

08/04/2013



DE BURGERLIJKE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG, ZITTING
HOUDENDE TE HASSELT, VIJFDE KAMER, HEEFT HET VOLGENDE
VONNIS UITGESPROKEN:

Rep.: 1665

Gr. Nr.:

IN ZAKE A.R. nr. 12/142/A

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,
bevoegd voor het grondgebied van de provincie
gevestigd te:

eiser, vertegenwoordigd door Mr. advocaat te

tegen:

_____ handelaar, geboren te op
wonende te

verweerder, vertegenwoordigd door Mr. loco Mr.
advocaat te

VOLGT HET VONNIS:

Gelet op:

- het exploit van daavaarding van 19 december 2011 van
derechtsdeurwaarder te overgeschreven op het
hypotheekkantoor te op 23 december 2011;

- de beschikking van 20 februari 2012 tot regeling van conclusietermijnen en bepaling van rechtsdag bij toepassing van de artikelen 747, §2 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen.

I. Voorgaanden en vordering:

1. Verweerder, _____ is, samen met zijn echtgenote, _____ de eigenaar van een onroerend goed gelegen te _____ gekadastreerd

Volgens het gewestplan _____ is het goed gelegen in een woongebied.

Op 23 oktober 2007 wordt door het college van burgemeester en schepenen van _____ aan verweerder vergunning geweigerd voor "*het uitbreiden van een bestaand gebouw met 2 woonegelegenheden + regulariseren veranda/achterbouw en woonelegenheden gelijkvloers + afbraak carport*".

Het beroep van verweerder tegen voormelde beslissing van de gemeente Zonhoven werd door de bestendige deputatie van de provincie _____ op 31 januari 2008 niet ingewilligd voor wat betreft de regularisatie van de achterliggende woning en de veranda/achterbouw, maar wel voor wat betreft de appartementen op de verdieping en voor de afbraak van de carport. Dit op voorwaarde dat:

- het advies van de brandweer van 27 juli 2007 werd nageleefd;
- aan de linkerzijde van het perceel een streekeigen beplanting werd voorzien met een breedte van 2m;
- de illegale woonelegenheden aan de achterzijde werd opgeheven.

Op 8 maart 2011 werd door eiser een proces-verbaal van vaststelling opgesteld, waarin werd gesteld:

- de carport is nog aanwezig, ondanks de vergunning van 31 januari 2008 voor de afbraak hiervan;
- het groenscherm links op het terrein is nog steeds slechts 1m breed in plaats van 2m;
- de veranda en de achterbouw zijn nog aanwezig;
- de achterliggende ruimten worden nog steeds benut als bergruimten. Ze zijn niet bewoond.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur nam op 28 juni 2011 een herstellvordering waarbij werd geopteerd voor het vorderen van herstel- en

aanpassingswerken conform de vergunning van 31 januari 2008, inhoudende:

- het afbreken en verwijderen van de carport;
- het afbreken en verwijderen van de veranda en de achterbouw tegen de achtergevel van het gebouw;
- het verwijderen van de functie woongelegenheid op het gelijkvloers, waarbij de oorspronkelijke functie van magazijn/handelszaak terug dient hersteld te worden;
- het uitvoeren van de verplichte groenbuffer langsheen de linkerzijde van het perceel met een streekeigen beplanting en een breedte van 2m.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 26 augustus 2011 een positief advies over voormelde herstellvordering.

2. Bij exploit van 19 december 2011 liet eiser overgaan tot dagvaarding.

Eiser vordert, krachtens zijn conclusie neergelegd ter griffie op 5 september 2012, om:

- vast te stellen dat verweerder, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een grond, gelegen te gekadastreerd heeft gebruikt voor een vaste inrichting;
- verweerder te veroordelen tot het herstel, binnen de 6 maanden na betekening van de uitspraak, van de plaats in de oorspronkelijke staat en het uitvoeren van aanpassingswerken conform de stedenbouwkundige vergunning van 31 januari 2008, op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging, door:

- * het afbreken en verwijderen van de carport met een oppervlakte van $\pm 7,50\text{m.} \times 3,70\text{m.}$ en een hoogte van $\pm 2,20\text{m.}$;

- * het afbreken en verwijderen van de veranda ($\pm 6,50\text{m.} \times 3\text{m.}$) en achterbouw (= slaapkamer met een oppervlakte van $\pm 3,13\text{m.} \times 4,60\text{m.}$ en een hoogte van $\pm 3\text{m}$) tegen de achtergevel van het gebouw;

- * het verwijderen van de functie woongelegenheid op het gelijkvloers die ingericht werd in een gedeelte van het magazijn/handelszaak en in de veranda en achterbouw; de oorspronkelijke functie van magazijn/handelszaak dient terug hersteld te worden;

- * het uitvoeren van de verplichte groenbuffer langsheen de linkerzijde van het perceel met een streekeigen beplanting en een breedte van 2m.

