

01 - 06.06.2012 - EV

De Rechtbank van eerste aanleg te Brugge, **EERSTE KAMER**, heeft het hiernavolgend vonnis verleend :

In de zaak 11/2584/A

GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR
BEVOEGD VOOR DE PROVINCIE

bij het intern verzelfstandigd agentschap zonder
rechtspersoonlijkheid inspectie RWO

met kantoor te
volgens besluiten :

***woonplaats kiezend op het kantoor van haar raadsman, hieronder
vermeld***

eiser,

voor wie optreedt Meester

TEGEN

1.

coördinator
geboren te
wonende te

op

2.

afgevaardigd-beheerder
geboren te
wonende te

op

3.

met ondernemingsnummer
opgericht bij akte verleden dd 10.6.1981
met vennootschapszetel te

4.

met ondernemingsnummer
opgericht bij akte verleden, dd 13.12.2010
met vennootschapszetel te

verweerders.

voor wie optreedt Meester _____, advocaat te _____

1. Rechtspleging.

Gelet op de inleidende dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan verweerder s op 22 augustus 2012.

Niettegenstaande verweerders regelmatig werden opgeroepen overeenkomstig art. 747§2 GerW., hebben zij geen conclusie neergelegd. Mr. _____ werd evenwel namens verweerders gehoord.

De rechtbank nam kennis van het dossier van de rechtspleging en van de door elser overgelegde bundel.

Partijen werden gehoord in hun middelen bij monde van hun raadsman in de openbare terechtzitting van 9 mei 2012.

Artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

2. Bijzonderste gegevens van de zaak.

Eerste en tweede verweerders zijn de zaakvoerders van derde en vierde verweersters .

Derde verweerster baat 4 vakantiehoeves uit waaronder het perceel

Het is volgens het gewestplan _____ gelegen in waardevol agrarisch gebied.

Derde verweerster baat er een vakantiehoeve uit zonder dat er een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning voorligt inzake het verbouwen van een hoeve voor recreatieve doeleinden, zijnde een vergunningsplichtige functiewijziging.

Er werd in januari 2011 een schriftelijk stakingsbevel opgelegd.

Middels proces-verbaal van 26.04.2011 werd vastgesteld dat verweerders het bekrachtigd stakingsbevel hebben doorbroken. Er werd een herbevestigend schriftelijk stakingsbevel opgelegd.

Eiser neemt op 20.05.2011 een herstellvordering lastens verweerders houdende het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

Die herstellvordering werd op 24.05.2011 naar de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid opgestuurd.

Op 15.07.2011 heeft de Hoge Raad voor het handhavingsbeleid een positief advies uitgebracht.

Eiser vordert :

1° gedaagden solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere te zien en te horen veroordelen tot het staken van het strijdige gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van het perceel gelegen te

_____ , kadastraal gekend onder _____ ,
ook gekend als _____ , hetgeen impliceert:

- Het ongedaan maken van de onvergunde functiewijziging van bergingen, stallen en schuur naar vakantieverblijf en van alle gebouwen die in gebruik zijn genomen voor verhuur als vakantiewoning en bijkomende accommodatie;
- Het ongedaan maken van de onvergunde verbouwingen in functie van vakantieverblijf in de bestaande gebouwen;
- Het afbreken van alle nieuwe gebouwde en aangelegde constructies, zijnde vijvers, schuilhokken, logieruimtes, constructie met overdekt zwembad, bergplaatsen, verhardingen, paardenpiste, stapmolen, melkhuis, reliëfwijzigingen, ..., inclusief

eventuele vloerplaat en fundamenten, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van afbraakmaterialen van het terrein.

En dit binnen een termijn van 12 maanden, te rekenen vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis, zulks onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging, zonder het toekennen van een bijkomende termijn ex artikel 1385bis laatste lid Gerechtelijk Wetboek.

