

ARREST

N°

Het Hof van Beroep te BRUSSEL, eerste kamer, na beraadslaging, spreekt volgend arrest uit :

Rep. Nr.

A.R. nr. 2012/KR/293

INZAKE VAN :

Het **VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door haar Vlaamse Regering voor wie optreedt

28-05-2013

appellant tegen een vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Leuven op 1 oktober 2012,

vertegenwoordigd door Meester loco
Meester advocaat te

1ste kamer

TEGEN :

1) waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te ingeschreven
in de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer

~~eerste geïntimeerde~~, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

2) afgekort
voorheen ingeschreven in de
kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer met vennootschapszetel te

Eindarrest
(bevestiging)

3) vertegenwoordigd door haar
 College van Burgemeester en Schepenen, waarvan de
 burelen gevestigd zijn te

tweede en derde geïntimeerden, vertegenwoordigd door
 Meester advocaat te

Gelet op de procedur stukken:

- het voor eensklondend verklaard afschrift van de beschikking uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Leuven - zetelende in kort geding - op 1 oktober 2012, beslissing die betekend werd op 22 november 2012;
- het verzoekschrift tot hoger beroep neergelegd ter griffie van het hof op 15 november 2012;
- de syntheseconclusie van appellant neergelegd ter griffie op 15 februari 2013;
- de syntheseconclusie van geïntimeerden sub 2 en 3 neergelegd ter griffie op 27 februari en 21 maart 2013;
- de syntheseconclusie van geïntimeerde sub 1 neergelegd ter griffie op 26 en 27 februari 2013.

28-05-2013

Gehoord de advocaten van partijen ter openbare terechtzitting van 25 maart 2013 en gelet op de stukken die zij neerlegden.

Het hoger beroep werd regelmatig naar vorm en termijn ingesteld en is bijgevolg ontvankelijk.

I: Voorwerp van de vorderingen.

1.1. De oorspronkelijke eis van geïntimeerden strekte ertoe:

- te horen vaststellen dat het stakingsbevel en de bekrachtigingsbeslissing werden genomen in strijd met artikel 4.6.2., §1 VCRO en met miskenning van de motiveringsplicht zoals omschreven in de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet van 29 juli 1991 en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel;
- te horen vaststellen voor recht dat de stedenbouwkundige vergunning van 18 maart 2010 toegekend door aan huidige
 geïntimeerde sub 1 en 2 voor het bouwen van 40 koopwoningen en 32 huurwoningen op een terrein gelegen niet vervallen is
 overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.6.2., §1 VCRO;
- de opheffing te horen bevelen van het bevel tot staking van de werken/handelingen/wijzigingen van 6 augustus 2012 en de

bekrachtigingsbeslissing van 7 augustus 2012 genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

1.2. De eerste rechter heeft de opheffing bevolen van het bevel tot staking van de werken/handelingen/wijzigingen van 6 augustus 2012 en van de bekrachtigingsbeslissing van 7 augustus 2012 genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

1.3. Appellant verzoekt de vordering van geïntimeerden ongegrond te verklaren.

1.3. Geïntimeerde sub 1 vraagt de bevestiging van de bestreden beschikking.

1.4. Geïntimeerden sub 2 en 3 vragen tevens de bevestiging van de bestreden beschikking en vragen opnieuw (1) vast te stellen voor recht dat de stedenbouwkundige vergunning van 18 maart 2010 toegekend door aan huidige geïntimeerden sub 1 en 2 voor het bouwen van 40 koopwoningen en 32 huurwoningen op een terrein gelegen te niet vervallen is overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.6.2., §1 VCRO en (2) vast te stellen dat het stakingsbevel en de bekrachtigingsbeslissing werden genomen in strijd met artikel 4.6.2., §1 VCRO en met miskening van de motiveringsplicht zoals omschreven in de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet van 29 juli 1991 en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

28-05-2013

II. De relevante feiten.

2.1. De eerste rechter heeft de feiten die aanleiding hebben gegeven tot huidige geschil precies en volledig omschreven zodat het hof desbetreffend verwijst naar het bestreden vonnis.

2.2. Samengevat komt het hierop neer dat geïntimeerden sub 1 en 2 op 23 december 2009 een bouw aanvraag indienen bij voor het oprichten van 40 koopwoningen en 32 huurwoningen.

Voorafgaand aan deze aanvraag diende de een aanvraag in voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van wegen -, riolering - en omgevingswerken in de nabijheid van de te bebouwen percelen.

2.3. Op 30 oktober 2009 bekwam de de gevraagde vergunning voor het uitvoeren van wegen -, riolering - en omgevingswerken vanwege de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Deze beslissing werd aangeplakt van 6 november 2009 tot en met 6 december 2009.

Tegen deze administratieve vergunning werd geen administratief beroep aangetekend.

De uitvoeringswerken werden toevertrouwd aan de

2.4. Op 18 maart 2010 kwamen geïntimeerden sub 1 en 2 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van voornoemde woningen.

