



168 / 23 / 17

2

168 Uitgifte

Repertoriumnummer <b>2017/ 6972</b>	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak <b>9 juni 2017</b>	op €	op €	op €
Rolnummer <b>2016/733/A</b>			

AF-SCHRIFT  
 .....  
 (vrij: art. 260, 2°  
 Wb. registratie)  
 (G.W., art. 792-1030)

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

**ART. 84 v/d.  
HYPOTHEEKWET**

**NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK  
VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL**

23e kamer  
burgerlijke zaken

**eindvonnis – op tegenspraak**

- dagvaarding  
- 2 conclusies

VON-EVT

Aangeboden op

Niet te registreren

herstelvordering  
stedenbouw

In de zaak van:

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** bevoegd voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, met kantoor te 3000 Leuven, Diestsepoort 6/93,

*eiser op hoofdeis,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Philippe Declercq, advocaat, met kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25.

en:

1. De heer \_\_\_\_\_, en
2. Mevrouw \_\_\_\_\_ beide wonende te Bever \_\_\_\_\_

*verweerders op hoofdeis,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Christophe Van Hecke, advocaat, met kantoor te 1200 Brussel, Brand Whitlocklaan 132.

\*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 5 februari 2016 met een exploit van mr. Neckebroeck, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van mr. Ameele, gerechtsdeurwaarder te Halle ;
- de conclusie van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, neergelegd op 27 september 2016 ;
- de "conclusies" van de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ neergelegd op 4 juli 2016.

Voor elk van de partijen werd een stukkenbundel neergelegd. Op de zitting van 12 mei 2017 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

\*

#### A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ zijn de eigenaars van een perceel gelegen \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ bekend bij het kadaster als \_\_\_\_\_

Zij kochten dit perceel aan op 21 september 2011. Zonder hiervoor een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, gingen zij vervolgens over tot herbouw van de aldaar aanwezige chalet.

2. Het terrein was volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bestemd voor verblijfsrecreatie. Bij ministerieel besluit van 8 oktober 2013 werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ("PRUP") goedgekeurd, waardoor het voormeld perceel, samen met het grootste deel van het domein " \_\_\_\_\_ " werd ingedeeld in een zone voor kleinschalig wonen en verblijven.

3. Op 3 februari 2015 stelde een stedenbouwkundig inspecteur proces-verbaal op waarin werd vastgesteld dat op voormeld perceel vergunningsplichtige constructies werden opgericht zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

4. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur (hierna : "GSI") stelde een herstellvordering op, en bezorgde deze op 1 oktober 2015 voor advies aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Deze raad verleende op 1 december 2015 een positief advies.

Het strafdossier werd zonder gevolg gerangschikt. Op 5 februari 2016 ging de GSI over tot dagvaarding van de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_

#### B. Eisen

5. De GSI eist dat de rechtbank de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ hoofdelijk zou veroordelen tot het uitvoeren van aanpassingswerken aan het perceel gelegen te \_\_\_\_\_ , kadastraal gekend als \_\_\_\_\_

, namelijk : het aanpassen van de toestand op het terrein aan de bepalingen van de artikelen 1.3 tot 1.5 van het deelRUP \_\_\_\_\_ , dit wil zeggen dat de bruto bebouwde oppervlakte en het bruto bouwvolume van het

hoofdgebouw en de losstaande bijgebouwen beperkt moet worden tot de respectievelijk maximum 80 m<sup>2</sup> en 240 m<sup>3</sup> ; ook de andere voorschriften vermeld in deze artikelen van het deelRUP dienen nageleefd te worden ; het hoofdgebouw dient een woning of tweede verblijf te zijn,

dit alles binnen een termijn van één jaar en op straffe van een dwangsom van 150,00 € per veroordeelde, per dag vertraging in de uitvoering van de voormelde herstelmaatregel, met dien verstande dat de toegekende termijn geen dwangsomtermijn is overeenkomstig artikel 1385bis Ger.W..

De GSI vraagt dat rechtbank vervolgens zou zeggen voor recht dat indien de heer en mevrouw de herstelmaatregel niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, hij en het college van burgemeester en schepenen van rechtswege in de uitvoering ervan mogen voorzien, met dien verstande dat de heer en mevrouw ertoe gehouden zijn alle uitvoeringskosten te dragen.

6. De heer en mevrouw vragen de rechtbank de vordering als onontvankelijk, minstens ongegrond, af te wijzen.

### C. Beoordeling

7. De GSI heeft een herstellvordering bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakt op grond van artikel 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO").

