

Nr. 04/3684 Rept

Vonnis van 2 mei 2006

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET ARRONDISSEMENT KORTRIJK
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, TWEEDE KAMER MET EEN RECHTER,
RECHTSPREKEND IN BURGERLIJKE ZAKEN

In de zaak 04/2141/A (a9z)

DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE
INSPECTEUR BIJ HET MINISTERIE VAN DE
VLAAMSE GEMEENSCHAP VAN DE AFDELING
RUIMTELIJKE ORDENING VOOR DE PROVINCIE

- met kantoren gevestigd te 8000 Brugge, Werkhuisstraat 9,
- woonstkiezend bij zijn raadsman meester hiernagenoemd,
- EISER -
- vertegenwoordigd door en pleitend meester loco meester , beiden advocaat te , (ref.

tegen:

1. , boekhouder,
- geboren te op ,
2. , verkoopster,
- geboren te op ,
 - samenwonende te
 - EERSTE EN TWEEDE VERWEERDERS -
 - vertegenwoordigd door en pleitend meester te (ref.),

3. Meester , advocaat,

- met kantoor gevestigd te
- handelend in haar hoedanigheid van curator van het faillissement van de , ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer en met vennootschapszetel te daartoe aangesteld bij vonnis van de rechtbank van koophandel te gewezen op 10 december 1999,
- DERDE VERWEERSTER QQ --
- in persoon verschijnend -

Gelet op de artikelen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

Bij dagvaardingsexploot, betekend op 4 november 2004 door het ambt van gerechtsdeurwaarder , met standplaats te vordert de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van de afdeling Ruimtelijke Ordening voor de Provincie (hierna verder aangeduid als "de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur"):

- dat verwerende partijen solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere zouden worden veroordeeld tot het staken van het strijdige gebruik om zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen een grond gelegen te (kadastraal gekend te ,) te hebben gebruikt voor het oprichten van een nieuwe woning in strijd met de vergunning van 26 mei 1978 voor het verbouwen van de vroegere woning;
- dat verwerende partijen zouden worden veroordeeld tot herstel van voormeld perceel in de vorige toestand, meer bepaald de afbraak van de nieuwe woning en het verwijderen van alle afbraakmateriaal buiten het terrein, binnen een termijn van twee maanden vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis, zulks onder verbeurte van een dwangsom van 250,00 euro per dag vertraging, zonder toekenning van een dwangsomtermijn zoals voorzien in artikel 1385*bis* van het Gerechtelijk Wetboek;
- dat hem machtiging zou worden verleend om overeenkomstig artikel 153 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ambtshalve over te gaan tot afbraak van de litigieuze bouwwerken indien verwerende partijen in gebreke blijven en dit op kosten van verwerende partijen;
- dat voor recht zou worden gezegd dat het verbeurd zijn van de dwangsommen zal kunnen worden bewezen door alle middelen van recht en dat zij in ieder geval zal blijken uit de vaststellingen van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;
- dat verwerende partijen zouden worden veroordeeld tot de gedingkosten;
- dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard, niettegenstaande elk verhaal, zonder borgstelling en zonder de mogelijkheid van kantonnement.

De raadslieden van de partijen hebben de zaak gepleit in openbare terechtzitting op 21 maart 2006.

De Rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de rechtspleging en van de stukken.

Beoordeling

1.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur vordert het herstel in de oorspronkelijke toestand van een nieuwbouwwoning die werd opgetrokken in strijd met de bepalingen van een stedenbouwkundige vergunning die op 26 mei 1978 was verleend en waarin enkel toelating was verleend om verbouwingen uit te voeren.

Volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur is het onroerend goed krachtens het Gewestplan Kortrijk (Koninklijk Besluit van 4 november 1977) gelegen in agrarisch gebied.

Er werd proces-verbaal opgesteld op 31 mei 2000.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur argumenteert:

- dat de feiten een inbreuk vormen op artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- dat de uitzonderings- en afwijkingsregeling zoals voorzien in artikel 145bis van hetzelfde decreet niet van toepassing is omwille van de overschrijding van de volumennormen;
- dat de woning binnen het kader van de geldende regelgeving bovendien niet vergunningsvatbaar is.