2°. Aan verzoekende partij machtiging te horen verlenen om overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO amtsshalve over te gaan tot uitvoering van de hierboven beschreven herstelmaatregelen zo verweerdere in gebreke zouden blijven, en dit op kosten van gedaagden;

3°. Te horen zeggen voor recht 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 eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;

4°. Tot slot gedaagden solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, te zien en te horen veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van verzoekende partij zekerlijk te begroten op de kosten van huidige gedinginleidende akte alsook de kosten van hypothecaire overschrijving.

Verweerdere vragen de voorlegging van kantmelding van de vordering op het hypotheekkantoor op straffe van onontvankelijkheid van de vordering.

Volgens verweerdere gaat het om een instandhoudingsmisdrijf waarvoor geen herstelmaatregel kan gevorderd worden.

Verweerdere vragen om bemiddeling van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid in toepassing van artikel 6.1.22 en 6.01.52-53 VCRO.

Verweerdere zijn van oordeel dat bouw-en aanpassingswerken kunnen volstaan gecombineerd met een vergoeding voor de meerwaarde die gecreëerd werd.

Volgens eiser heeft de bemiddeling van de Hoge Raad geen nut en is hun verzoek ongegrond.

Eiser steunt haar herstellvordering op het oprichtingsmisdrijf.

Gelet op de prioriteitenorde ex art. 6.1.41§1 VCRO besluit eiser tot de onnearrindheid van het gevoerde verweer:

Eiser volhardt in zijn vordering. Mocht zijn vordering als ongegrond worden afgewezen vordert hij de veroordeling van verweerders tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding.

Verweerders, die geen conclusies hebben neergelegd in weerwil van artikel 747 §2 Ger.W. zijn van oordeel dat de vordering van eiser verjaard is nu het om een instandhoudingsmisdrijf zou gaan, dat vierde verweester geen uitstaans heeft met de vakantie-uitbating en buiten zake dient gesteld te worden en dat de gevorderde herstelmaatregelen niet gepast zijn en buiten elke verhouding staan.

3. Beoordeling.

A. ONTVANKELIJKHEID.

Eiser bewijst dat zijn herstellvordering werd overgeschreven in het Hypotheekkantoor Brugge I op 25.08.2011.

Eiser bewijst in zijn overgelegde stukken o.a. de duidelijke luchtfoto's de bestendige evolutie aan de toestand van het desbetreffende onroerend goed.

Daaruit blijkt dat tussen het jaar 2000 en vooral tussen 2005 en 2009 voortdurend werd bijgebouwd en gewijzigd zonder enige bouwvergunning.

Het is ook duidelijk dat de werken uitgevoerd in die periode enkel tot doel hadden de uitbating van de vakantiewoningen te verbeteren.

Er kan dan ook gesproken worden van een eenheid van opzet en één groot oprichtingsmisdrijf.

De strafvordering is derhalve niet verjaard en bijgevolg evenmin de burgerlijke vordering, die slechts na de strafvordering kan verjaren.

De vordering van eiser is dan ook ontvankelijk.

B. TEN GRONDE.

Uit de door eiser voorgelegde bundel blijkt dat alle geïmagineerde constructies het gevolg zijn van een continue oprichtingsmisdrift (zie hoger) dat zich voortzet van het jaar 2000 tot en met het ogenblik van staken in het begin van 2011.

Uit de door eiser voorgelegde luchtfoto's blijkt dat een groot deel van de oorspronkelijke agrarische bebouwing (stallingen en bergingen) werd afgebroken.

De volgende constructies zijn verbouwd, herbouwd dan wel opgericht :

- Een vijver/waterbuffer
- Een aanzienlijke hoeveelheid verharding
- Een vijver
- Een zandpiste
- Schuilhokken /bergingen

Tevens blijkt dat het oorspronkelijk woonhuis en de oorspronkelijke stallingen van het oorspronkelijk hoevecomplex verbouwd en herbouwd werden. Waar verweerders voorhouden dat er eventueel een regularisatie zou mogelijk zijn (geweest), wordt dit door verweerders niet bewezen en ten sterkste door de rechtbank betwist in de gegeven omstandigheden.

