



VRUGGESTELD VAN GRIFFIERECHT
Afschrift in kennis gebracht in uitvoering
van art. 702 van het Gerechtelijk Wetboek

M. G. J.

Repertoriumnummer 2014 / 7461
Vonnisnummer 2014 / 10183
Datum van uitspraak 06.10.2014
Rolnummer 12/2236/A
Pro deo nummer

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg LIMBURG, Afdeling Hasselt, sectie burgerlijk

eindvonnis 5M kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

11677

INZAKE

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, bevoegd voor het grondgebied van de provincie Limburg, met diensten gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50/1.

eiser, vertegenwoordigd door Mr. Lemache Ch., advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60.

tegen:

1. _____, ingeschreven in de K.B.O. onder het nummer _____, met zetel te _____.

2. _____, zaakvoerder, geboren te _____ op _____ ingeschreven in de K.B.O. onder het nummer _____, thans wonende te _____,

3. _____, bediende, geboren te _____ op _____, wonende te _____.

Verweerders, de eerste vertegenwoordigd door Mr. Geeraert V., advocaat te 3500 Hasselt, Prins-Bisschopssingel 31, de tweede vertegenwoordigd door Mr. Wilms Ch. Loco Mr. Kindermans G., advocaat te 3870 Heers, Steenweg 161, de derde vertegenwoordigd door Mr. De Paep K. loco Mr. L. Robben, advocaat te 3540 Herk-de-Stad, Hasseltsesteenweg 15.

VOLGT HET VONNIS:

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van 29 augustus 2012 van gerechtsdeurwaarder _____ te _____, wat derde verweerster betreft;
- het exploit van dagvaarding van 30 augustus 2012 van gerechtsdeurwaarder _____ te _____, wat eerste en tweede verweerders betreft;

146/8

- de beschikking van 29 oktober 2012 tot regeling van conclusietermijnen en bepaling van rechtsdag bij toepassing van de artikelen 747, §1 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen.

* * *

I. Voorgaanden en vordering :

1. Tweede verweerder, [redacted], en derde verweester, [redacted], kochten, bij akte verleden voor notaris [redacted] te [redacted] op 16 juni 1986, volgende onroerende goederen aan, gelegen te [redacted], derde afdeling [redacted] :

- een perceel bouwgrond, gekadastreerd [redacted] voor een oppervlakte van [redacted] ;
- een perceel weiland, gekadastreerd [redacted], voor een oppervlakte van [redacted].

Tweede en derde verweesters kochten daarna, bij akte verleden voor notaris [redacted] te [redacted] op 9 december 1996, het onroerend goed aan, gelegen te [redacted], zijnde een woonhuis, gelegen [redacted] en [redacted] gekadastreerd [redacted], voor een oppervlakte van [redacted].

Bij akte verleden voor notaris [redacted] te [redacted] op 23 december 2004, kochten tweede en derde verweesters het onroerend goed aan, gelegen te [redacted], zijnde een perceel grond, gekadastreerd [redacted] en [redacted], voor een oppervlakte van [redacted], alsmede het perceel [redacted], groot [redacted].

Bij akte van 19 december 2001, verleden voor notaris [redacted] te [redacted], werd het kapitaal van eerste verweester, de [redacted], verhoogd door de inbreng in natura van het onroerend goed, gelegen te [redacted], met als bestemming toonzaal, gelegen [redacted] en [redacted], gekadastreerd [redacted] en [redacted], voor een oppervlakte van [redacted].