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

II. Beoordeling:

1. Verweerder betwist de ontvankelijkheid van de vordering niet en de rechtbank bemerkt evenmin redenen die tot ambtshalve op te werpen onbevoegdheid of niet-ontvankelijkheid aanleiding zouden kunnen geven.

De vordering van eiser werd overgeschreven op het hypotheekkantoor en het positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 26 augustus 2011, genomen voorafgaand en met het oog op deze procedure, wordt bijgebracht.

De vordering van eiser is dan ook ontvankelijk.

2. Verweerder betwist niet:

- de carport, de veranda en de achterbouw te hebben opgericht zonder in het bezit te zijn van een vergunning hiertoe;
- de hem bij de door de bestendige deputatie verleende vergunning van 31 januari 2008 opgelegde voorwaarde, m.b.t. het aanbrengen van beplanting over een breedte van 2 meter, niet te hebben nageleefd;
- voorheen de veranda, de achterbouw en het achterste gedeelte van zijn handelsruimte te hebben gebruikt als woonruimte.

3. Ter zitting van 10 december 2012 werd door verweerder, bij monde van zijn raadsman, meegedeeld dat de carport inmiddels werd afgebroken en volledig verwijderd, hetgeen ook duidelijk blijkt uit de ter zitting neergelegde foto van de huidige toestand ter plaatse.

Opgemerkt moet tevens worden dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid liet in zijn advies opmerken: *"dat met de verwijdering van de wederrechtelijk opgerichte veranda en achterbouw ook de in deze constructies ingerichte woonruimtes verdwijnen; zodat in zover het handhavende bestuur vordert dat de "functie woongelegenheid op het gelijkvloers die ingericht werd (...) in de veranda en achterbouw" wordt verwijderd, de herstellvordering zinledig, minstens overbodig is."*

Daarenboven blijkt uit het proces-verbaal van vaststelling van 8 maart 2011 dat de achterliggende ruimten niet meer bewoond waren, maar benut werden als stapelruimte, hetgeen – wat de vergunde handelsruimte betreft – in overeenstemming de brengen is met de oorspronkelijke functie van magazijn/handelsruimte.

Vastgesteld dient dan ook te worden dat de vordering van eiser wat voormelde carport en het gebruik van het achterste gedeelte van de handelsruimte betreft, zonder voorwerp geworden is.

4. Wat betreft de zonder vergunning opgetrokken veranda en de achterbouw vraagt verweerder om toepassing te maken van het 'meerwaardeprincipe', terwijl de vordering van eiser om aanpassingswerken uit te voeren teneinde

de groenbuffer langsheen de linkerzijde van het perceel met een streekeigen beplanting te brengen op een breedte van 2m., in feite niet wordt betwist.

5. De rechtbanken zijn niet bevoegd zijn om de opportuniteit te beoordelen van een gevorderde herstelmaatregel, maar moeten de toetsing beperken tot de externe en interne wettigheid ervan en kunnen slechts nagaan of de beslissing in overeenstemming is met de wet, dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendings berust (Cass. 15 juni 2004, rolnr. www.cass.be).

Tot die wettigheid behoort het nagaan of de beslissing van de bevoegde overheid werd genomen uitsluitend met het oog op de een goede ruimtelijke ordening met de verplichting om, indien zou blijken dat de beslissing steunt op motieven vreemd aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, de herstellvordering zonder gevolg te laten.

Een beoordeling dat de herstellvordering kennelijk onredelijk is en dat het voordeel dat het herstel zou meebrengen voor de goede ruimtelijke ordening geenszins opweegt tegen de last die daaruit voortvloeit voor de overtreder, houdt geen opportuniteitsbeoordeling in maar kan bestempeld worden als een wettigheidstoetsing. (zie ook: Rb. Gent 1 juni 2005, *T. Milieurecht* 2005, 572)

De rechter vermog evenwel niet zich in plaats te stellen van de overheid bij de keuze van de te vorderen herstelmaatregel. Deze keuze ervan behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de overheid. De rechter kan enkel de wettigheid van de genomen maatregel beoordelen.

In casu kan om deze reden dan ook niet ingegaan worden op de in ondergeschikte orde gestelde vraag van verweerder om hem enkel te veroordelen tot het betalen van een meerwaardesom.

6. Bij toepassing van art. 6.1.41,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is in casu de betaling van een meerwaarde normalerwijze de te vorderen herstelmaatregel, tenzij het handhavende bestuur aantoon dat de plaatselijke ordening hierdoor op kennelijk onevenredige wijze zou worden geschaad.

Desbetreffend dient verwezen te worden naar de motivatie van de Hoge raad voor het Handhavingsbeleid in zijn advies onder punt 5.2.2.4. De rechtbank maakt deze motivatie tot de hare maakt, met name waar gesteld wordt: "... De op 31 januari 2008 door de deputatie van de provincie *verleende vergunning betref een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, waarin o.m. de uitdrukkelijke voorwaarden werden opgenomen dat aan de linkerzijde van het perceel een streekeigen beplanting moet worden voorzien met een breedte van 2 m en dat de illegale woongelegenheden aan de achterzijde moet worden opgeheven. Door deze uitdrukkelijke voorwaarden*

te stellen, heeft de vergunningverlenende overheid reeds een beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening op het kwestieuze perceel.