Deze bepaling luidt als volgt :

*"De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of de wijzigingen, vermeld in artikel 6.1.1, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 6.1.41, § 1. Artikel 6.1.41, § 1, § 2, § 3, § 5 en § 6, en artikel 6.1.42 zijn van overeenkomstige toepassing."*

In de voorliggende zaak vordert de GSI de uitvoering van aanpassingswerken.

8. In het proces-verbaal van 3 februari 2015 werden vaststellingen gemaakt van werken die uitgevoerd waren zonder stedenbouwkundige vergunning. Hoewel de heer en mevrouw aanvoeren dat zij geen nieuwbouw hebben opgericht en slechts aanpassings- en vernieuwingswerken zouden hebben uitgevoerd aan een bestaande vervallen chalet, is het duidelijk dat het hier in elk geval ging om werken die niet zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mochten worden uitgevoerd. Het ging blijkens de vaststellingen van de inspecteur in het



proces-verbaal van 3 februari 2015 niet om loutere onderhoudswerken aan een bestaande chalet.

De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ hebben aldus een bouwmisdrijf gepleegd.

In geval van een bouwmisdrijf kan de GSI ten laste van de overtreders een herstelmaatregel vorderen voor de burgerlijke rechtbank.

9. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ voeren vooreerst aan dat de herstellvordering niet zou kunnen slagen omdat zij verjaard is. Zij wijzen op artikel 6.1.41, §5, van de VCRO, waarvan het eerste en tweede lid als volgt luiden :

*§ 5. Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart in afwijking van artikel 2262bis, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek als volgt :*

*1° in ruimtelijk kwetsbare gebieden : (...)*

*2° in openruimtegebied : (...)*

*3° door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, gepleegd werd : in de gebieden die niet sorteren onder 1° en 2°*

*Het eerste lid doet geen afbreuk aan de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en aan de gelding van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering."*

Het goed van de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of in openruimtegebied. De verjaringstermijn bedraagt aldus 5 jaar vanaf de dag van het bouwmisdrijf. Volgens de gegevens die de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ zelf verstrekken, werden de vergunningsplichtige werken uitgevoerd nadat zij het perceel hadden aangekocht op 21 september 2011. Binnen de vijf jaar nadat de werken werden uitgevoerd, op 3 februari 2015, werd proces-verbaal opgemaakt, hetgeen de verjaring heeft gestuit. Op de datum van de dagvaarding, die de verjaring schorst, waren nog geen vijf jaar verstreken sedert dat proces-verbaal. Het vorderingsrecht van de GSI is bijgevolg niet verjaard. De exceptie is ongegrond.

10. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ laten vervolgens gelden dat de herstellvordering ongegrond is omdat de bouwovertreding dateert van vóór het PRUP dat op 8 oktober 2013 werd goedgekeurd, en waarop de herstellvordering zou zijn gebaseerd.

Het bouwmisdrijf waarop de herstellvordering is gebaseerd, betreft het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning,

niet het uitvoeren of instandhouden van werken die strijdig zouden zijn met de bepalingen van het PRUP. Zowel vóór als na de inwerkingtreding van het PRUP was het verboden vergunningsplichtige werken uit te voeren zonder vergunning. Het verweermiddel mist dan ook feitelijke grondslag.

11. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ beweren vervolgens dat zij met het gemeentebestuur zouden hebben overeengekomen dat er geen herstellvorderingen zouden ingesteld worden voor situaties daterend van vóór het PRUP. De vordering zou om die reden ongegrond zijn: Zij vragen dat, in geval van betwisting, de burgemeester van \_\_\_\_\_ zou worden opgeroepen om hierover te getuigen.

Het bewijs van een dergelijke overeenkomst met de gemeente (die overigens absoluut nietig zou zijn omdat zij tegen de openbare orde zou ingaan) wordt niet geleverd. Een getuigenverhoor van de burgemeester is terzake ook niet nuttig, te meer nu uit de voorgelegde stukken blijkt dat het college van burgemeester en schepenen zich uitdrukkelijk en gemotiveerd heeft aangesloten bij de herstellvordering van de GSI tegen de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_.