Volgens het gewestplan zijn voormelde goederen gelegen deels in een woongebied met landelijk karakter, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2. Op 21 mei 2005 deed de lokale politie van ¹ de volgende vaststellingen :

“Op het betreffende perceel stellen wij vast dat:

- over een strook van 24 m lengte met 4,60 m. (110 m²) breedte klinkerafval, samen met bouwpuin werd gestort (...)
- op een kleine oppervlakte van ± 20 m² eveneens klinkerafval werd gestort. (...)
- op een oppervlakte van ± 16 op ± 18 m. (288 m²) zeer fijn gemalen bouwpuin verdeeld werd en met de wel glad gestreken. (...). De oppervlakte van 20 m² (zie vorig punt) is bij deze 288 m² inbegrepen.
- er een hoop zeer fijn gemalen puin klaarligt (...). Wij merken op dat het gemalen puin van hetzelfde materiaal is dat aan de achterzijde van het gebouw (...) werd verdeeld en met de wel (...) werd glad gestreken.
- er staat één grote container op het perceel. Men is bezig met de aanvoer van bijkomende containers van de voorzijde van de interieurzaak (ter hoogte van |) naar het achtergelegen perceel.”

Op 24 mei 2005 stelde de politie vast dat:

- “• de hoeveelheid fijn gemalen bouwpuin verspreid werd over een strook van 24 m. op 4.60 m. ...
- Aan de achterzijde van het werkhuis van zijn er twee containers bijgekomen. Er staan in totaal drie containers.”

Op 6 september 2005 werd door de dienst ruimtelijke ordening vastgesteld :

“De wederrechtelijke toestand in stand wordt gehouden. Het terrein is herbestemd tot weide voor paarden en ezels.

Er werd bijkomend een afdak / schutting voor de paarden geplaatst (4.00m x 2.00m). De eigenaar is momenteel in onderhandeling met de gemeente voor een regularisatie en nieuwbouw stal. Het afdak zal dan verwijderd worden.

De klagers zijn momenteel tevreden gezien het terrein niet gebruikt wordt als stapelplaats bedrijf en de toegang via de servitude met camions niet meer gebeurde de laatste periode.”

Het agentschap inspectie RWO stelde op 2 oktober 2009 vast in een proces-verbaal lastens tweede en derde verweerders :

“oprichten schrijnwerkerij en magazijn, uitbreiden verdieping burelen, functiewijziging woning naar burelen en showroom, containers, dierenstal, toegangspoort, pergola, tuinkamer en veranda;

Schrijnwerkerij /magazijn

De schrijnwerkerij (ca 30m x 9m) wordt in stand gehouden. De constructie werd opgetrokken in snelbouwblokken en heeft een betonnen vloerdek. Aan de straatzijde is het gebouw toegankelijk via een sectionale poort en aan de achterzijde via een schuifpoort. De achterste gevel werd bezet met hout en er werd klimop tegenaan geplant.

Links tegen de schrijnwerkerij werd een magazijn geplaatst. Het magazijn en de schrijnwerkerij lopen in elkaar over, het grootste gedeelte van de tussengevel werd verwijderd.

Burelen/showroom

De burelen/showroom waren niet toegankelijk. De aanwezige bediende verklaart dat er op het gelijkvloers burelen zijn gevestigd. De verdieping is dienstig als opslagplaats voor stalen en materialen.

Containers

De containers, de overdekte tussenstukken en de pony stal (zie ook proces-verbaal) worden in stand gehouden.

Dierenstal

Links van de schrijnwerkerij, achter het woonhuis, werd een stal gebouwd. Het betreft een houten constructie (ca 5m x 3m) met een zadeldak (nokhoogte ca 4m.)

Het vloerdek bestaat uit bakstenen. Aan de achterzijde van de stal werden kasseien gelegd.

Toegangspoort

Op de achterste perceelsgrens () werd een metalen poort geplaatst. De poort is ongeveer 5m breed en heeft een hoogte van ca 1,8m.

Pergola

Achter het woonhuis, tegen de linker perceelsgrens bevindt zich een pergola (ca 4m x 2m)

Tuinkamer

De constructie in hout en glas is deels inpandig in het magazijn. Een gedeelte van ongeveer 2m x 4m vormt een uitsprong uit de linker gevel.

Veranda

De veranda (ca 5m x 7m) ligt aan de achterzijde van het woonhuis.