De Hoge Raad merkt op dat het opnemen van de uitdrukkelijke voorwaarden in de voornoemde stedenbouwkundige vergunning van 31 januari 2008 er toe strekken zowel het toenmalige niveau van de goede plaatselijke ordening als het niveau van de toekomstige goede plaatselijke ordening veilig te stellen. Enkel het op 31 januari 2008 vergunde bouwprogramma wordt door de deputatie verzoenbaar geacht met de goede plaatselijk ordening.

In dat opzicht klemt het, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening des te meer dat de uitdrukkelijk voorwaarden in casu niet werden nageleefd.

Zoals blijkt uit de beoordeling van de deputatie die sub 5.2.2.3 werd uiteengezet, leidt de gerealiseerde woongelegenheid aan de achterzijde tot een overdreven bouwdiepte, met een woongelegenheid in tweede bouwlijn. Bovendien merkt de Hoge Raad op dat er reeds twee bijkomende woongelegenheden op de verdieping werden vergund door de deputatie op 31 januari 2008, zodat er derhalve in totaal vier woongelegenheden in het kwestieuze pand vergund zijn. De bijkomende ruimtelijke weerslag van deze vijfde woongelegenheid aan de achterzijde leidt tot een te dense bewoning op het terrein en tot een overdreven bouwdiepte.

De geviseerde handelingen houden dan ook een manifeste verstoring van de plaatselijke ordening in.

Gelet op het voorgaande, stelt de Hoge Raad vast dat het gedogen van de geviseerde handelingen door betaling van een meerwaarde de plaatselijke ordening op kennelijk onevenredige wijze zou schaden."

Er is dan ook geen reden om niet in te gaan op de door eiser gevorderde herstelmaatregelen.

7. Verweerder argumenteert dat zijn burens een vrijwel identiek gebouw met appartementen hebben gebouwd, even diep als zijn gebouw en waarvan de diepte nog is uitgebreid met een veranda. Dit alles, naar zijn bewering, met vergunning van de gemeente Zonhoven.

De door verweerder bijgebrachte copie van foto's volstaan evenwel niet om het bewijs van zijn beweringen bij te brengen. Zij geven geen enkel beeld van het geheel van het naburige gebouw of omtrent de preciese bestemming ervan (handelsruimte, dan wel woongelegenheid en het aantal ervan). Evenmin wordt omtrent de beweerdte vergunde toestand enig bewijs bijgebracht.

8. Er is geen reden om aan verweerder een langere hersteltermijn van 6 maanden toe te staan.

De herstellvordering van eiser, bevestigd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, dateert reeds van 28 juni 2011, terwijl de uit te voeren herstel- en aanpassingswerken niet van dermate grote of gespecialiseerde aard zijn dat zij een langere uitvoeringstermijn noodzakelijk maken.

9. Gelet op het voorgaande dient verweerder veroordeeld te worden tot de kosten van het geding.

Eiser verklaart uitdrukkelijk geen rechtsplegingsvergoeding te vorderen.

10. Er is geen reden om huidig vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren, zoals gevorderd wordt door eiser. Zijn verzoek hiertoe is niet gemotiveerd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat het in casu noodzakelijk is om af te wijken van het principe vervat in art. 1397 Ger.W.

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

OM DEZE REDENEN:

De rechtbank, rechtdoende op tegenspraak:

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond als hierna volgt.

Stelt vast dat verweerder, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een grond, gelegen te gekadastreerd heeft gebruikt voor het oprichten van vaste inrichtingen.

Stelt vast dat de vordering van verweerder voor wat betreft het afbreken en verwijderen van de carport en het verwijderen van de functie woongelegenheden op het gelijkvloers zonder voorwerp is geworden.

Veroordeelt verweerder tot het verder herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat door het afbreken en verwijderen van de veranda (\pm 6,50m. x 3m.) en achterbouw (= slaapkamer met een oppervlakte van \pm 3,13m. x 4,60m. en een hoogte van \pm 3m) tegen de achtergevel van het gebouw. Dit inclusief de eventuele vloerplaat en fundamenten en met het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

Veroordeelt verweerder eveneens tot het uitvoeren van aanpassingswerken conform de stedenbouwkundige vergunning van 31 januari 2008 door het uitvoeren van de verplichte groenbuffer langsheen de linkerzijde van het perceel met een streekeigen beplanting en een breedte van 2m.

Dit alles binnen de zes maanden na betekening van het uit te spreken vonnis en op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging bij niet-uitvoering binnen de gestelde termijn, waarbij de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Veroordeelt verweerster tot de kosten van het geding, tot op heden vastgesteld op € 340,14 voor kosten van dagvaarding en kosten hypothecaire inschrijving.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op 8 april 2013, alwaar zetelden:

rechter, enige rechter,
griffier.