

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, eerste kamer, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

---

In de zaak **13/1063/A**

---

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** bevoegd voor de **PROVINCIE** bij het **intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO**, met kantoren te

woonstkeuze doende in de dagvaarding ten kantore van zijn raadsman meester hierna vernoemd,

*eiser,*

hebbende als raadsman meester advocaat, met kantoor te

tegen

1. geboren te op en,
2. geboren te op

samenwonende te

*verweerders,*

hebbende als raadsman meester advocate, met kantoor te

---

## **I. PROCEDURE**

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, die regelmatig werd betekend aan verweerders op 2 april 2013. De vordering werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van op 04 april 2013 met referentie

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in openbare terechtzitting van 2 september 2013.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door alle partijen overgelegde stukken.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 tot regeling van het taalgebruik in gerechtszaken werden in acht genomen.

---

## II. VOORWERP VAN DE VORDERING

1.

Eisende partij vordert:

*"De vordering van eisende partij ex artikel 6.1.41 juncto artikel 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ontvankelijk en gegrond te verklaren, en dienvolgens:*

1° *Verwerende partijen solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, te veroordelen tot het staken van het strijdige gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van een perceel oeeleen kadastraal gekend als* *hetgeen*  
*impliceert:*

- *het verwijderen van de constructie gekend als terras-veranda;*
- *het verwijderen van de L-vormige constructie;*
- *het verwijderen van de nieuwe houten constructie (slaapkamer), constructie in het proces-verbaal van het Agentschap Inspectie RWO van 23 juli 2010 en het in bijlage van de proces-verbaal rustend inplantingsplan aangeduid als 5;*
- *het verwijderen van alle andere kleine constructies van het betrokken perceel;*
- *voor wat betreft alle voormelde constructies in de bovenstaande herstelmaatregel, dient tevens het volgend te worden gedaan:*
  - ° *het verwijderen van de eventuele vloerplaat en fundamenteën en eventueel aangebrachte nutsleidingen,*
  - ° *het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde,*
  - ° *de verwijdering van de afbraakmaterialen van het betrokken perceel naar een daartoe erkende en geschikte stortplaats;*
- *het verwijderen van het autowrak met het merk*
- *het verwijderen van de vijvers door het opvullen van de putten met aarde eigen aan de reeds aanwezige ondergrond;*
- *het verwijderen van alle materialen en materiaal, afval, houten paletten, ... die zich bevinden op het terrein;*
- *ongedaan maken van de permanente woonfunctie.*

*En dit binnen een termijn van 12 maanden, te rekenen vanaf de betekening van het tusschen te komen vonnis, zulks onder de 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 eisende partij machtiging te verlenen om overeenkomstig artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de hierboven beschreven herstelmaatregelen zo verwerende partijen in gebreke zouden blijven, en dit op kosten van verwerende partijen;*

3° *Te 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 verwerende partijen solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, te veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van eisende partij minstens begroot:*

- *Dagvaarding:* 329,43 Euro
- *Hypothecaire overschrijving:* PM
- *Kosten van hypothecaire kantmelding eindoordeel*  
*omtrent herstellvordering* PM

5° *Betreffende inzonderheid de rechtsplegingsvergoeding als volgt te willen oordelen:*

*Te zeggen voor recht* *dat er in huidige procedure door geen van de partijen een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is.*

2.

Verweerders vorderen:

"In hoofdorde

*De herstellvordering, voor wat betreft de aangelegde vijvers, onontvankelijk te verklaren wegens niet-vergunningsplicht;;*

*De herstellvordering af te wijzen:*

- *Gezien concludanten geen "oprichters" zijn van de functiewijziging; deze minstens is verjaard;*
- *Gezien concludanten geen "oprichters" zijn van de genoemde L-vormige constructie (constructie 2) en deze minstens gedeeltelijk (links gedeelte achteraan) is verjaard;*
- *Gezien de oprichting van constructie 5 (houten constructie) is verjaard;*

*Vast te stellen dat het instandhouden is gedepenaliseerd en dat er geen sprake is van enig "voortzettingismisdrijf".*

*Voor het overige vast te stellen dat de herstellvordering kennelijk onredelijk is in toepassing van artikel 159 Grondwet.*

Ondergeschikt

*Te bepalen dat er geen dwangsom dient te worden opgelegd.*

*Een redelijke termijn (drie jaar) van tenuitvoerlegging te bepalen, en met betrekking tot de dwangsom te bepalen zoals hierboven omschreven.*

Nog meer ondergeschikt

*Te gelasten dat er geen enkele reden bestaat tot het toekennen van de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad."*

### **III. BEOORDELING**

#### **a) Enkele feitelijke gegevens**

1.

Verwerende partijen zijn eigenaars van een perceel gelegen te  
kadastraal gekend als

Het betrokken perceel is volgens het vigerend gewestplan zoals  
goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1979, gelegen in een agrarisch  
gebied. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een perimeter waarvoor een  
algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg geldt. Evenmin is het  
gelegen binnen een goedgekeurde, niet-vervallen, verkaveling.

2.

Bij notariële verkoopakte de dato 24 oktober 1989 werd het perceel door  
verkocht aan

3.

Op 04 juli 2002 diende een aanvraag in bij het  
College van Burgemeester en Schepenen van voor het beko-  
men van een regulariserende stedenbouwkundige vergunning voor een vrijstaande

ééngezinswoning op het betrokken perceel. In het kader van het te voeren openbaar onderzoek stuurde het College van Burgemeester en Schepenen van  
per aangetekende post van 18 juli 2002 een kennisgeving van de regulariserende bouw aanvraag van  
aan de aanpalende eigenaars van het betrokken perceel. Het College van Burgemeester en Schepenen van  
verleende op 19 augustus 2002 een verklaring van openbaarmaking van het onderzoek inzake de regulariserende bouw aanvraag van het  
Tevens werd door het College van Burgemeester en Schepenen van  
op dezelfde datum een proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek omtrent de regulariserende bouw aanvraag van  
opgemaakt. Op 02 september 2002 verleende het College van Burgemeester en Schepenen van  
een gunstig vooradvies ten aanzien van de regulariserende bouw aanvraag van  
Het advies werd onder meer als volgt gemotiveerd:

*"De aanvraag omvat het regulariseren van een vrijstaande ééngezinswoning. Het gaat om het verbouwen van een bestaand woonhuis met uitbreiding van oppervlakte en volume waarvoor geen aanvraag werd ingediend.*

*De oorspronkelijke woning omvat een hoofdgedeelte en twee met een kroonlijsthoogte van 2,40 m en een nokhoogte van 2,62 m. De annex rechts omvat een gelijkvloers (slaapkamers) en een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 2,55 m en een nokhoogte van 3,135 m. De materialen zijn: metselwerk bekleed met houten planchetten voor de gevels; houten schrijnwerk; aluminium kantelpoort; dak in vezelcement; golfplaten en steildeckplaten; goten in zink; afvoeren in zink. De oorspronkelijke woning is ingeplant op 0,80 m van de achterperceelsgrens en op 2,65 m van de linkerperceelsgrens.*

*De verbouwde woning wijzigt niet qua inplanting, wel wordt de woning uitgebreid langs de voorzijde met een diepte van 2,70 m en een lengte van 10,474 m. De totale bouwdiepte bedraagt nu 8,20 m. De uitbreiding omvat een gelijkvloers met deels plat dak, deels licht hellend lessenaarsdak en omvat een uitbreiding van de living. De hoogte bedraagt maximum 2,62 m.*

*De bestaande binnenverdeling wordt gewijzigd in functie van de uitbreiding. De materialen van de uitbreiding zijn: metselwerk bekleed met houten planchetten, donkerbruin en natuurkleurig, schrijnwerk in hout, donkerbruin en wit geschilderd, dak in vezelcementgolfplaten en zink, goten en afvoeren in zink.*

(...)

*Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een agrarisch gebied zoals bepaald in het gewestplan met Koninklijk Besluit dd. 5 februari 1979, waarin artikel 145 bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan toegepast worden.*

*Overwegende dat de woning gelegen is aan een weg, niet zijnde een aardeweg, die minstens is uitgerust gelet op de bestaande toestand.*

*Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.*

*Overwegende dat het architecturaal karakter van het gebouw behouden blijft.*

*Overwegende dat de maximum toegelaten volume uitbreiding van 100 % ten opzichte van het bestaande woongedeelte niet wordt overschreden.*

*Overwegende dat het gebouw niet verkrot is.*

*Overwegende dat tijdens de openbaarmaking geen bezwaren werden ingediend.*

(...)

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.'*

Na het verlenen van bovenstaand gunstig vooradvies verstuurde het College van Burgemeester en Schepenen van  
de bouw aanvraag van

voor advies aan de Gemachtigde Ambtenaar op 5 september 2002.

4.

Op 04 november 2002 werd aan het administratief dossier een uittreksel gevoegd uit het rijks- dan wel bevolkingsregister waaruit blijkt dat de te regulariseren ééngezinswoning reeds "definitief bewoond is sedert" de datum van 13 januari 1994.

5.

De Gemachtigde Ambtenaar verleende per 18 december 2002 een ongunstig advies ten aanzien van de bouwaanvraag van \_\_\_\_\_ Dit was onder meer gemotiveerd op de volgende overwegingen:

*"De uitbreiding is architecturaal, noch inzake afwerking als waardig te beschouwen.*

*m.b.t. de bestemmingswijziging naar permanent verblijf kan onvoldoende een gefundeerd oordeel geveld worden daar de omringende bestemmingen, de aard en uitrusting van de toegangsweg, enz... niet beoordeelbaar zijn door gebrek aan gegevens hierover in het dossier.'*

6.

Het College van Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ besliste op de zitting van 21 januari 2003 dat de regulariserende stedenbouwkundige vergunning aan \_\_\_\_\_ wordt geweigerd, waarvan kennisgeving per 31 januari 2003 aan de Gemachtigde Ambtenaar.

7.

Bij aangetekend schrijven van 13 februari 2003, waarvan kennisgeving aan de Gemachtigde Ambtenaar per 03 maart 2003, voorzag zich in beroep bij de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van \_\_\_\_\_ de volgende beroepsgrievan gelden in het beroepsschrift:

*"(...)*

*Betreffende woning is gelegen in een uitgebreide woonkorrel tussen \_\_\_\_\_ en  
Op het gewestplan is het perceel echter ingekleurd in agrarisch gebied.*

*Het ontwerp is in overeenstemming met de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen op de geldende bestemmingsvoorschriften:*

*-de woning is gelegen aan een goed uitgeruste weg*

*-de uitbreiding van het volume is < 100% en het totaal volume is < 850 m<sup>3</sup>; het ontwerp voldoet bijgevolg aan de decretaal opgelegde volumebeperking*

*-het architecturaal karakter blijft behouden en de goed ruimtelijke ordening wordt niet geschaad*

*-betrokken gezinwoning was en is bewoond (zie uittreksel uit het bevolkingsregister); het gebouw is niet verkrot*

*-er werden geen bezwaren ingediend*

*Het ontwerp is eveneens conform de gemeentelijke bouwverordeningen.*

*Het advies dat door het CBS gevraagd werd aan AMINAL afdeling Land dd. 22 augustus 2002 was gunstig.*

*Het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar van AROHM is enkel en alleen ingegeven vanuit esthetisch oogpunt. Het element "weekendverblijf/permanent verblijf" is in deze niet aan de orde.*

*Inzake het architecturaal karakter en de esthetische verschijningsvorm wensen wij u er attent op te maken dat de afwerkingsfase naar aanleiding van deze regularisatieaanvraag*

uiteraard werd stil gelegd. Bij deze zullen wij onze intenties en inzichten toelichten tijdens de hoorzitting en kunnen wij u op het hart drukken dat wij ons uiteindelijk zullen schikken naar uw beschikkingen terzake.

Op 10 april 2003 besloot de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van  
om de door  
aangevraagde regulariserende stedenbouwkundige vergunning toe te kennen.

8.

De Gemachtigde Ambtenaar tekende op 07 mei 2003 beroep aan bij de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening tegen de op 10 april 2003 door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van  
aan  
verleende regulariserende stedenbouwkundige vergunning. Er werd onder meer als volgt gemotiveerd:

*"Van betreffende gebouw, zijnde een chalet, dat planologisch gelegen is in een door het gewestplan vastgelegd 'agrarisch gebied' en dat niet gerelateerd is aan de land- of tuinbouw kan niet worden gesteld dat het woning betreft zoals wordt bedoeld in de in overweging te nemen uitzonderingsbepalingen van het art. 145bis van het decreet van 18.05.1999 met latere wijzigingen, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.*

*Het betreft in oorsprong een vakantieverblijf die wellicht in het recent verleden zonder aanvraag werd ingericht als een permanente woning.*

*Het met deze aanvraag gevraagde verbouwen en uitbreiden van het zonevreemd gelegen gebouw kan slechts worden overwogen wanneer het een effectief bestaande vergunde woning betreft. Op heden is betreffende chalet niet te beschouwen als zijnde een woning. Bijgevolg zijn de hiervoor vermelde uitzonderingsbepalingen hier niet van toepassing en is er geen rechtsgrond om voor betreffende aanvraag een stedenbouwkundige vergunning toe te staan.*

Bij Ministerieel Besluit van 23 september 2003 oordeelde de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening dat het beroep van de Gemachtigde Ambtenaar diende te worden ingewilligd, zodat de regulariserende stedenbouwkundige vergunning van 10 april 2003 onder meer om volgende redenen werd vernietigd:

*'Overwegende dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat betrokken eigendom bij notariële akte van 24 oktober 1989 werd aangekocht als "een perceel grond met de eropstaande weekendverblijf"; dat volgens de bijgevoegde gemeentelijke getuigschriften van woonst de betrokken constructie bewoond is met inschrijving sedert 13 januari 1994; dat er nooit een bestemmingswijziging werd aangevraagd; dat uit de gegevens van het dossier ook niet kan uitgemaakt worden of de constructie dateert van voor of na de stedenbouwwet;*

*Overwegende dat uit het onderzoek van de aanvraag dient vastgesteld te worden dat hier geen sprake kan zijn van een "bestaande vergunde woning", zoals bepaald wordt in voormeld artikel 145bis; dat de doorgevoerde gebruikswijziging, van weekendverblijf tot residentiële woning, overigens niet opgenomen is in dit artikel; dat aldus geen toepassing kan gemaakt worden van de wettelijke bepalingen terzake; dat geen andere uitzonderingsmaatregel kan ingeroepen worden; dat dus zeker geen uitbreiding mogelijk is, maar ook de functie op zich niet kan vergund worden;*

*Overwegende dat om voormelde redenen de aanvraag in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het gewestplan; dat de gevraagde regularisatie de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt en bijgevolg niet voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar is; dat de beslissing van de bestendige deputatie dan ook in strijd is met een degelijk beleid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient ingewilligd te worden."*

9.

Op 05 februari 2004 verzocht eiser aan het College van Burgemeester en Schepenen van  
om gebeurlijke stedenbouwkundige inbreuken op het betrokken perceel te verbaliseren. Eiser stuurde op 21 januari 2005 een

herinneringbrief aan het College van Burgemeester en Schepenen van

10.

verkocht bij notariële akte van 22 februari 2005 het betrokken perceel aan verwerende partijen.