De pergola, tuinkamer en veranda zijn in dezelfde stijl opgericht”

De procureur des Konings stelde op 15 december 2009 het strafdossier zonder gevolg wegens andere prioriteiten.

3. Op 8 november 2005 werd aan tweede en derde verweerders een bouwvergunning geweigerd voor het oprichten van een stal.

Op 30 juli 2007 werd aan tweede en derde verweerders een bouwaanvraag geweigerd voor de regularisatie van een schrijnwerkerij, uitbreiding verdieping burelen, functiewijziging woning naar burelen en showroom, opslagcontainers, stal, buitenaanleg, verharding en toegangspoort, pergola, tuinkamer en veranda en plaatsing van dierenstal, rietvijver en knuppelpad.

De stedenbouwkundig inspecteur nam lastens tweede en derde verweerders een (niet gedateerde) herstellvordering, die op 2 februari 2012 voor advies werd overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Hierbij opteerde eiser enerzijds voor aanpassingswerken voor het gedeelte van de constructies gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, implicerende:

“- de afbraak van een gedeelte van de houtschrijnwerkerij. Het gedeelte dat buiten de 50m (bouw) zone valt met een oppervlakte van +/- 156m² dient afgebroken en verwijderd te worden van het perceel (zie inplantingplan)

- de afbraak van de houten dierenstal met opp. +/- 19,44m²;

- de afbraak van de containers met de overdekte tussenstukken

Al de vloerplaten en funderingen dienen verwijderd te worden; de bouwputten dienen heropgevuld te worden met zuivere teelaarde en de afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden van het terrein.”

Voor het overige opteerde eiser anderzijds voor een meerwaardesom ten bedrage van € 116.792,00, met als motivatie :

“De wederrechtelijke constructies zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter (2). Het betreft een houtschrijnwerkerij/magazijn/burelen waarbij er stelselmatig in de loop van de jaren werken werden uitgevoerd (waaronder bepaalde werken nog tussen 2005 en 2007!) Doordat er geopteerd wordt om een gedeelte van de schrijnwerkerij in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te verwijderen (zie herstellvordering (1) hierboven: aanpassingswerken), wordt de oppervlakte van de constructie voor een gedeelte gereduceerd en kan er voor het overige een meerwaarde gevorderd. Dit is hier de decretaal vastgestelde herstelmaatregel.

De pergola, de veranda, poortconstructie en verharding worden niet opgenomen in de herstellvordering.”

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 19 maart 2012 een positief advies.

4. Bij exploten van 29 en 30 augustus 2012 liet eiser overgaan tot dagvaarding.

Eiser vordert om :

- vast te stellen dat verweerders, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen een grond hebben gebruikt voor het oprichten van een schrijnwerkerij, het uitbreiden van de verdieping met burelen, het doorvoeren van een functiewijziging van woning naar burelen en showroom, het plaatsen van opslagcontainers, de oprichting van een stal met buitenaanleg, verharding, toegangspoort, pergola, tuinkamer en veranda op een grond te , gekadastreerd en

- verweerders te veroordelen tot aanpassingswerken, binnen 12 maanden na betekening van de uitspraak en op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging, zijnde de afbraak van een gedeelte van de houtschrijnwerkerij, namelijk het gedeelte dat buiten de 50m bouwzone valt met een oppervlakte van +/- 156m² dient afgebroken en verwijderd te worden van het perceel, de afbraak van de houten dierenstal met oppervlakte +/- 19,44m², de afbraak van de containers met de overdekte tussenstukken, de verwijdering van vloerplaten en funderingen, de heropvulling van de bouwputten met zuivere teelaarde en de verwijdering van afbraakmaterialen;