Daarenboven vordert de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur dat een dwangsom zou worden opgelegd.

2.

z
: zetten uiteen dat op 26 mei 1978 een bouwvergunning aan
: werd verleend voor het verbouwen van een bestaand woonhuis.

De bouwwerken zijn gestart in 1979. Om bouwtechnische redenen werd, in plaats van aan te bouwen op de oude woning, een nieuwe woning opgericht. Omdat naderhand werd vastgesteld dat onder de oude bouw twee aalkelders staken waarvan zonder veel moeite een gewone kelder kon worden gemaakt, gebeurde dit. De gemeente was van dit alles op de hoogte.

In 1994 werden dan bijkomende vensters geplaatst.

In 1995 werd de woning ingebracht in de . De grond zelf bleef wel eigendom van

Gezien de slechte financiële toestand van de , werd in de loop van 1997 een poging ondernomen om het gebouw te verkopen met tussenkomst van notaris . Op dat ogenblik was enkel de ruwbouw afgewerkt (er was nog geen sanitair of verwarming geïnstalleerd). Nadat de notaris navraag had gedaan bij de gemeente, werd op 11 december 1997 voor het eerst gemeld dat de bouwwerken niet waren uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde bouwplannen.

Pas op 10 maart 2000 werd het dossier naar de afdeling ROHM doorgestuurd.

Noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur stonden afkerig van een regularisatie.

De curator van de (inmiddels failliet verklaarde) liet evenwel weten dat het indienen van een regularisatie-aanvraag voor haar geen optie kon zijn, mede omdat het optreden als bouwheer niet tot de normale bevoegdheden van een curator behoort.

Op 27 juni 2002 heeft de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur een herstelvordering ingesteld bij het Openbaar Ministerie.

Inmiddels is de situatie zodanig geëvolueerd dat l sinds 21 januari 2004 onder schuldbemiddeling staan. In het kader van deze schuldbemiddeling werd notaris te aangesteld om het onroerend goed te realiseren.

In rechte argumenteren

- dat de rechtszekerheidsnorm geschonden is, omdat zij er rechtmatig mochten op vertrouwen dat een woonhuis wel degelijk thuis hoort in een agrarisch gebied (vermits de bouwvergunning van 21 april 1978 zelf spreekt van een "woonhuis" en de toen al bestaande woning uitsluitend voor private bewoning diende);
- dat artikel 145bis, § 2. van het decreet van 18 mei 1999 wel degelijk toelaat dat een voormalig landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied (behoudens een parkgebied) een woonfunctie kan krijgen, waarbij het feit dat het bouwvolume werd overschreden geen obstakel kan vormen om deze bepaling toe te passen, aangezien de overschrijding van het bouwvolume perfect kan worden verholpen door het uitvoeren van aanpassingswerken zonder daarvoor tot volledige afbraak te moeten overgaan;
- dat zij er bovendien rechtmatig mochten op vertrouwen dat de gemeente goedkeuring had gegeven voor het optrekken van een nieuwbouwwoning, gelet op een schrijven dat hen op 26 mei 1978 door de gemeente werd gericht, waarin de lijnstelling van een "nieuw gebouw" wordt aangegeven;
- dat ook de toenmalige burgemeester van (wijlen de heer) aan heeft verzekerd dat het verenigen van de twee aalkelders in één enkele kelder geen probleem was;
- dat de feitelijke toestand sedert 1979 (na het optrekken van de ruwbouw) overigens jarenlang feitelijk gedoogd werd, zodat het onredelijk is daarop thans terug te komen;
- dat het onredelijk is (en bijgevolg rechtsmisbruik uitmaakt) te vorderen dat de woning volledig wordt afgebroken, vermits het uitvoeren van aanpassingswerken en/of het betalen van een meerwaardesom evengoed tot een afdoende rechtsherstel kunnen leiden;
- dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur niet motiveert waarom hij enkel aanstuurt op de meest ingrijpende sanctie, die tot buitenproportionele gevolgen aanleiding geeft.