11.

Op 08 april 2005 richtte eiser een volgend schrijven aan de heer Gouverneur van de Provincie

*"Ten gevolge van het ministerieel besluit van 23/09/2003 houdende de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar werd de vergunning toegekend door de bestendige deputatie vernietigd.*

*Gevolg gevend aan deze beslissing, maakten wij op 05/02/2004 en 21/01/2005 een vraag tot onderzoek over aan het College van Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ . Echter tot op heden mochten wij hieromtrent geen bericht ontvangen.*

*Wij kunnen hieruit enkel besliten dat het College van Burgemeester en Schepenen van de haar opgelegde taken niet uitvoert.*

*Als toezichhoudende overheid vragen wij u deze aangelegenheid te onderzoeken en indien nodig de gemeente op haar verantwoordelijkheid te wijzen.*

Gevolg gevend aan de klacht van eiser richtte de heer Gouverneur van de Provincie op 25 april 2005 een volgend schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen van

*"Ik ontvang een brief van de afdeling ROHM \_\_\_\_\_ waarin mijn tussenkomst wordt gevraagd om, als toezichhoudende overheid, \_\_\_\_\_ te wijzen op haar verantwoordelijkheid voor wat de handhavingsmaatregelen betreffen.*

*Ten gevolge van het ministerieel besluit van 23 september 2003 houdende de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar werd de vergunning toegekend door de bestendige deputatie vernietigd.*

*Gevolg gevend aan deze beslissing, stuurde de afdeling ROHM op 5 februari 2004 en op 21 januari 2005 een vraag tot onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ . Tot op heden mochten zij hieromtrent geen bericht ontvangen.*

*Gelet op het belang van een correcte uitvoering van het decreet op de ruimtelijke ordening en met het oog op een behoorlijk bestuur verzoek ik het college zo vlug mogelijk een onderzoek in te stellen en alsnog een antwoord te verstrekken aan de afdeling ROHM. Mag ik U ook verzoeken mij een kopie van het antwoord aan de afdeling ROHM te bezorgen."*

Van het hierboven weergegeven schrijven, uitgaande van de heer Gouverneur van de Provincie \_\_\_\_\_ werd een copie ter kennisgeving verzonden aan eiser.

Ten aanzien van de problematiek, inzake het "*stilizitten*" van het College van Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ werd door eiser aan de Afdeling

Bouwinspectie te Brussel op 20 juni 2005 waarin hij andermaal de "*gemeentelijk houding*" aanklaagde, zelfs na tussenkomst van de heer Gouverneur van de Provincie \_\_\_\_\_

Tevens liet eiser in hetzelfde schrijven aan de Afdeling Bouwinspectie te Brussel weten dat hij op dit ogenblik zelf niet geslaagd was om verbaliserend tussen te komen, nu het betrokken perceel niet toegankelijk was gebleken.

12.

Bij proces-verbaal van 24 juli 2005 werd door de Lokale Politie \_\_\_\_\_ de volgende feitelijkheden vastgesteld op het betrokken perceel:

"Het gaat hier om het verbouwen van een bestaand woonhuis met uitbreiding van oppervlakte en volume waarvoor geen aanvraag werd ingediend. De oorspronkelijke woning omvat een hoofdgedeelte en twee aanpalende annexen. Het hoofdgedeelte omvat een gelijkvloers met zadeldak (zolder) met een kroonlijsthoogte van 2 m 85 en een nokhoogte van 4,13 m. De annex links omvat een gelijkvloers (garage) met een lessenaarsdak met kroonlijsthoogte van 2 m 40 en een nokhoogte van 2,62 m. De annex rechts omvat een gelijkvloers (slaapkamers) en een lessenaarsdak met kroonlijsthoogte van 2,55 m en een nokhoogte van 3,135m.

De materialen zijn: metselwerk verkleed met houten planchetten voor de gevels; houten schrijnwerk; aluminium kantelpoort; dak in vezelcement; golfplaten en steildekplaten; goten in zink; afvoeren in zink. De oorspronkelijke woning is ingeplant op 0,80m van de achterperceelsgrens en op 2,65m van de linkerperceelsgrens.

De verbouwde woning wijzigt niet qua inplanting, wel wordt de woning uitgebreid langs de voorzijde met een diepte van 2,70 m en een lengte van 10,474 m. De totale bouwdiepte bedraagt nu 8,20m. De uitbreiding omvat een gelijkvloers met deels plat dak, deels licht hellend lessenaarsdak en omvat een uitbreiding van de living. De hoogte bedraagt maximum 2,62 m.

De bestaande binnenverdeling wordt gewijzigd in functie van de uitbreiding.

De materialen van de uitbreiding zijn: metselwerk bekleed met houten planchetten, donkerbruin en natuurkleurig, schrijnwerk in hout, donkerbruin en wit geschilderd, dak in vezelcementgolfplaten en zink, goten en afvoeren in zink.

Tot zover de beschrijving voor wat de feiten rond betreft.

Momenteel herbouwen de rechtse vleugel, nadat zij deze hebben afgebroken tot op de grond. Een volledig nieuwe constructie (in houten recuperatiepalen) wordt gebouwd, en tussen de steunpalen wordt een muur in isolatiesteen gebouwd. De breedte van de hernieuwbouw bedraagt 6m 50, en de uitbouw komt even ver als de linker annex.

Wij hebben geen grondplan om te kunnen vergelijken met de vroegere toestand."

Tweede verwerende partij verklaarde het volgende aan de politieel verbalisanten van de Lokale Politie waarvan proces-verbaal van 07 september 2005:

"(...)

Na de aankoop werd het bestaande gebouw door ons behouden als eengezinswoning en werd betrokken met inschrijving op het adres sedert 1996. Wij woonden inderdaad reeds als huurders aan in het pand sedert 1996 en hebben een overeenkomst bereikt tot aankoop van het pand aan

(...)

Voor het gebruik van het weekendverblijf als eengezinswoning neem ik van u kennis, dat dit momenteel niet kan gezien de historiek van het gebouw nog steeds ongewijzigd is, hiermee bedoelt u dat door ons in feite een weekendverblijf werd aangekocht. Er zit ook een uitbreiding van een bestaand gebouw op die zonder daartoe noodzakelijke vergunning werd uitgevoerd. Het pand is voorwerp van een betwiste zaak, voorheen tussen de vorige eigenaar en stedenbouw.

De uitgevoerde werken aan het weekendverblijf betreffen:

- gebruik als eengezinswoning
- uitbreiding van het bestaande gebouw

Wie de werken heeft uitgevoerd weet ik niet, dit zal waarschijnlijk gebeurd zijn in opdracht van doch ik kan mij daar zelf niet over uitspreken.

(...)

Ten gevolge deze niet volgens vergunning uitgevoerde werken, kan worden gesteld dat het gebouw een meerwaarde heeft verkregen.

Het is onze bedoeling dit pand verder te gebruiken als eengezinswoning. Wij wonen er met twee volwassenen en twee jongeren van 16 en 7 onze kinderen.

(...)



Momenteel is de situatie dus zo dat er geen vergunning bestaat voor een bestemmingswijziging, noch voor een uitbreiding.

(...)."

Bij proces-verbaal van 23 juli 2010 stelde een bevoegd verbalisant van het Agentschap Inspectie RWO de volgende feitelijkheden vast op het betrokken perceel:

"Het terrein werd betreden met toestemming van Ik  
betreed het terrein langs een verharde oprijlaan (6).

Eerst kijken we rond in de tuin. Op verschillende plaatsen in de tuin liggen materialen gestapeld of geplaatst zoals houten paletten, speelgoed, houten kisten, transpalet, houten hok, houten schutting, plastic, ...