Tegen deze vergunning werd door een aantal omwonenden beroep ingesteld bij de Bestendige Deputatie van de provincie dat bij beslissing van 10 juni 2010 niet ontvankelijk werd verklaard wegens het niet voldoen aan bepaalde vormvereisten, met name het niet mededelen van het beroepsschrift aan de aanvragers van de vergunning.

Tegen deze laatste beslissing werd verder geen verhaal meer ingediend zodat deze stedenbouwkundige vergunning definitief en uitvoerbaar werd.

2.5. Bij aangetekend schrijven van 26 april 2012 lieten geïntimeerden sub 1 en 2 aan het College van burgemeester en schepenen van weten dat diezelfde dag een aanvang zou worden genomen met de bouw van de woningen en dat deze werken uitgevoerd zouden worden door de

28-05-2013

2.6. Op 27 juli 2012 werd aannemer door de stedenbouwkundige inspecteur aangemaand om geen aanvang te nemen met de bouwwerken omdat de bouwvergunning vervallen was.

Hiertegen reageerde geïntimeerde sub 1 bij schrijven van 30 juli 2012 waarin verwezen werd naar de koppeling die bestond tussen de beide vergunningen en medegedeeld werd dat de infrastructuurwerken reeds gestart werden op 3 mei 2010 en voorlopig oordeelbaar werden op 20 april 2012. Zij voerde verder aan dat de reeds sedert februari 2012 voorbereidende werken had uitgevoerd zoals het nivelleren van het terrein en het aanbrengen van funderingen van 9 woningen.

2.7. De stedenbouwkundige inspecteur was echter niet overtuigd en gaf op 6 augustus 2012 een schriftelijk stakingsbevel dat aangeplakt zou geweest zijn op een afsluiting gezien niemand aanwezig was op de werf.

Dit bevel werd bekrachtigd op 7 augustus 2012 en werd door het college van Burgemeester en Schepenen ontvangen op 8 augustus 2012.

III. Discussie.

3.1. Zoals terecht opgemerkt door de eerste rechter voorziet artikel 6.1.47 VCRO alleen in de mogelijkheid voor de rechter in kortgeding - gevat door huidige betwisting - om te oordelen over de opheffing van een bevel tot staken.

Dit is geen gewoon kort geding omdat de voorzitter uitspraak doet over de grond van de zaak; namelijk de vraag of het bevel terecht werd gegeven en bekrachtigd.

Om de gegrondheid van een dergelijke opheffing te kunnen beoordelen, dient derhalve in deze nagegaan te worden of de bouwvergunning van 18 maart 2010 al dan niet vervallen was bij de aanvang van de werken, motief

waarop het bevel tot staken van de werken en de bekrachtigingsbeslissing gesteund zijn.

Hierbij wordt opgemerkt dat appellant in hoger beroep niet betwist dat gaintmaerden beschikken over het vereiste belang om hun vordering in te stellen.

3.2. Bij toepassing van artikel 4.6.2,§1 VCRO vervalt een stedenbouwkundige vergunning o.a. ingeval de verwezenlijking van die vergunning niet binnen de twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg wordt gestart.

Wanneer de werken zijn aangevat, is een feitenkwestie. Vereist is dat een essentieel onderdeel van de bouwwerken is aangevat en de wil van de bouwheer om tot uitvoering van die werken over te gaan, erkenbaar is.

3.3. Onder "binnen de twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg" dient verstaan te worden dat de vervalttermijn aanvangt op de dag waarop de stedenbouwkundige vergunning definitief is geworden hetgeen het geval is indien deze niet meer vatbaar is voor een administratief beroep of indien ze verkregen werd na de afwikkeling van een administratieve beroepsprocedure.

28-05-2013

In deze dataert de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning van 18 maart 2010. Tegen deze beslissing werd een administratief beroep ingesteld bij de Bestendige Deputatie die dat beroep heeft afgewezen op 10 juni 2010 omdat het onontvankelijk was. Het betrokken beroep heeft de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning onmiddellijk geschorst en hierbij is het niet relevant of dit beroep al dan niet onvankelijk werd verklaard.

Da beslissing van 10 juni 2010 werd betekend aan de verzoekende partijen en werd aangeplakt op 17 juni 2010.

Overeenkomstig artikel 4.7.19,§3 VCRO gold dan nog een wachtperiode van 35 dagen vanaf de aanplakking.

Na deze wachtperiode werd de verleende stedenbouwkundige vergunning definitief, zijnde op 22 juli 2010 en niet op 29 april 2010 zoals ten onrechte voorgehouden door appellant.

3.4. Er dient derhalve nagegaan te worden of de bouwheer een essentieel onderdeel van de bouwwerken aangevat heeft vóór 22 juli 2012, datum waarop eerst de bouwvergunning verviel.

Uit het P.V. van 6 augustus 2012 -- opgesteld n.a.v. de staking der werken -- blijkt dat op dat ogenblik reeds volgende werken waren uitgevoerd:

- verschillende afsluitingen waren geplaatst rond en op het terrein;
- een werkkeet was op het terrein geplaatst;
- rond de plaatsen waar de woningen dienden te komen, waren houten paalkjes geplaatst ter afpaling;
- de terreinen van de woningen waren geëgaliseerd;

- voor de terreinen van de woningen en Z1 was de fundering reeds gedaan;
- bij de woningen was de bekisting van de fundering - en vloerplaat reeds aangebracht;
- op de percelen waren de afvoerbuizen en de nutsleidingen gelegd.