Uit de voorgelegde stukken blijkt wel dat een gemeentelijk beleid wordt gevoerd, dat als volgt wordt uiteengezet :

*“Met de gemeente is een overleg gevoerd aangaande de problematiek van de permanente bewoning in dit gebied [van het \_\_\_\_\_], een laatste maal op 10 augustus 2015. Er werd op dit overleg overeengekomen voor reeds lang bestaande constructies in dit gebied betrokkenen de kans te geven een regularisatieaanvraag in te dienen. Tegen recente inbreuken dient daarentegen beteugelend te worden opgetreden. Er dient hiervoor proces-verbaal te worden opgesteld en in de mate dat de voorschriften van het RUP niet zijn nageleefd en er geen spontaan herstel volgt dient een herstellvordering te worden ingeleid.”*

Dit beleid maakt een onderscheid tussen enerzijds “reeds lang bestaande constructies” en anderzijds “recente inbreuken”, zonder dat daarbij de inwerkingtreding van het PRUP als peildatum wordt vermeld. Ook inbreuken die dateren van vóór die inwerkingtreding kunnen bijgevolg nog als “recente inbreuken” worden beschouwd.

Dit gemeentelijk beleid, dat de GSI hoe dan ook niet verbindt, verhindert dan ook niet dat tegen de bouwinbreuk van de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ wordt opgetreden met een herstellvordering. Het verweermiddel is dan ook in elk geval ongegrond.

Hoe dan ook begrijpt de rechtbank het praktische belang van dit beleid niet goed. Ook voor wat de “reeds lang bestaande constructies” betreft, moet immers blijkens dit beleid een regularisatievergunning worden gevraagd, en die vergunning zal maar kunnen afgeleverd worden wanneer de constructie beantwoordt aan de voorwaarden van het PRUP.



Mogelijks hebben de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ het bestaande beleid zo begrepen dat het de bedoeling is om niet op te treden tegen permanente bewoning van "reeds lang bestaande constructies", ook al werden zij opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning en beantwoorden zij niet aan de afmetingen opgelegd door het PRUP (zodat geen regularisatie mogelijk is), doch het bestaan van dergelijk gedoogbeleid wordt niet bewezen en zelfs tegengesproken door voormeld citaat waarin gesteld wordt dat voor de "reeds lang bestaande constructies" een regularisatievergunning moet worden aangevraagd.

Ten overvloede merkt de rechtbank op dat er geen gelijkheid bestaat in de onwettigheid, zodat de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ zich niet op het gedogen van gelijkaardige overtredingen kunnen beroepen om zich te verweren tegen de handhaving van hun eigen overtreding.

12. Ten slotte voeren de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ aan dat de plaatselijke ruimtelijke ordening niet op kennelijk onredelijke wijze wordt geschaad, zodat de GSI ten onrechte de uitvoering van aanpassingswerken vordert en niet de betaling van een meerwaardesom.

Artikel 6.1.41, §1, van de VCRO bepaalt dat de herstellvordering wordt ingesteld met inachtneming van volgende regels :

*"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;*

*c) hetzij, indien het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen;*

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

Het misdrijf dat door de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ werd begaan, bestaat niet uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen. Dit wordt door de GSI ook niet betwist. Hieruit volgt dat de GSI de betaling van de meerwaarde moet vorderen , tenzij hij aantoonst dat de plaatselijke

ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad.

13. In de herstellvordering motiveert de GSI als volgt dat het gedogen van de constructies met de betaling van een meerwaardesom de plaatselijke ordening kennelijk op onevenredige wijze zou schaden :

*“De inbreuk is (...) gesitueerd binnen de omtrek van (het) ruimtelijk uitvoeringsplan*

*Dit ruimtelijk uitvoeringsplan laat weliswaar wonen in dit gebied toe maar het betreft “kleinschalig” wonen waarbij de toegelaten bouwnormen streng worden beperkt. Deze kleinschaligheid werd meer precies geoperationaliseerd via de bebouwbare oppervlakte en het bouwvolume. Deze werden beperkt tot respectievelijk 80 m<sup>2</sup> en 240 m<sup>3</sup>. Met deze beperkingen op de afmetingen werden verschillende doelstellingen gehaald. In de eerste plaats werd zeer bewust gestreefd naar kleinschalige huisvesting. De huisvesting moet afgestemd zijn op de beoogde doelgroep maar ook betaalbaar zijn voor deze doelgroep. Daarnaast houdt de kleinschaligheid ook rekening met de soms afgelegen ligging van de zones en de doelstellingen om in veel gevallen het groene karakter van de zones te vrijwaren, te versterken of te herstellen.*

*Er is hier sprake van gedetailleerde bepalingen die de goede ruimtelijke ordening voor dit gebied determineren.*

*In casu beantwoordt de situatie op het terrein in het geheel niet aan deze bepalingen.*

*Om deze redenen zijn aanpassingswerken noodzakelijk.”*

In zijn conclusie doet de GSI niets meer dan het hernemen van deze motieven, en erop wijzen dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid ermee heeft ingestemd.