Achteraan in de tuin staan twee oude stacaravans (7-8) die zich ondertussen in erbarmelijke staat bevinden. Binnenin werd allerlei afgedankt materiaal gedeponeerd zoals een oude zetel, computer, dozen, vaten. ... Tussen en tegen de beide stacaravans is een houten constructie gebouwd (9). Een (10) staat in de tuin geparkeerd.

Tussen de stacaravans en de woonconstructies liggen vier vijvers (11) die door de bewoners zijn aangelegd. Deze vijvers lopen in elkaar over en bevatten vis.

Aan het einde van deze oprijlaan staat een constructie (1) door de bewoners omschreven als overdekt terras-veranda. Deze constructie werd recent opgericht. In deze houten constructie staan een houten tafel, enkele stoelen, een zitbank, een werkbank, gereedschap, ... Deze constructie werd aangebouwd aan een L-vormige constructie (2) die thans dienstig is als bureau en living (praathoeek). In het bureaugedeelte staan een computer een muziekinstallatie, televisie, elektrische (...).

Deze ruimte sluit aan op de keukenruimte. Hier staat een biljarttafel die wordt afgedekt en voor meerdere functies dienstig kan zijn. In deze ruimte staan ook een wasmachine en droogkast en wordt kledij bewaard.

Alle voormelde ruimtes zijn open ruimtes, niet afgesloten van elkaar, en lopen vrij in elkaar over. Er zijn geen deuren of deuropeningen voorzien.

Uiteindelijk komen we via een gebogen deuropening aan de laatste constructie (5) die bewoond wordt. Links zijn twee deuren met kleinere ruimtes. Een ervan is dienstig als WC, en ander is niet in gebruik. Rechts van ons zijn ook twee deuren. Hier bevinden zich de slaapkamers van de beide kinderen. Rechtdoor ligt de slaapkamer van de ouders.

Voor de verschillende constructies ligt een verharding deels in beton voor constructies (1) en (4), deels in houten terrastegels voor constructie (1), deels in houten paletten voor constructie (5).

De betrokkenen verklaren dat de constructies aanwezig waren bij de aanvang van de haurovereenkomst in 1997.

Zij hebben ondertussen één en ander aangepast en verbeterd. De laatste constructie (5) was een washok en een stalling en werd omgevormd tot 3 slaapkamers.

Op kantoor toets ik mijn vaststellingen aan GIS-west luchtfoto's genomen in 2000, 2005 en 2009.

Ik stel vast dat op de luchtfoto genomen in 2000 enkel constructie (3) en (4) voorkomen, samen met de verharde oprijlaan en de betonverharding.

Ik stel vast dat op de luchtfoto genomen in 2005 constructie (2) te zien is, aangebouwd aan constructie (3) en dat de beide stacaravans (7-8) werd geplaatst. Tevens bevinden zich op het terrein reeds kleinere houten constructies.

Ik stel vast dat op de luchtfoto genomen in 2009 constructie (5) en constructie (9) bijgebouwd werden en het vijvercomplex (11) werd aangelegd.

Ik stel vast dat op de luchtfoto van Google Earth van 30/06/2009 dat constructie (1) werd aangebouwd aan constructie (2)."

15.

Eiser nam een herstellvordering lastens verwerende partijen houdende het herstel in de oorspronkelijke staat, als volgt:

- het verwijderen van de constructie gekend als terras-veranda;
- het verwijderen van de L-vormige constructie;
- het verwijderen van de nieuwe houten constructie (slaapkamers), constructie in het proces-verbaal;
- van het Agentschap Inspectie RWO van 23 juli 2010 en het in bijlage van het proces-verbaal rustend inplantingsplan aangeduid als "5";
- het verwijderen van de stacaravans;
- het verwijderen van de houten verbindingsconstructie tussen de stacaravans, constructie in het proces-verbaal van het Agentschap Inspectie RWO van 23 juli 2010 en het in bijlage van dit proces-verbaal rustend inplantingsplan aangeduid als "9";
- het verwijderen van alle andere kleine constructies van het betrokken perceel;
- voor wat betreft alle voormelde constructies in de bovenstaande herstel maatregelen, dient tevens het volgende te worden gedaan:
  - o het verwijderen van de eventuele vloerplaat en fundamenteen en eventueel aangebrachte nutsleidingen;
  - o het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde;
  - o de verwijdering van de afbraakmaterialen van het betrokken perceel naar een daartoe erkende en geschikte stortplaats;
- het verwijderen van het autowrak met het merk
- het verwijderen van de vijvers door het opvullen van de putten met aarde eigen aan de reeds aanwezige ondergrond;
- het verwijderen van alle materialen, afval, houten paletten, ... die zich bevinden op het terrein, in de twee stacaravans en de houten verbindingsconstructie;
- ongedaan maken van de permanente woonfunctie;

Eiser motiveerde zijn herstellvordering als volgt:

*'Overwegende dat de overtreding gelegen is in agrarisch gebied. Deze bestemming van het gewestplan is bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Een onvergunde functiewijziging van weekendverblijf naar permanent wonen én het oprichten van bijkomende zonevreemde constructies, niet bestemd voor (para)agrarische doeleinden, zijn in deze zone uitgesloten. Het betreft bijgevolg een inbreuk op de bestemmingsvoorschriften. Ingevolge art. 6.1.41 dient hiervoor het herstel in de oorspronkelijke staat (of staking strijdig gebruik) gevorderd te worden.*

*Overwegende dat de overtreding in zijn huidige vorm visueel zeer storend is qua vorm en uitvoering onder meer doordat het geheel een samenraapsel is van allerhande houten constructies zonder echter samenhang, het terrein ondertussen bezaaid is met allerhande materiaal, materieel, afval, houten paletten, ... en een verwaarloosde indruk laat. De plaatselijke situatie is bijgevolg absoluut niet te verenigen met de goede ruimtelijke ordening.*

*Overwegende dat de bewoonde constructies - constructies 3 en 4 buiten beschouwing gelaten, werden opgetrokken tussen begin 2003 en eind 2009. (...), dat voor geen van deze constructies een vergunning werd aangevraagd en er evenmin voor de bestemmingswijziging een vergunning werd aangevraagd.*

*Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht op het terrein zwaar is overschreden doordat onvergunde houten constructies werden opgericht om uitgebreidere bewoning*

mogelijk te maken. Daarbij werden allerhande houten materialen aangewend om constructies te creëren.

Overwegende dat de overtreding werd getoetst aan de regelgeving inzake aanpak permanente bewoning van weekendverblijven.

Een weekendverblijf is een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofd-zakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan alle volgende voorwaarden:

- a) Zij heeft een maximaal bouwvolume van 300 m<sup>3</sup>
- b) Zij voldoet aan de woningskwaliteitsnormen (art. 5, §1 Wooncode)
- c) Zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (plan van aanleg of RUP)

Overwegende dat de constructies in bedenkelijke toestand zijn qua stabiliteit en bouwfysische toestand. Het geheel van constructies bevat geen badkamer.

Een bad(kuip) werd geplaatst in de liting (!! ) en de aanwezige nutsvoorzieningen zijn beperkt tot een absoluut minimum, er werden geen verwarmingstoestellen waargenomen. Er is tevens geen wastafel aanwezig. Vragen rijzen tevens in verband met de leefomstandigheden over het algemeen vb. Matrassen liggen op houten paletten.

Overwegende dat de overtreding niet voldoet aan de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. Overwegende dat het geheel van constructies op geen enkele manier in aanmerking komt voor regularisatie.

Overwegende dat de constructies vragen doen rijzen inzake brandveiligheid. Alle constructies zijn immers opgetrokken uit hout, in tweedehands of recuperatiematerialen.