- verweerders te veroordelen tot betaling van een meerwaardebedrag van € 116.792,00 voor wat betreft de uitbreiding van de schrijnwerkerij binnen de 50m grens, de uitbreiding van de verdieping en de functiewijziging naar burelen/magazijn, binnen een termijn van 1 jaar na betekening van de uitspraak door de storting ervan op de rekening van het Herstelfonds;
- voorbehoud te verlenen voormeld bedrag aan te passen aan de evolutie van het indexcijfer van de gezondheidsindex volgens de formule zoals bepaald in art. 3 § 2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000;
- het bedrag der vast te stellen meerwaarde te horen vermeerderen met moratoire intresten vanaf één jaar na het tussenkomen van de uitspraak;

II. Beoordeling :

a. Ontvankelijkheid :

Eiser stelt zelf in zijn herstellvordering : “De pergola, de veranda, poortconstructie en verharding worden niet opgenomen in de herstellvordering.”

Desbetreffend is derhalve hierover ook geen advies verleend door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Enige vordering van eiser desbetreffend is thans dan ook onontvankelijk.

b. Vordering lastens eerste verweerster, de :

1. - Wanneer de herstellvordering voor de burgerlijke rechter wordt ingesteld is het de stedenbouwkundig inspecteur die het bestaan van een stedenbouwkundig misdrijf moet bewijzen volgens de regels van het burgerlijk bewijsrecht. De stedenbouwkundig inspecteur draagt derhalve de volledige bewijslast en dient het bewijs te leveren van alle bestanddelen van het misdrijf. (Antwerpen 7 juni 2006, R.W., 2006-2007, 1087).

2. Uit de overgelegde stukken blijkt enkel dat eerste verweerster sedert 19 december 2001 eigenares is van het onroerend goed, gelegen te _____, met als bestemming toonzaal, gelegen _____ en _____ gekadastreerd _____ en _____ voor een oppervlakte van _____

Eiser toont het bestaan van enig misdrijf in hoofde van eerste verweerster geenszins aan. Alle bijgebrachte processen-verbaal en de hertelvordering zelf werden genomen lastens tweede en derde verweerders. Er wordt zelfs niet gepreciseerd aan welk stedenbouwkundig misdrijf eerste verweerster zich zou hebben schuldig gemaakt.

De vordering van eiser lastens eerste verweerster moet derhalve ongegrond verklaard worden.

c. Vordering lastens tweede en derde verweerders :

1. Derde verweerster besluit verder tot de onontvankelijkheid van de vordering wegens verjaring. Tweede verweerder sluit zich bij deze argumentatie aan.

De herstellvordering van eiser voor de burgerlijke rechter – waarvan het recht ontstaan is voor 1 september 2009 – is onderworpen aan de verjaringsregeling uit het burgerlijk recht.

De verjaring van de herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur valt in casu onder de vijfjarige termijn van artikel 2262bis, §1, al. 2 B.W. (art. 7.7.4 VCRO; Hubeau B., Vandevyvere W. en Debersaques G. Eds., Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, deel I, Die Keure 2010, De handhaving, p. 952, nr. 177).

De verwijzing van eiser naar de tienjarige termijn van art. 6.1.41,§5, 2° VCRO voor “openruimtegebied” – die zou gelden indien het recht op herstel zou ontstaan zijn na 1 september 2009 - is dan ook niet terzake.

Gelet op het bepaalde in art. 6.1.1 VCRO kan eiser ook niet verwijzen naar enig instandhoudingsmisdrijf om voor te houden dat zijn herstellvordering alsnog tijdig zou zijn. Woongebied met landelijk karakter, noch landschappelijk waardevol agrarisch gebied

kunnen gekwalificeerd worden als zijnde ‘ruimtelijk kwetsbaar gebied’, zoals bedoeld in art. 1.1.2.10° VCRO.

2. Eiser kan niet betwisten dat zijn recht op herstelvordering in casu ontstaan is vóór 1 september 2009. Zulks blijkt afdoende uit de feitelijke voorgaanden, zoals hierboven aangehaald.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid haalt in zijn advies trouwens aan : “Tussen 2005 en 2007 werden de containers geplaatst en de schrijnwerkerij uitgebreid”.