De rechtbank oordeelt dat met deze motieven helemaal niet wordt aangetoond dat de plaatselijke ordening “kennelijk” op onevenredige wijze wordt geschaad. Het volstaat daartoe immers niet gewoon te beweren dat de situatie op het terrein in het geheel niet beantwoordt aan de bepalingen van het PRUP. De GSI dient dit bewijs te leveren aan de hand van een concrete toets van de plaatselijke situatie aan de omgevingskenmerken en de bestemmingsvoorschriften, zodat het voor elk redelijk denkend persoon evident wordt dat die situatie in die omgeving niet kan gedoogd worden.

Uit het proces-verbaal van 3 februari 2005 blijkt dat de chalet een oppervlakte heeft van ongeveer (12,00 x 10,60 =) 127,20 m<sup>2</sup>, en een volume heeft van ongeveer (12,00 x 10,60 x 2,60 =) 330,72 m<sup>3</sup>. Het gaat hier aldus om een overschrijding van de oppervlakte- en volumegrenzen van het PRUP met ongeveer 57 % en 37 %. Uit de foto's die bij het proces-verbaal werden gevoegd, blijkt verder dat het hier om een typische bescheiden chalet gaat, met enkele kleine bijgebouwen, die in het algemeen lijkt te beantwoorden aan de idee van betaalbaar “kleinschalig wonen”.



Uit niets blijkt dat de chalet van de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ kennelijk groter zou zijn, of van een kennelijk grotere welstand zou getuigen, dan de chalets en weekendverblijven in de onmiddellijke omgeving. De GSI had minstens deze toets moeten maken om te kunnen slagen in het bewijs van de kennelijk onevenredige aantasting van de plaatselijke ordening.

De overschrijdingen van de oppervlakte- en volumegrenzen van het PRUP, en de omvang van de verschillende bijgebouwen, schaden wel degelijk de goede plaatselijke ordening, doch hiermee is nog niet aangetoond dat het om een "kennelijk onevenredige" beschadiging gaat. Dit geldt des te meer nu de overtreding werd begaan in een omgeving waar, en in een periode (voorafgaand aan het PRUP) waarin, de overheid al sedert decennia gelijkaardige overtredingen gedoogde, en zelfs faciliteerde door de bewoners in te schrijven in het bevolkingsregister en nutsvoorzieningen aan te leggen.

De rechtbank besluit dat de GSI niet slaagt in het bewijs dat het gedogen van het misdrijf met de betaling van een meerwaardesom de goede plaatselijke ordening op kennelijk onevenredige wijze zou schaden.

De eis die ertoe strekt de uitvoering te bevelen van aanpassingswerken, is dan ook ongegrond.

\*

#### **OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :**

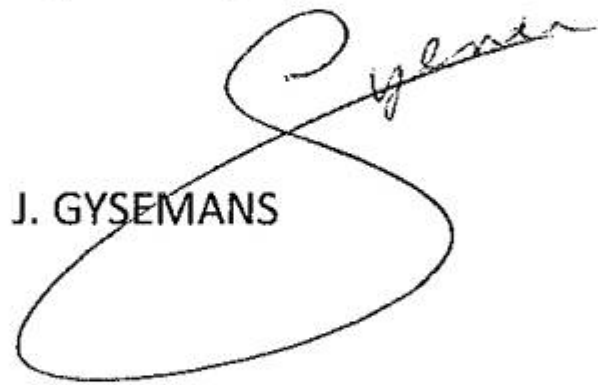
De eis van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur is toelaatbaar doch ongegrond ;

De rechtbank veroordeelt de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tot de gerechtskosten, begroot op 308,52 € (dagvaarding) + 205,31 € (overschrijving hypotheekkantoor) + 1.440 € (rechtsplegingsvergoeding voor de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_) ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven in het vergunningenregister van de gemeente \_\_\_\_\_ van zodra deze gemeente over een goedgekeurd vergunningenregister beschikt ;

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23<sup>ste</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 9 juni 2017, door de heer Francis Van Nuffel, ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer Johan Gysemans, afgevaardigd griffier.

  
J. GYSEMANS

  
F.VAN NUFFEL