Overwegende dat de overtreding naast het optrekken van onvergunde constructies tevens het zonder vergunning doorvoeren van een bestemmingswijziging betreft van weekendverblijf (of stallingen ???) naar permanente bewoning. Dit is in strijd met de bestemmingsvoorschriften en bijgevolg is deze situatie als zonevreedend te beschouwen.

Overwegende dat de overtreder erkent de stedenbouwkundige toestand op het terrein degelijk te kennen (...) en verklaart op de hoogte te zijn dat de constructies zijn opgetrokken zonder bouwtoelating of vergunning en dat de toestand waarin het pand zich bevindt een bouwmisdrijf is.

Overwegende dat de overtreder sedert 2005 de residentialisering in stand heeft gehouden en geen stappen heeft ondernomen om de overtreding ongedaan te maken, maar zelfs verder heeft uitgebouwd en verdergezet.

De overtreder heeft het terrein bezwaart door bijkomende overtredingen te begaan zoals het aanleggen van vijvers, storten van materialen en afval én door nieuwe constructies bij te plaatsen.

Overwegende dat de overtreding het agrarisch karakter en de landschappelijke aard van de omgeving aantasten. Door het uitzicht en uitvoering van de constructies en de vervuiling van het terrein contrasteren ze met de omgeving en maken ze het gebied kwetsbaar voor verval.

Overwegende dat de overtreding afbreuk doet aan de landschappelijke waarde van de omgeving en ervoor zorgt dat het agrarisch gebied verder wordt ingesneden door een aan niet-agrarische activiteit verbonden bewoning.

Overwegende dat het gebruik van de verschillende niet-vergunde constructies als woongelegenheden strijdig is met de bestemming van het gebied. Deze quasi continue volumevermeerdering (sedert 2003) brengt extra druk mee naar de schaalgrootte van het perceel toe. De evolutie in het dossier toont aan dat de woonfunctie aanhoudend verder wordt uitgebreid.

Overwegende dat door het verder bebouwen van het perceel en de vertuining door de aanleg van vijvers en een gazon, het perceel zijn agrarisch karakter verliest en een residentiële uitstraling krijgt.

Overwegende dat de overtreding gelegen is nabij de ankerplaats De over-  
treding ligt bijna naast het grote boscomplex met dreven dat een belangrijke esthetische waarde heeft in het landschap.

*Overwegende dat de inbreuk absoluut onverenigbaar is met de bestemming van het gebied, de landschapswaarde ondermijnt en het landschap schendt.*

*Omtrent het tijdstip van de oprichting van de gebouwen*

*(...)*

*Aangezien voorgaande 'zwart op wit' af te leiden is uit de verschillende voormelde foto's, mag de bewering opgenomen in het proces-verbaal van 24/07/2005 - "De uitbreiding en de bestemmingswijziging zou volgens de gekende informatie weldegelijk door zijn uitgevoerd" - ten minste met een korrel zout worden genomen.*

*In dezelfde alinea wordt immers eveneens aangegeven dat over de toestand van het gebouw weinig geweten is en dat er geen grondplan kan worden voorgelegd. Er is dan ook geen sprake van een 'gekende' situatie.*

*De 'gekende' situatie is een samenraapsel van verklaringen van verschillende mensen die meedelen dat zijn 'denken' dat de situatie is.*

*De meeste mededelingen komen uit de mond van de huidige eigenaars, die hiermee de 'schuld' proberen af te schuiven op de vorige eigenaar en verhuurder.*

*Het bewijsmateriaal van de vorderende instantie spreekt voor zich, is ondubbelzinnig en de informatie wordt gepuurd uit onafhankelijke bronnen die niet werden gemanipuleerd.*

*heeft in 2002, in het kader van de verkoop van het goed, nog een poging ondernomen om de eigendom te regulariseren. De foto's bij de aanvraag voor de regularisatievergunning geven een duidelijk beeld van de constructies in het najaar van 2002.*

*Deze regularisatiepoging is uiteindelijk bij Ministerieel Besluit afgewezen. Dat heeft de toenmalige eigenaar en de huidige eigenaar echter niet afschrikt om de overtreding te bestendigen, verder uit te breiden en verzwaren.*

*Vast staat dat tussen 2003 en 2005 verschillende constructies werden bijgebouwd. Deze vaststellingen worden ondersteund door het feit dat op 29/04/2003 op het adres wordt ingeschreven. Gebrek aan voldoende leefruimte is ongetwijfeld de reden geweest voor de uitbreiding.*

*De verkoop van het goed vond uiteindelijk plaats in 2005 en door de huidige eigenaars werd erkend (...) dat zij weet hebben van de wederrechtelijke toestand en dat zij de verantwoordelijkheden hieraan verbonden, erkennen en overnemen.*

*Tussen 2005 en 2009 worden nog meer constructies opgetrokken en begint tevens het verval van het terrein door het storten van afval, plaatsen van een autowrak, stockeren van afgedankt materiaal, enz ...*

*Aan de verbalisant van het Agentschap Inspectie geeft de overtreder op 24/06/2010 toe dat een nieuwe constructie (veranda-terras) in 2009 werd bijgebouwd.*

*Tijdens hetzelfde plaatsbezoek werd door de overtreiders verklaard dat de constructies reeds opgetrokken waren voor 2002. Deze verklaring kan niet waarheidsgetrouw zijn, aangezien de luchtfoto's en andere foto's het tegendeel bewijzen.*

*Het woord van de overtreder mag zeker geen grotere impact hebben dan de onafhankelijke vaststellingen gedaan door een beëdigd ambtenaar. Zowel door de vorige eigenaar als door de huidige worden verklaringen afgelegd waarvoor geen bewijzen zijn. Zij leggen immers nooit overtuigingsstukken - om de beweringen te staven - voor.*

*Vast staat evenwel dat hun beweringen worden tegengesproken door objectieve vastgestelde gegevens.*

*Omtrent het tijdstip van de functiewijziging van stalling naar weekendverblijf naar permanente bewoning*

*koop in 1989 een eigendom: 'een perceel grond met een eropstaand weekendverblijf' (...) In 1963 zou een gebouwtje zijn vergund als weekendverblijf. Aanmerkelijk is eveneens dat een stalling werd opgericht en omgevormd naar weekendverblijf ergens tussen 1963 en 1989.*

*Op 13/01/1994 wordt officieel op het adres ingeschreven. Hij blijft op het adres ingeschreven tot 07/10/1996.*

*De huidige eigenaar wordt officieel op het voormelde adres ingeschreven op 09/05/1997. Betreffende het tijdstip permanente bewoning kan gesteld worden dat deze functiewijziging heeft plaatsgevonden in januari 1994 en tot op heden wordt in stand gehouden.*

*Omtrent de handelingen die werden verricht op de goede plaatselijke ordening te herstellen*

*Pas eerst door de weigering van de regularisatievergunning van 21/01/2003 werd de aandacht gevestigd op de wederrechtelijk situatie.*

*Op 05/04/2004 en 21/01/2005 - na de vernietiging van de vergunning bij MB op 23/09/2003 - werd het College van Burgemeester en Schepenen verzocht om een onderzoek in te stellen en proces-verbaal op te maken. Het Agentschap Inspectie onderneemt ondertussen zelf enkele pogingen om de locatie te bezoeken, doch raakt niet binnen.*

*Op 08/04/2005 werd, omtrent het uitblijven van actie door de gemeente, een brief gericht aan de Gouverneur van Inspectie Brussel wordt eveneens ingelicht over de stand van zaken.*

*Op 25/04/2005 ontving het Agentschap Inspectie bericht van het kantoor van de Gouverneur dat zij de gemeente hebben aangeschreven. De gemeente geeft hierop opdracht aan de politie om ter plaatse vaststellingen te doen. Deze vaststellingen zijn vervat in het proces-verbaal van 24/07/2005. De verklaringen in dit proces-verbaal zijn hoofdzakelijk gebaseerd op beweringen van de huidige eigenaar en bewoner.*