De stedenbouwkundige inspecteur is blijkbaar op 30 juli 2012 overgegaan tot een plaatsbezoek - waarvan geen P.V. werd opgemaakt - waarbij hij foto's heeft gemaakt¹. Uit deze foto's blijkt dat op dat ogenblik reeds heel wat voorbereidend werk was uitgevoerd dat de uitdrukkelijke wil van de bouwheer aantoonde om uitvoering te geven aan de stedenbouwkundige vergunning van 18 maart 2010. Op 30 juli 2012 heeft de Stedenbouwkundige Inspecteur overigens beslist geen bevel tot staking der werken uit te vaardigen om dit dan wel te doen op 6 augustus 2012 terwijl op dat ogenblik de aangevangen werken reeds verder waren opgeschoten. Uit de eigen vaststellingen van de stedenbouwkundige inspecteur van 6 augustus 2012 blijkt derhalve dat na zijn plaatsbezoek zonder onderbreking op het terrein nog verdere bouwactiviteiten volgden, die andermaal de uitdrukking waren van de bouwheer om het woonproject te realiseren.

Op 21 juni 2012 werd verder een eerste werkverslag opgemaakt waarin te lezen staat dat de aannemer alvast gestart is met de voorbereidende werken. (o.a. werfinrichting, plaatsbeschrijvingen, sonderingen) en verder dat nog voor het bouwverlof de aannemer tracht te starten met de bouwwerken van de woningen (grondwerken, riolering...). Een en ander werd nernaad in de werkverslagen van 26 juni en 2 juli 2012.

28-05-2013

behoort tot het arrondissement en de bouwvakantie ilep in die periode van 9 juli t.e.m. 27 juli 2012.

Uit wat hieraan voorafgaat, blijkt derhalve afdoend dat de bouwheer voor 22 juli 2012 een aanvang had genomen met de bouwwerken en dat de aard van de uitgevoerde werken zijn wil uitdrukte om uitvoering te geven aan de bouwvergunning van 18 maart 2010. De stedenbouwkundige inspecteur verdedigde bijgevolg ten onrechte de stelling dat de op 6 augustus 2012 door hem vastgestelde werken niet beschouwd konden worden als het starten met de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning in de zin van artikel 4.6.2. VCRO.

3.5. Het schrijven van aannemer van 13 juni 2012 gericht aan een aantal inwoners van waarin hen medegedeeld wordt dat de aanvang van de werken voorzien is op 1 augustus 2012 ontkracht de hier voren uiteengezette redenering niet.

Het schrijven dateert vooreerst van 13 juni waaruit blijkt dat de aannemer op dat ogenblik reeds gelast was met het uitvoeren van het bouwproject. In dat schrijven heeft de aannemer het ook over een aantal praktische werken die voor deze datum al zullen worden uitgevoerd.

Uit dit schrijven kan geenszins afgeleid worden - zoals appellant voorhoudt - dat met de bouwwerken/vorbereidende werken eerst gestart werd vanaf 1 augustus 2012, zijnde buiten termijn.

¹ Stuk 10, bijlage 10 dossier gemeentebanden.

Ten overvloede wordt hierbij nog opgemerkt dat appellant er ten onrechte van uitging en nog steeds van uitgaat dat de vergunning verviel op 29 april 2012 en zijn redenering in het licht van die datum gesitueerd moet worden.

2.5. Het bestreden vonnis wordt derhalve bevestigd weliswaar op grond van andere motieven.

Alle overige door partijen ingeroepen middelen zijn niet terzake dienend in het licht van wat voorafgaat.

2.6. Appellant verwijst terecht naar het arrest van 8 maart 2012 waarin het Grondwettelijk Hof heeft geoordeeld dat artikel 1022 Ger.W. de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt in zoverre een rechtsplegingsvergoeding ten laste kan worden gelegd van het VLAAMS GEWEST wanneer de stedenbouwkundige inspecteur in het ongelijk wordt gesteld voor de op grond van artikel 6.1.43 VCRO voor de burgerlijke rechtbank ingestelde herstellvordering, gelet op het algemeen belang dat nagestreefd wordt.

Appellant wordt derhalve niet veroordeeld tot betaling van enige rechtsplegingsvergoeding.

28-05-2013

OM DEZE REDENEN,

HET HOF,

Rechtdoende op tegenspraak,

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt het bestreden vonnis weliswaar op grond van andere motieven.

Veroordeelt appellant in de kosten van hoger beroep, in totaal begroot op € 160,00 rolrecht.

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de
burgerlijke eerste kamer van het hof van beroep te Brussel, op

28-05-2013

waar aanwezig waren en zitting hielden :

Voorzitter,
Raadsheer,
Raadsheer,
Griffier.