Wanneer men de luchtfoto's van 2005 vergelijkt met die van 2009 blijkt dat het domein verder werd vergroot en uitgebreid met :

- Een stapmolen
- Een nieuwe constructie/bijgebouw voor logies
- Een nieuwe constructie/bijgebouw voor een zwembad
- Een bijkomende verharding

Uit het voorgaande blijkt dat er tussen 2000 en 2009 steeds werd bijgebouwd, verbouwd en herbouwd, zonder uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning.

De huidige herstellvordering is dan ook geënt op een oprichtingsmisdrift en niet op een instandhoudingsmisdrift.

Het door verweerders gevoerde verweer is evenwel gesteund op een instandhoudingsmisdrift, hetgeen hier niet van toepassing is.

Ten onrechte zijn verweerders van oordeel dat bouw- en aanpassingswerken samen met een meerwaardevergoeding kunnen volstaan.

Dienaangaande moet vooreerst worden opgemerkt dat de rechtbank geen andere herstelmaatregelen kan opleggen dan deze door eiser gevorderd, gelet op de scheiding der machten.

Art. 61.41 §1 stelt dat de herstellende maatregelen met inachtneming van volgende regelen:

1° voor misdrijven die bestaan, of ondermeer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd :

- a) Hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik;*
- b) Hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken.*

2° voor andere misdrijven dan deze vermeld in 1°, wordt de betaling van een meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstellende maatregelen instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval, één van de maatregelen in 1°, wordt gevorderd."

Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat een meerwaarde hier niet van toepassing kan zijn.

De rechtbank is van oordeel dat de door verweerders uitgevoerde werken en bouwovertradingen de ruimtelijke ordening op een ernstige wijze schaden.

Dit blijkt overigens uit positief advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid dd. 15.07.2011 en uit een beschikking van de voorzitter van deze rechtbank dd. 28.09.2011.

Het advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid dd. 15.07.2011 vermeldt :

"De Hoge Raad stelt vast uit een vergelijking van de voorheen bestaande en de thans bestaande toestand op het perceel blijkt dat het oprichten en aanleggen van de bijkomende constructies leidt tot een overdreven perceelsbezetting en in visueel en vormelijk opzicht storend is in een onmiddellijke en ruimere omgeving die gekarakteriseerd kunnen worden als relatief onaangetaast landelijk gebied met her en der verspreide bosfragmenten.

Gelet op de ernst, de aard en de omvang van de geïndiceerde inbreuken, en rekening houdende met de concrete weerslag van de geïndiceerde inbreuken op de plaatselijke ordening en op de rechten van derden, kan de herstelmaatregel worden bijgetreden.

Dit geldt des te meer, nu uit objectief verifieerbare gegevens, stukken en inlichtingen blijkt dat het in casu gaat om een wederrechtelijke toestand met voortschrijdend karakter, zoals in het Handhavingplan Ruimtelijke Ordening bedoeld.

Ten dezen moet immers worden vastgesteld dat uit de bij het dossier gevoegde luchtfoto's van 2000, 2005 en 2009 blijkt dat de wederrechtelijke toestand op het terrein steeds voortschrijdt."

De beschikking van de voorzitter van deze rechtbank dd. 28.09.2011 stelt het volgende :

"Het kan niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd dat er een stakingsbevel wordt opgelegd wanneer eisers de vergunningsplicht niet hebben nageleefd en er in feite ook destijds zelfs niet de minste inspanning hebben voor gedaan.

De bestemmingswijziging kan zeker mogelijk ook druk op de omgeving meebrengen.

Zo blijkt uit de vaststellingen de dato 2 juli 2011 dat niet minder dan 24 personen verblijven in de _____ wat zeker druk veroorzaakt in een landelijke omgeving...