*Opnieuw en om verduidelijking te verkrijgen in verband met tegenstrijdigheden, onderneemt het Agentschap Inspectie verschillende pogingen om contact te verkrijgen met de bewoners. Pas eerst in 2010, na haar vraag aan de politie voor toezicht krijgt het Agentschap Inspectie zelf persoonlijk contact met de bewoners en wordt een plaatsbezoek mogelijk.*

*Door de inhoud van de processen-verbaal van 24/07/2005 en 08/02/2010 zelf te toetsen aan de werkelijkheid, stelt de verbalisant van het Agentschap Inspectie vast dat verscheidene beweringen niet overeenstemmen met de werkelijkheid. Daarop worden op 24/06/2010 nieuwe vaststellingen gedaan.*

*In het proces-verbaal van 08/02/2010 stellen de overtreders dat een gedeelte van de constructies bouwvallig was, werd afgebroken en heropgericht.*

*Vermoedelijk, maar met enige zekerheid, kan toch gesteld worden dat het bedoelde gedeelte slaat op de constructie aangeduid als nr. 5 op het implantingsplan. Deze constructie is op de luchtfoto van 2005 nog niet aanwezig. Op de foto Google Earth 2007 is de constructie te zien. Op de luchtfoto van 2009 is op dezelfde plaats een andere, nieuwe constructie op dezelfde plaats te zien.*

*Het is duidelijk dat de overtreders pogen de oprichting van de wederrechtelijke constructies achteruit te plaatsen in de tijd en ze pogen de vorige eigenaar mee aan te duiden als de uitvoerder van de werken.*

*Alle foto's uit verschillende bronnen tonen echter onweerlegbaar aan hoe de toestand is geëvolueerd.*

*De stedenbouwkundige toestand is recent en heeft een voortschrijdend karakter*

*Rekening houdend met de voorgaande, gedetailleerde analyse kan worden gesteld dat voor wat betreft de oprichting van de constructies, er zonder twijfel sprake is van een recente, niet-geconsolideerde wederrechtelijke toestand met een voortschrijdend karakter.*

*De overtreding is recent, niet in het minst doordat de overtreder zelf toegeeft in 2009 nog een bijkomende constructie te hebben aangebouwd (terras-veranda).*

*Uit de studie van de luchtfoto's blijkt dat op het betrokken perceel verschillende constructies werden bijgebouwd en in stand worden gehouden. Hieruit kan worden besloten dat de werken een dynamisch karakter hebben mede doordat de werken hebben plaatsgevonden tussen 2003 en heden. De overtreders hebben al reeds van voor de aankoop in 2005 weet van de wederrechtelijke toestand, hebben deze bestendigd en zelfs aanzienlijk verzwaaard in de laatste 7 jaar.*

*Ten slotte realiseert de vorderende overheid zich dat de functiewijziging naar permanente bewoning reeds aanwezig is sedert 1994. Het herstel in voorgaande staat met betrekking tot alle constructies - buiten constructie 3 en 4 - die allen zijn opgetrokken tussen 2003 en 2009 impliceert de afbraak van deze constructies.*

*Effectieve afbraak brengt automatisch het einde mee van de functiewijziging naar permanent wonen.*

*Tot besluit kan men immers niet om het feit heen dat de inbreuken met betrekking tot het oprichten van constructies recent zijn en een voorschrijdend karakter hebben en dat enkel constructie 3 en 4 als geconsolideerd kunnen worden beschouwd. Daarnaast is in dit geval duidelijk sprake van eenheid van opzet. Het blijven continue verder bouwen van constructies gedurende de laatste 8 jaar staat vast. Uiteindelijk is er ook sprake van een voortgezet misdrijf. Elke dag opnieuw worden de wederrechtelijke constructies bewoond."*

16.

Eiser legde de herstellvordering voor eensluidend advies voor aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, die op de zitting van 19 november 2010 een eensluidend advies verleende ten aanzien van huidige herstellvordering. Daarin was onder meer vermeld:

*"Zoals hiervoor is gesteld, worden de geïseerde inbreuken getoetst aan de voorschriften van het voornoemde gewestplan.*

*Het handhavend bestuur beoogt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.*

*De Hoge Raad stelt vast dat de geïseerde handelingen, met name het uitbreiden van niet-vergunde woonconstructie met andere niet-vergunde constructies en functiewijziging van stalling naar weekendverblijf en vervolgens naar permanent wonen, werden verricht in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.*

*Geen enkel objectief verifieerbaar gegeven, noch in de herstellvordering noch in het overgelegde dossier, wijst erop dat ter plaatse (nog) (para)-agrarische activiteiten worden uitgeoefend.*

*Op basis van het overgelegde dossier stelt de Hoge Raad vast dat de basisrechten voor zonevrije woningen niet van toepassing zijn, aangezien de huidige functie niet vergund (geacht) is. De Hoge Raad stelt dan ook vast dat er niet op geldige wijze kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.*

*De Hoge Raad stelt vast dat de voorliggende herstellvordering strookt met artikel 6.1.41, §1, eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en derhalve in het nieuwe handhavingsbeleid wordt ingepast.*

(...)

*De Hoge Raad stelt vooreerst vast dat uit de elementen van het dossier, en meer bepaald het dossier bij de regularisatieaanvraag van 2002, blijkt dat het volume voor de niet-gereguleerde werken 277,028 m<sup>3</sup> bedroeg, en het volume na de niet-gereguleerde werken 356,859 m<sup>3</sup>. Zelfs in geval dat de aanvankelijke constructie van 277,028 m<sup>3</sup> een vergund (geachte) constructie was, is de gerealiseerde constructie van 356,89 m<sup>3</sup> geen hoofdzakelijk vergund (geachte) constructie, aangezien door de verwezenlijkte verbouwingen en uitbreidingen niet langer 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie vergund of vergund geacht is. De geïseerde constructie (woonhuis) is om deze reden alleen al geen weekendverblijf in de zin van artikel 5.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waardoor het tijdelijk woonrecht in casu niet van toepassing is.*

*Met betrekking tot de inhoudelijke beoordelingscriteria voert het handhavend bestuur het volgende aan:*

(...)

*Uit de bij het dossier gevoegde luchtfoto's alsook uit de kleurenfoto's die horen bij de processen-verbaal van 2005 en 2010 blijkt dat de huidige toestand ter plaatse visueel storend is in de onmiddellijke omgeving. Tevens blijkt dat er een overdreven, onoordeelkundige en stedenbouwkundig storende en onaanvaardbare perceelsbezetting werd gerealiseerd.*

*Aangaande het tijdsverloop en het voortschrijdend karakter van de wederrechtelijke toestand, wat de bijkomende constructies betreft, licht het handhavende bestuur het volgende toe:*

(...)