3.

Ook meester q.q. argumenteert dat de motivering van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur klemt met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat in de bouwvergunning van 1978 de woonfunctie van het onroerend goed duidelijk werd erkend en omdat het gebouw ook reeds in 1978 uitsluitend voor bewoning diende.

Meester q.q. verwijst eveneens naar de lijnstelling gegeven door de gemeente waaruit volgens haar blijkt dat de gemeente aan uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven om een nieuwbouwwoning op te richten.

Evenals , is meester q.q. van mening dat het totaal onredelijk is de volledige afbraak van de woning te vorderen.

4.

Vooraleer in enigerlei mate een oordeel te vellen, verzendt de Rechtbank de zaak voor advies naar de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

5.

In afwachting van het bekomen van het advies waarvan sprake, nodigt de Rechtbank de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur uit alvast te willen antwoorden op de hiernavolgende vragen:

- a. Werd de dagvaarding overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder, zoals bepaald in artikel 160 van het decreet van 18 mei 1999?
- b. Welk is het lot van de herstellvordering die reeds op 27 juni 2002 - d.w.z. voorafgaand aan het betekenen van de gedinginleidende dagvaarding in de thans voorliggende zaak - werd ingeleid per brief, gericht aan de Procureur des Konings te Kortrijk (in toepassing van artikel 149. § 2. van het decreet van 18 mei 1999)? Indien het strafdossier zonder gevolg werd geklasseerd, welk is daarvan dan het gevolg op de herstellvordering die werd ingeleid bij de Procureur des Konings? Wat betekent het woord "ingeleid" in artikel 149. § 2. van het decreet van 18 mei 1999? Wat indien de strafvordering wordt hernomen (een beslissing tot seponering leidt immers niet tot een verval van de strafvordering - zie R. Verstraeten, Handboek Strafvordering, p. 53 (randnr. 43) en de aldaar opgenomen verwijzingen naar rechtspraak en rechtsleer)?
- c. In hoeverre is de herstellvordering toelaatbaar of wordt zij voldoende gestaafd, aangezien *in casu* niet blijkt dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur een recent uittreksel uit het plannenregister (het plannenregister zijnde het gegevensbestand bedoeld in artikel 92. van het decreet van 18 mei 1999) bij zijn vordering heeft gevoegd, zoals nochtans wordt voorgeschreven door artikel 149. § 4. van het decreet van 18 mei 1999 (zie ook de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening - te consulteren op de internet-website <http://jisp.vlaamsparlement.be/docs/stukken/1998-1999/g1332-1.pdf>, p. 72: "*De vordering van de herstelmaatregel moet duidelijk geformuleerd worden met aanduiding van de toestand voorafgaand aan het misdrijf zodat de rechter met kennis van zaken kan oordelen. Daarom wordt er ook vereist dat de herstellvordering gestaafd moet worden door een recent uittreksel uit het plannenregister zodat de stedenbouwkundige situatie van het betrokken perceel duidelijk is voor de partijen, het openbaar ministerie en de rechter.*")?

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Beslissend op tegenspraak;

Vooraleer in enigerlei mate te oordelen, beslist dat de ingediende vordering wordt voorgelegd voor eensluidend advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zoals bedoeld in artikel 198*bis*. 2^{de} lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Beveelt dat daartoe, zoals voorzien in de artikelen 28 en 29. § 1. van het huishoudelijk reglement van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 16 december 2005, de vereiste stukken en gegevens aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid door middel van aangetekend schrijven zullen worden overgemaakt, zijnde minstens:

- een eensluidend verklaard afschrift van deze uitspraak waarbij met toepassing van artikel 198*bis*. 2^{de} lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt geadieerd;
- een eensluidend verklaarde kopie van de dagvaarding van 4 november 2004 houdende de herstellvordering waarover het eensluidend advies wordt gevraagd;

Verstaat dat deze adviesaanvraag zal worden overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid op het volgende adres:

