

03.05.2006

DE BURGERLIJKE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET
GERECHTELIJK ARRONDISSEMENT TONGEREN, VIERDE KAMER,
ZETELEND IN EERSTE AANLEG, HEEFT HET VOLGENDE VONNIS
UITGESPROKEN:

INZAKE:

A.R. 03/1088/A

TBR: 06/3295

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GE-
WEST, bevoegd voor het grondgebied van de provincie
, met kantoor gevestigd te ,

Aanlegger - ter zitting verschijnende door zijn
raadsman Meester , advocaat te

TEGEN:

wonende te , bediende.

Verweerster - ter zitting verschijnende door haar
raadsman Meester , advocaat te

Gehoord partijen in hun middelen, besluiten en gezeg-
den ter zitting en gezien de namens hen neergelegde
stukken.

Gezien de inleidende dagvaarding, waarvan meldig
gemaakt werd op het hypotheekkantoor en op 16 juni
2003 betekend door het ambt van gerechtsdeurwaarder
uit , ertoe strekkende te horen
vaststellen dat verweerster, zonder in het bezit te
zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergun-
ning van het college van burgemeester en schepenen,
een grond gebruikt voor het plaatsen van een vaste
inrichting, en dit te
, gekadaastreerd , verworven door
verweerster ingevolge akte van ruilverkaveling dd. 9
april 1998 van het ruilverkavelingscomité te
overgeschreven op het hupothekkantoor te op
14 april 1998 en wel als volgt:
het gaat om een wederrechtelijke verbouwing van een
woning:

- de oorspronkelijke garage-bergplaats werd verbouwd
en uitgebreid tot een werkplaats en wasplaats-berging
en het geheel werd tevens uitgebreid met een keuken

met als afmetingen (ongeveer) 4,20 m x 4 m;
- door het optrekken van de zij- en achtermuren in bakstenen worden op de verdieping bijkomende ruimten gerealiseerd, nl. een slaapkamer boven de keuken en een slaapkamer en een linnenkamer aan de achterzijde van de woning; door deze aanzienlijke profielwijziging van het dak is een volledig nieuwe dakbedekking met pannen aangebracht, en verweerster te veroordelen binnen de 6 maanden na betekening van het tussen te komen vonnis, tot afbraak van deze constructies en herstel in zijn oorspronkelijke staat, dit alles op straffe van betaling van een dwangsom van 125 Euro per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn, alsmede verweerders te veroordelen tot de gerechtskosten, met inbegrip van de kosten van overschrijving.

Overwegende dat de herstellvordering van aanlegger gesteund is op het wederrechtelijk oprichten & het instandhouden door verweerster van beweerde handelingen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming van een agrarisch gebied en van een erfdiensbaaheidgebied (leiding).

De ontvankelijkheid van deze herstellvordering wordt niet in concreto betwist en deze Rechtbank bemerkt ambtshalve geen redenen van niet-ontvankelijkheid dezer vordering.

Artikel 149, §1, eerste lid, Stedenbouwdecreet 1999, zoals gewijzigd, bepaalt: "naast de strak kan de rechtbank bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te bevelen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen..."

Deze bepaling moet gelezen worden in de context van artikel 159 Grondwet, krachtens hetwelk de hoven en rechtbanken geen gevolg geven aan de bestuurshandelingen die niet met de wetten overeenstemmen.

Het behoort derhalve tot de bevoegdheid van de rechter om de vordering bedoeld in art. 149 Stedenbouwdecreet 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.

De rechter dient met name de vordering van de overheid die steunt op motieven, die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, zonder gevolg te laten.

Het behoort hem evenwel niet toe de opportuniteit van

de gevorderde maatregel te beoordelen.

Een bestuurshandeling is kennelijk onredelijk indien geen redelijk denkend bestuur tot die beslissing kon komen.

De rechter kan die beslissing slechts marginaal toetsen, rekening houdend met de beleids- en beoordelingsvrijheid van het bestuur: aldus moet worden afgewogen of geen andere herstelmaatregel noodzakelijk is, dit onder meer op grond van de aard van de overtreding, de omvang en de aantasting van de goede ruimtelijke ordening en het voordeel dat voor de ruimtelijke ordening ontstaat door het herstel van de plaats in zijn oorspronkelijke toestand tegenover de last die daaruit voor de overtreder ontstaat.

Het is op basis van het evenredigheidsbeginsel geoorloofd, zelfs noodzakelijk over te gaan bij de beoordeling van de redelijkheid van de gevorderde herstelmaatregel tot een evenredigheidstest.