*Uit de vergelijking van de bij het dossier gevoegde luchtfoto's van 2000, 2005, 2007 en 2009 blijkt dat tussen 2000 en 2009, in een tijdspanne van 9 jaar, bijkomende wederrechtelijke handelingen werden uitgevoerd (o.a. het oprichten van bijkomende constructies, maar ook reliëfwijzigingen, vijvers, ...). De ruimtelijke ordening werd tussen 2000 en 2010, en zelfs zeer recent nog tussen 2007 en 2010 aanzienlijk bijkomend bezwaard.*

*De bijkomende stukken die door het handhavend bestuur werden overgelegd staven dit. De argumentatie van het handhavend bestuur ter zake kan worden bijgetreden.*

*Met betrekking tot het tijdstip waarop de functiewijziging tot permanente bewoning is doorgevoerd, kan samen met handhavend bestuur worden besloten dat uit de elementen van het dossier blijkt dat dit minstens dateert van 1994, het ogenblik waarop werd ingeschreven op het adres.*

*Uit de elementen van het dossier blijkt, zoals het handhavend bestuur na bijkomend onderzoek thans op goede gronde betoogt, dat de oprichting van de bijkomende constructies op het terrein in functie staat van de permanente bewoning, en er één ondeelbaar geheel mee vormt.*

*Gelet op de concrete feitelijke toedracht van de zaak en de aard, de ernst en omvang van de geïsoleerde inbreuken alsook rekening houdende met de concrete weerslag ervan op de plaatselijke ordening en de recente dynamiek op het terrein tussen 2007 en 2010, stelt de Hoge Raad vast dat de herstelmaatregel kan worden bijgetreden, spijts het tijdsverloop dat is verstreken sinds de functiewijziging.*

*Dit geldt des te meer, nu uit objectief verifieerbare gegevens, stukken en inlichtingen, meer bepaald de bij het dossier gevoegde luchtfoto's, blijkt dat het in casu gaat om een wederrechtelijke toestand met een voortschrijdend karakter, zoals in het Handhavingsplan Ruimtelijke Ordening bedoeld.*

*Onderhavig advies geeft dan ook in dit concreet geval uitvoering aan de voornoemde, door de Vlaamse Regering in het Handhavingsplan Ruimtelijke Ordening neergelegde specifieke beleidsregel.*

*De Hoge Raad merkt tenslotte nog op dat de thans geïsoleerde inbreuken een ondeelbaar geheel vormen waardoor met het oog op de goede rechtsbedeling de eenheid van de herstellvordering dient te worden bewaard.*

*Onderhavig advies wordt dan ook verleend voor alle onderdelen van de voorliggende herstellvordering.*

17.

Op 17 februari 2011 seponcerde het Openbaar Ministerie huidige zaak. Eiser legde een ongewijzigde herstellvordering andermaal voor advies voor aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. In het begeleidend schrijven was vermeld:

*"Als bijlage bezorg ik u voor advies een kopie van de eensluidend geadviseerde herstellvordering in bovenvermeld dossier (uw advies van 19/11/2010). Aan de herstellvordering werden geen aanpassingen gedaan.*

*De raadsman van de Vlaamse Overheid meldde mij dat het parket - ondanks eerdere toezegging voor vervolging - deze zaak heeft geseponcerd op 17/02/2011. Voor deze seponering heeft het parket geen reden opgegeven.*

*Daarom leg ik u de herstellvordering opnieuw voor, teneinde een burgerlijke procedure in te leiden."*

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende volgend advies op de zitting van 25 mei 2011:

*'De thans overgelegde herstellvordering bevat geen nieuwe elementen, gegevens en stukken ten opzichte van de sub 1.3 bedoelde, op 19 november 2010 eensluidend geadviseerde herstellvordering.*

*Noch uit de elementen van het informatiedossier noch uit de herstellvordering blijkt dat er sprake is van een fundamentele aanpassing of essentiële wijziging van de sub 1.3 bedoelde, op 19 november 2010 eensluidend geadviseerde herstellvordering.*

*In het geval de nieuwe, voor advies voorgelegde herstellvordering een fundamentele aanpassing van de eerdere herstellvordering inhoudt, moet, zo de rechter na dagvaarding reeds van de laatstgenoemde herstellvordering heeft kennis genomen en deze dus het voorwerp uitmaakt van een lopend geding, onder toezicht van de gediëerde rechter, het handhavende bestuur nagaan of de eerstgenoemde herstellvordering al dan niet voor advies aan de Hoge Raad moet worden voorgelegd. (...)*

*Er is sprake van een fundamentele aanpassing of essentiële wijziging van een herstellvordering wanneer vb. Een andere ruimtelijke analyse van de geïndiceerde handelingen wordt gemaakt door het handhavend bestuur, een andere herstelmaatregel wordt beoogd of de eerdere herstellvordering niet langer strookt met de in artikel 6.1.41, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgelegde prioriteitenorde van de diverse herstellvormen.*

*Dit is evenwel niet het geval. Het betreft dezelfde herstellvordering als de sub 1.3 bedoelde, op 19 november 2010 eensluidend geadviseerde herstellvordering.*

*Het eensluidend advies van 19 november 2010 is bovendien niet vervallen, aangezien een positief advies voor een periode van twee jaar geldt.*

*In casu zou een opeenvolgende herstellvordering mogelijk zijn, ingeval uit de herstellvordering en de elementen van het dossier blijkt dat het handhavend bestuur van rechtsgang zou willen veranderen. Dit is niet het geval.*

*Derhalve is er geen aanleiding voor het verlenen van een nieuw advies voor de voorliggende herstellvordering."*

18. Eiser startte op 04 augustus 2011 een procedure in herstellvordering op voor deze kamer en rechtbank (A.R. nr. 11/2440/A).

Na de dagvaarding werd er aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid nogmaals advies gevraagd door eiser.

Er werd een positief advies verleend over de voor advies voorgelegde herstellvordering op 21 oktober 2011.

De vordering werd (nadat eerst een plaatsopneming was bevolen) afgewezen als niet ontvankelijk bij vonnis de dato 20 december 2012 van deze kamer en rechtbank in voormelde zaak (A.R. nr. 11/2440/A).

19. Huidige procedure werd opgestart met een dagvaarding, betekend op 2 april 2013.

#### **b) Beoordeling**

Voorafgaandelijk kan worden opgemerkt dat er in het kader van de verjaring door eiser enkel naar een erkenning kan worden verwezen voor wat de kleine constructies op het perceel, het autowrak en het verwijderen van alle soorten materiaal en houten paletten betreft.

Deze erkenning was specifiek en had geen betrekking op de andere onderdelen van de vordering van eiser.

De rechtbank heeft (weliswaar in de andere, voormelde procedure tussen partijen) reeds de visu kunnen vaststellen dat de aangehaalde elementen niet zomaar onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en ondeelbaar zouden zijn zoals door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op basis van documenten werd vastgesteld. De constructie enerzijds en de 'groene zone' anderzijds kunnen wel degelijk gesplitst onderzocht worden.



b) 1) vordering in verband met de vijvers

1. Verwerende partijen stellen dat de vijvers (inclusief verhardingen om die vijvers te bereiken) niet dienen te worden vergund, verwijzend naar artikel 2.1.8° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

2. Eiser betwist dat er aan de voormelde uitzondering op de vergunningsplicht zou zijn voldaan omdat de vijvers niet zouden liggen binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.

Minstens één bepaald onderdeel van de (deels bestreden) constructie bestond reeds en kan als een vergund geachte woning worden beschouwd (eiser vordert trouwens niet de volledige afbraak van de thans feitelijk bestaande constructie).

3. Uit de voorliggende foto's blijkt echter verder ook dat de vijvers dermate zijn ingepland dat er van een aantasting van de ruimtelijke ordening geen sprake is. De vijvers zijn mee geïntegreerd in een groene tuinomgeving (mits aanpassingen conform de herstellvoorwaarden hieronder) zodat hoe dan ook de vordering op deze grond reeds dient te worden afgewezen (wegens kennelijk onredelijk).

b) 2) vordering in verband met terras-veranda, L-vormige constructie, constructie 5 en functiewijziging

1. Op het perceel zijn reeds sinds januari 1994 personen gedomicilieerd. Blijkbaar leverde dit geen enkel probleem op gedurende verschillende jaren.

Eiser is zeker sinds 2002 op de hoogte van de wijziging van de woonfunctie en wist toen zeker ook reeds dat deze woonfunctie ook reeds lange tijd voorhanden was.

2. Indien met het oog op een goede ruimtelijke ordening er een noodzaak was geweest om op te treden, dan was dit zeker veel vroeger gebeurd.

