderd kunnen verdergezet worden.

Het bestreden vonnis dient in die zin te worden hervormd.

10.

Het tweede stakingsbevel:

Tijdens een tweede plaatsbezoek – waar de gemeentelijke ambtenaar van de stad [] kon vaststellen dat de dakkapel was verwijderd – stelde deze ambtenaar vast dat de raamindelingen in de achtergevel anders werden uitgevoerd dan op de plannen gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning; Verder deed de bevoegde ambtenaar nog een aantal vaststellingen van uitgevoerde werken, die niet vergunningsplichtig zijn, zijnde binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken en inrichtingswerkzaamheden.

De bekrachtigingsbeslissing van het tweede stakingsbevel dd. 17.05.2013 vermeldt enkel als motivering:

"Op 2/05/2013 werd door een hiertoe bevoegde ambtenaar, mondeling ter plaatse, de staking gelast van de werken die worden uitgevoerd in strijd met de op 3/08/2012 verleende vergunning; zo werden o.a. de raampartijen anders uitgevoerd dan weergegeven in bovenvermelde vergunning."

Er is geen motivering voorhanden waarom deze raamindeling anders zou zijn dan in de vergunning, noch waarom dit anders zijn vergunningsplichtig zou zijn.

Het stakingsbevel beantwoordt niet aan de formele motiveringsverplichting, waaruit volgt dat in de bekrachtigingsbeslissing alle motieven moeten staan waaruit blijkt dat de werken waarvan de staking wordt beoogd, vergunningsplichtig zijn.

Het betreft handelingen zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken (art. 2.1.2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is).

11.

Het stakingsbevel dat geen preventief karakter heeft, getuigt van machtsoverschrijding en is onwettig.

De bevoegde ambtenaar heeft verder vastgesteld dat er een aantal afwijkingen waren op de bouwplannen – volgens de architect te wijten aan de staat van het gebouw en de technische vereisten – zonder te motiveren of deze werken vergunningsplichtig zijn.

Het is manifest onredelijk en disproportioneel om voor deze afwijkingen – en niet vergunningsplichtige werkzaamheden – een volledige werf stil te leggen.

Alle verdere vergunde werken moeten kunnen worden uitgevoerd, en – indien noodzakelijk – moeten de nodige regularisaties kunnen worden aangevraagd.

Het tweede stakingsbevel dient te worden opgeheven.

Het hoger beroep is ontvankelijk en gegrond en het bestreden vonnis wordt hervormd.

12.

De gerechtskosten zijn ten laste van het VLAAMSE GEWEST; er kan geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend, aangezien het VLAAMSE GEWEST hier uitsluitend optreedt in het algemeen belang.

DE BESLISSING:

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verliep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof verklaart het hoger beroep van _____ toelaatbaar en gegrond.

Het hof verklaart het incidenteel beroep van het VLAAMSE GEWEST toelaatbaar doch ongegrond.

Het hof hervormt het beroepen vonnis.

Het hof beveelt de opheffing van:

- het stakingsbevel van 6 februari 2013 (vervat in het proces-verbaal van 7 februari 2013 met notitienummer _____) en de bekrachtigingsbeslissing van de stedenbouwkundig inspecteur van 14 februari 2013 (kenmerk _____ en notitienummer _____) met betrekking tot het onroerend goed te _____, kadastraal gekend als _____
(In het bestreden vonnis werd verkeerdelijk vermeld: het stakingsbevel van 2 februari 2013)

- het stakingsbevel van 2 mei 2013 (vervat in het procesverbaal van 6 mei 2013 met notitienummer _____) en de bekrachtigingsbeslissing van de stedenbouwkundig inspecteur van 17 mei 2013 (kenmerk _____ met betrekking tot het voormeld onroerend goed.

Het hof verwijst het VLAAMSE GEWEST in de gedingkosten, vereffend aan de zijde van _____ tot

dagvaardingskosten:	391,65 EUR
rolrecht hoger beroep:	210 EUR

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 22 juli 2013 door

Raadsheer

Griffier