De rechter moet aldus oordelen of het gevorderde herstel van de plaats in de oorspronkelijk toestand voor de overtreder niet disproportioneel bezwarend is.

In casu werd de woning van verweester gebouw in een agrarisch gebied doch niet in een agrarisch gebied met ecologische waarde of belang of een agrarisch gebied met bijzondere waarde.

Een aanvraag tot regularisatie is hangende bij het gemeentebestuur van .

Er is geen bewijs voorhanden van of zelfs maar sprake van onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor omwonenden en van enige burenhinder.

Het gebouw in kwestie is gebouwd voor 1962 zodat het geacht wordt vergund te zijn: het bouwvolume van de woning na de litigieuze verbouwingen bedraagt 830 m3 en is dus minder dan het thans toegelaten bouwvolume van 850 m3; de uitbreidingen zijn aangebouwd aan het bestaande volume van de woning en vormen er fysisch één geheel mee.

Indien hetgeen werd bijgebouwd, zou moeten afgebroken worden, is het huis onmogelijk nog bewoonbaar: er is dan geen keuken meer, slechts één slaapkamer voor 4 personen, op de bovenverdieping rest nog slechts een hoogte van 70 à 80 cm...

Gelet op de aard van de overtreding, nl. de uitbreiding van het bestaande bouwvolume, de geringe omvang van de aantasting van de ruimtelijke ordening, is het voordeel dat voor aanlegger zou ontstaan door het herstel van de plaats in zijn oorspronkelijke toe-

stand, kennelijk onredelijk in verhouding met het nadeel dat voortvloeit voor verweerster, nl. de gevorderde afbraak en de onmogelijkheid om het pand nog te bewonen.

In casu ware de minder bezwarende maatregel bestaande in het opleggen van de betaling van een meerwaardesom, meer aangepast en op zijn plaats.

Bovendien heeft aanlegger praktisch 11 jaar gewacht alvorens een herstellvordering daadwerkelijk in te stellen.

Enkel ten overvloede mag worden opgemerkt dat, indien zou mogen aangenomen worden dat er enige reële stedenbouwkundige hinder zou bestaan, het alsdan verwonderlijk is dat het bestuur 11 jaar heeft gewacht alvorens een herstellvordering daadwerkelijk in te stellen.

Een dergelijk beleid dient als onbehoorlijk en onaanvaardbaar beschouwd te worden zowel ten aanzien van de overtreder, die erop mag rekenen binnen redelijke termijn uitsluitel te krijgen over de aard van de sanctie, als tegenover de burger, die van het bestuur een kordaat optreden ingeval van al dan niet ernstige aantasting van de ruimtelijke ordening mag verwachten.

Al deze gegevens samen beschouwd brengen mee dat de herstellvordering van aanlegger als kennelijk onredelijk moet worden bestempeld omdat het voordeel van een goede ruimtelijke ordening door herstel geenszins opweegt tegen de last die daaruit voor verweerster voortvloeit.

De opportuniteit van de herstellvordering van aanlegger wordt hiermee niet beoordeeld maar de vordering wordt op haar wettigheid getoetst, waarbij wordt vastgesteld dat de gevorderde maatregel in de vorige staat in geen geval te verantwoorden is door de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De rechtbank stelt vast dat aanlegger uitsluitend het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat vordert zodat deze Rechtbank niet wettig kan oordelen een andere, meer aangepaste herstelmaatregel toe te passen na de gevorderde herstelmaatregel als onrechtmatig te hebben afgewezen.

Aanleggers vordering dient dan ook ongegrond verklaard te worden en hij dient tot de gerechtskosten veroordeeld te worden.

Gezien de artikelen 2, 3, 4, 30 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK, uitspraak doende in eerste aanleg & op tegenspraak;

Verklaart de burgerlijke herstellvordering van aanlegger ontvankelijk doch ongegrond en wijst hem hierin af.

Veroordeelt aanlegger tot de kosten van dagvaarding, overschrijving & rolzetting ad. 160,75 Euro én tot betaling van 356,97 Euro rechtsplegingsvergoeding aan verweerster.

Wijst alle andersluidende besluiten van de hand.

Aldus gevonnist en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de Vierde Kamer van de Burgerlijke Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement Tongeren op woensdag 3 mei 2006.

Aanwezig: , Rechter, Voorzitter van de Vierde Kamer, en , Eerstaanwezend Adjunct-griffier.