Er staan in de omgeving van het kwestieuze percelen trouwens nog andere woningen (tot zeer dicht bij de ingang van het perceel van verweerders). Het is dus hoegenaamd niet zo dat er zomaar in een anders volledig open ruimte een woonfunctie is gecreëerd. Het perceel van verweerders is het laatste in een cluster percelen die in die omgeving voor bewoning wordt gebruikt.

3. In het arrest de dato 8 februari 2013 stelde het Hof van Cassatie het volgende (Cass, 8 februari 2013,

“Anders dan het middel aanvoert is het niet vergund-gebruik in strijd met de bestemmingsvoorschriften geen voortdurend misdrijf, dit is een misdrijf dat bestaat in een ononderbroken en door de dader bestendigde wederrechtelijke toestand.

Inzoverre het middel aanvoert dat het niet vergund gebruik in strijd met de bestemmingsvoorschriften een voortdurend misdrijf is dat het opleggen van een stakingsbevel kan verantwoorden, faalt het naar recht.

In zoverre het middel aanvoert dat het niet vergund gebruik in strijd met de bestemmingsvoorschriften het voorwerp van een stakingsbevel kan uitmaken omdat het een voortgezet misdrijf oplevert in zoverre opeenvolgend, door het actief strijdig gebruik, inbreuken worden begaan op de bestemmingsvoorschriften die, overeenkomstig artikel 65 Strafwetboek, de voorzetting zijn van eenzelfde misdadig opzet, verplicht dit het hof tot een onderzoek van de feiten waartoe het niet bevoegd is.

Inzoverre is het middel niet ontvankelijk."

4. In dit arrest heeft het Hof van Cassatie niet gesteld dat er een voortdurend misdrijf zou kunnen bestaan.

Het Hof van Cassatie heeft enkel het middel (opgesteld door huidig eiser) omschreven en gesteld dat de aanvoering van dit als dusdanig omschreven middel een feitenkwestie betreft en dat zij daarover niet kan oordelen. Dit impliceert niet dat het Hof van Cassatie juridisch zou hebben gesteld dat een voortdurend misdrijf ook bestaat.

5. De rechtbank is van oordeel dat een voortdurend misdrijf in geen enkele wettelijke bepaling is opgenomen (strafrecht is van openbare orde en dient aldus restrictief te worden geïnterpreteerd).

Verweerders menen ten onrechte te kunnen verwijzen naar het advies van Advocaat die een eigen standpunt vertolkt doch waarvan uit voormeld arrest niet kan worden afgeleid indien het Hof van Cassatie al dan niet met zijn standpunt akkoord gaat.

6. Hoe dan ook blijkt dat de laatste werken op het perceel in 2005 moeten zijn uitgevoerd (zie P. van 24 juli 2005 waarin reeds een volledige omschrijving van de bouw is gegeven zodat dit zeker in die periode is gebouwd).

Deze vaststellingen moeten zeker ook aan eiser zijn overgemaakt want het bezoek van de politiediensten was geïnspireerd door een brief van 20 juni 2005 van eiser aan de bouwinspectie te Brussel waarin werd geklaagd omtrent de houding van de gemeente.

7. Er dient aangenomen dat de werken in 2005 ook zijn voltooid en eiser er kennis moet hebben gehad van die werken.

Zelfs indien dit in het kader van een "voortdurend misdrijf" een actief, strijdig gebruik zou zijn geweest (volgens de termen van eiser) dan nog was de dagvaarding op 4 augustus 2011 laattijdig en meer dan 5 jaar na voormelde daad. Dit 'actief strijdig gebruik' of de 'voortschrijdende stedenbouwkundige wederrechtelijkheid' was immers zeker afgelopen eind 2005.

Vanaf die datum begon trouwens hoe dan ook de vijfjarige termijn te lopen (ook anno 2005 was een herstellvordering een vordering op grond van extra-contractuele aansprakelijkheid en gold de vijfjarige verjaringstermijn van artikel 2262 bis B.W.).

De vordering van eiser is aldus verjaard.

8. Verder kan ten gronde ook worden gesteld dat de herstellvordering in verband met het bewoonbaar gedeelte (zijnde dit besproken onderdeel van de vordering) kennelijk onredelijk is.

De woonfunctie werd reeds jaren gedoogd sinds 1994 (opzichtsens voorgangers van huidig verwerende partijen) en de uitbreiding had enkel betrekking op basiscomfort van een woning die volledig op het gelijkvloers is gesitueerd en in de groene omgeving mee is geïntegreerd met natuurlijke materialen (in tegenstelling tot andere bouwwerken op percelen in de buurt).

Er is geen reden van goede ruimtelijke ordening om louter dit bouwwerk in een buurt te viseren. Dit bouwwerk is zeker even goed gekaderd (of zelfs beter en minder storend) dan andere bouwwerken in de omgeving.

De herstellvordering kan dan ook niet gebaseerd zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

9. De vordering van eiser is aldus op deze punten niet ontvankelijk en minstens ongegrond.

X **b) 3)vordering in verband met kleine constructies op het perceel, autowrak en ander klein materiaal**

Deze vorderingen worden in se niet betwist.

Verweerders hebben destijds ook reeds aangeboden om tot verwijdering over te gaan.

De vordering kan op dit punt worden toegekend.

Er kan een redelijke termijn zoals hieronder bepaald worden vastgesteld. Tevens is het wel aangewezen om een dwangsom op te leggen teneinde verweerders te dwingen tijdig het nodige te doen.

**b) 4)kosten van het geding – uitvoerbaarheid bij voorraad**

1. Verweerders dienen te worden beschouwd als in het ongelijk gestelde partijen.

Zij worden veroordeeld tot de kosten van het geding zoals hieronder bepaald.

Er is geen reden om enige rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan eiser.

2. Het vonnis wordt niet uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK, in eerste aanleg en op tegenspraak, als volgt:**

Verklaart de vordering van eiser deels niet ontvankelijk, deels ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt verweerders in solidum tot het staken van het strijdige gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van een perceel gelegen,

gekend als  
hetgeen impliceert:

- *het verwijderen van de kleine constructies van het betrokken perceel, wat impliceert:*
  - o *het verwijderen van de eventuele vloerplaat en fundamenteen en eventueel aangebrachte nutsleidingen,*
  - o *het opvullen van de bouwput met zandvere teelaarde,*
  - o *de verwijdering van de afbraakmaterialen van het betrokken perceel naar een daartoe erkende en geschikte stortplaats;*
- *het verwijderen van het autowrak met het merk*
- *het verwijderen van alle materialen en materiaal, afval, houten paletten, ... die zich bevinden op het terrein.*

Dit binnen een termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de betekening van huidig vonnis, zulks onder de verbeurte van een dwangsom van 100,00 euro per dag vertraging, zonder het toekennen van een bijkomende termijn ex artikel 1385bis, laatste lid Gerechtelijk Wetboek (met een maximum te verbeuren som aan dwangsommen ad 25.000,00 euro).

Machtigt eisende partij om overeenkomstig artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de hierboven beschreven herstelmaatregelen indien verwerende partijen in gebreke zouden blijven, en dit op kosten van verwerende partijen.

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 verwerende partijen tot de kosten van het geding, in hun hoofde niet te begroten en in hoofde van eiser begroot als volgt:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| - Dagvaarding:                                    | 329,43 Euro               |
| - Hypothecaire overschrijving:                    | PM                        |
| - Kosten van hypothecaire kantmelding eindoordeel | omtrent herstellvordering |
|   | PM                        |

Verklaart dit vonnis NIET uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Sluit de mogelijkheid van kantonnement niet uit.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op veertien oktober tweeduizend en dertien.

Aanwezig zijn:

ondervoorzitter, alleenrechtsprekend;  
griffier.