Voor wat het _____ betreft kan worden verwezen naar het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid de dato 15 juli 2011.

Er kan derhalve niet betwist worden dat art. 6.41,§1 VCRO werd nageleefd.

Er kan dan ook geen sprake zijn van het opleggen van een herstelmaatregel die erin zou bestaan bouw- en aanpassingswerken uit te voeren.

Uit het voorgaande blijkt eveneens dat de door eiser gevorderde herstelmaatregel niet in wanverhouding staat tot het gepleegde misdrijf en de door verweerders gepleegde stedenbouwkundige misdrijven. Integendeel blijkt dat verweerders zich steeds boven de wet hebben gesteld en elke aanmaning, aanplakking ed. met de voeten hebben getreden.

Verweerders vragen bemiddeling op grond van art. 6.1.22 en 6.1.52-53 VCRO.

Zoals ook geldt voor het voorgaande moet terzake worden vastgesteld dat de vorderingen van eiser steeds werden bekrachtigd, toegekend, in de onderscheiden vonnissen van de beslagrechter en de van de voorzitter van de rechtbank zetelende in kortgeding en die alle in kracht van gewijsde zijn getreden en waarbij verwerende partijen steeds in het ongelijk werden gesteld.

Het zou dan ook totaal niet kunnen en totaal ongepast zijn om in te gaan op de vraag van verwerende partijen tot bemiddeling.

Er dient dan ook besloten te worden tot de gegrondheid van de vordering van eiser.

4. De kosten van het geding.

Verwerende partijen worden als in het ongelijk gestelde partijen veroordeeld tot de kosten van het geding in hoofde van eiser begroot op de dagvaardingskosten en hypothecaire overschrijvingskosten.

OM DEZE REDENEN,

De Rechtbank,

Wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak.

Alle strijdige en meeromvattende besluiten verwerpend als ongegrond, niet terzake dienend of overbodig.

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond.

1° Veroordeelt verweerders in solidum tot het staken van het strijdige gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van het perceel gelegen te
kadastraal gekend onder
ook gekend als

hetgeen impliceert:

- Het ongedaan maken van de onvergunde functiewijziging van bergingen, stallen en schuur naar vakantieverblijf en van alle gebouwen die in gebruik zijn genomen voor verhuur als vakantie woning en bijkomende accommodatie;
- Het ongedaan maken van de onvergunde verbouwingen in functie van vakantieverblijf in de bestaande gebouwen;
- Het afbreken van alle nieuwe gebouwde en aangelegde constructies, zijnde vijvers, schuilhokken, logieruimtes, constructie met overdekt zwembad, bergplaatsen, verhardingen, paardenpiste, stapmolen, melkhuis, relléfwijzigingen,...., inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten, het opvullen van de bouwput met zulvere teelaarde en de verwijdering van afbraakmaterialen van het terrein.

En dit binnen een termijn van 12 maanden, te rekenen vanaf de betekening van huidig vonnis, zulks onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging, zonder het toekennen van een bijkomende termijn ex artikel 1385bis laatste lid Gerechtelijk Wetboek.

2°. Machtigt eiser om overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de hierboven beschreven herstelmaatregelen zo verweerdere in gebreke zouden blijven, en dit op kosten van verweerdere;

3° Zegt voor recht 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 eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;

Veroordeelt tot slot verweerdere, in solidum de kosten van het geding, aan de zijde van eiser begroot op :

- | | |
|---|-------------|
| - Dagvaarding : | 317,84 euro |
| - Hypothecaire overschrijving: | 135,52 euro |
| - Kantmelding eindoordeel herstellvordering : | PM |

Verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, nettenstaande elk rechtsmiddel.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtshof te Brugge
op woensdag , zes juni tweeduizend en twaalf .

Aanwezig zijn :

rechter. alleenrechtsprekend;
griffier.