Het is niet duidelijk waarop de Hoge Raad zich baseert om verder te stellen : “De dierenstal dateert van na 30 juli 2007, in casu de dag waarop de aanvraag voor het bouwen van een dierenstal werd geweigerd.” Alleszins is het hierdoor evenmin bewezen dat het recht op herstel pas ontstond na 1 september 2009.

Daarenboven kan uit het proces-verbaal van 6 september 2005 afgeleid worden dat er alsdan reeds sprake was van “regularisatie en nieuwbouw” stal en er is geen enkel gegeven om, zoals de Hoge Raad stelt, deze – anders dan alle andere constructies – pas zou opgericht zijn na 30 juli 2007.

3. Ingevolge de overgangsregel van art. 7.7.4 VCRO en bij toepassing van art. 2262bis,§1 B.W. bedraagt de verjaringstermijn dan ook vijf jaren vanaf de dag dat de benadeelde kennis kreeg van de schade en de identiteit van de aansprakelijke.

Tweede en derde verweerders deden op 3 januari 2007 een algemene aanvraag voor de regularisatie van een schrijnwerkerij, uitbreiding verdieping burelen, functiewijziging woning naar burelen en showroom, opslagcontainers, stal, buitenaanleg, verharding en toegangspoort, pergola, tuinkamer en veranda en plaatsing van dierenstal, rietvijver en knuppelpad.

Vermits het een “regularisatie”aanvraag betrof waren de constructies zonder vergunning reeds eerder opgetrokken.

Alleszins was of mag eiser geacht worden vanaf die datum op de hoogte te zijn van het bestaan van de stedenbouwkundige inbreuken en van de identiteit van verweerders.

Een herstellvordering die desbetreffend pas aanhangig werd gemaakt voor de burgerlijke rechter bij exploiten van 29 en 30 augustus 2012 is derhalve verjaard.

4. Eiser argumenteert dat de herstellvordering niet kan verjaren voor de strafvordering.

De stedenbouwkundige overtredingen verjaren op strafgebied vijf jaren na het plegen van het oprichtingsmisdrijf, nu ingevolge art. 6.1.1 VCRO de instandhouding niet langer strafbaar is.

Zelfs indien men in hoofde van verweerders eenheid van opzet zou kunnen weerhouden tussen de diverse bouwinbreuken op de diverse percelen, was de strafvordering op 29 augustus 2012 verjaard.

5. Gelet op het voorgaande dient eiser veroordeeld te worden tot de kosten.

De stedenbouwkundig inspecteur betaalt evenwel geen rechtsplegingsvergoeding. Vorderingen die in het algemeen belang worden ingesteld moeten op dezelfde wijze worden behandeld als strafvorderingen. In de wet van 21 februari 2010 voorzag de wetgever in een vrijstelling van het openbaar ministerie, die het algemeen belang verdedigt, voor het betalen van enige rechtsplegingsvergoeding, teneinde zijn rechtsvordering te kunnen uitoefenen in volle onafhankelijkheid, zonder rekening te houden met het financieel risico verbonden aan het proces. Ook de stedenbouwkundig inspecteur moet zijn vordering in volle onafhankelijkheid kunnen uitvoeren (Grondwettelijk Hof, arrest 43/2012, 8 maart 2012 – Juristenkrant 25 april 2012, nr. 248, p.7). Als de herstellvordering wordt toegekend moet de burger ook geen rechtsplegingsvergoeding betalen aan de overheid (Grondwettelijk Hof, arrest 57/2013, 25 april 2013).

* * *

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

Aldus gedaan en uitgesproken in openbare terechtzitting op het gerechtshof te Hasselt op
06.10.2014, alwaar zetelden:

De heer E. SMEETS, afdelingsvoorzitter, en,

De heer Ph. NEVEN, griffier-hvd.

PH. NEVEN

E. SMEETS