

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, eerste kamer, heeft het na-
volgend vonnis verleend:

In de zaak **12/3.100/A**

Rep. nr.

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR be-
voegd voor de PROVINCIE
verzelfstandigd agentsch**

woonstkenze doende ten kantore van zijn raadsman meester
hierna vernoemd,

eiser,

hebbende als raadsman meester

advocaat, met kantoor te

tegen

1. **marktkramer . geboren te**
op , wonende te
2. **zelfstandige, geboren te** op
wonnende te

verweerders,

hebbende als raadslieden meesters
advocaten, met kantoor te

I. PROCEDURE

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, die regelmatig werd betekend aan verweer-
ders op 22 oktober 2012. De vordering werd overgeschreven op het hypotheek-
kantoor van op 24 oktober 2012 met referentie

Gelet op het tussenvonnis van deze kamer en rechtbank de dato 03 oktober 2013
waarbij een plaatsopneming werd bevolen.

Gelet op het proces-verbaal van plaatsopneming de dato 23 oktober 2013.

Partijen verklaarden zich op 23 oktober 2013 akkoord met het feit dat de zaak in
openbare terechtzitting met alle formaliteiten in beraad werd genomen.

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

Eisende partij vordert verwerende partijen solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot het staken van het strijdig gebruik en herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand op een perceel, gelegen te hetgeen impliceert:

- ongedaan maken van winkelruimte in de constructie die vergund is als garage voor vrachtwagens;
- ongedaan maken van koelruimte in de constructie, vergund als tuinberging;
- ongedaan maken van alle niet vergunde betonverharding met opvullen van bouwput met zuivere teelaarde en verwijderen van afbraakmaterialen;

Dit alles binnen een termijn van zes maanden na betekening van het vonnis en onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging en met machtiging om dit zelf te mogen uitvoeren op kosten van verwerende partijen.

Hij vordert verwerende partijen te veroordelen tot de kosten.

III. BEOORDELING

a) Enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1. Verwerende partijen zijn eigenaars van een perceel gelegen te kadastraal gekend onder

Het perceel is volgens het vigerend gewestplan zoals definitief vastgesteld op 07 april 1977, gelegen in agrarisch gebied. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een perimeter waarvoor een algemeen plan van aanleg dan wel een bijzonder plan van aanleg geldt. Het perceel is evenmin gelegen binnen een goedgekeurde, niet-ervallen, verkaveling.

2. Op 24 september 1991 werd door de Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer een ongunstig advies verleend ten aanzien van een bouw aanvraag uitgaande van de toenmalige eigenaar van het betrokken perceel, zijnde de heer in verband met het herbouwen van een loopstal en een berging voor een melktank op het betrokken perceel.

3. Verwerende partijen dienden op 02 augustus 2004 een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 bergingen na afbraak van 3 bergingen op het betrokken perceel.

De gemachtigde ambtenaar verleende op 04 februari 2005 een voorwaardelijk gunstig advies ten aanzien van die aanvraag:

"De aanvraag omvat de oprichting van 2 bergingen ter vervanging van 2 bestaande bergingen. Ze worden gebouwd op dezelfde plaats als de af te breken bergingen, zonder volume-uitbreiding. Er wordt tevens een loods herbouwd die bestemd is voor het stallen van 2 vrachtwagens van de aanvrager, een marktkramer. De inplanting schuift gedeeltelijk op omdat er rekening moet gehouden worden met een nieuw recht van doorgang naar achtergelegen landerijen, maar beslaat +/- 75% van de bestaande bebouwde oppervlakte. Het volume wordt niet uitgebreid. De nieuw aan te leggen verhardingen worden, in tegenstelling tot de eerste aanvraag, beperkt tot de strikt noodzakelijke oppervlakte.

(...)

De architecturale vormgeving is passend in de betreffende ruimtelijke context. De bestemmingswijziging van landbouwbestemming naar niet agrarische bergingen en stapelplaats is aanvaardbaar in de betreffende relatief aangetaste omgeving.

(...)

Gunstig

Voorwaarden

De gevels moeten uitgevoerd worden in roodbruine gevelsteen en de dakbedekking moet bestaan uit rode dakpannen.

Het college van burgemeester en schepenen van _____ verleent op de zitting van 14 februari 2005 de stedenbouwkundige vergunning aan verwerende partijen, hetzij onder de door de gemachtigde ambtenaar voorgestelde voorwaarde."

4. Verwerende partijen dienden vervolgens op 08 oktober 2004 een andere aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van _____ voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning na afbraak van een bestaande woning op het betrokken perceel.

De gemachtigde ambtenaar verleende op 04 februari 2005 in het kader van deze bouwaanvraag een ongunstig advies:

"De aanvraag omvat het herbouwen van een woning behorende tot een voormalig hoevecomplex. De bestaande woning staat bijna tegen de straat. Ingevolge een opgelegde achteruitbouwlijn wordt de inplanting van de nieuwe woning op 8 m achter de rooilijn voorzien.

De bestaande woning is een typische hoevewoning van het langgeveltype met een onaangetast zadeldak en eenvoudige gevelopbouw.

De nieuwe woning heeft een grondvlak met 2 haaks op mekaar staande volumes en een samengesteld dak met een combinatie van noord boom kenmerken en een wolfseinde. Er worden 2 dakkapellen en 2 dakinsnijdingen voorzien. De gevelopbouw wordt gekenmerkt door grote raampartijen. De nieuwe woning heeft bijgevolg een uitgesproken residentieel karakter dat moet beschouwd worden als totaal afwijkend van dat van de bestaande woning. Alhoewel de eigendom gelegen is in een relatief aangetaste omgeving moet hij toch beschouwd worden als een vrij zuiver en voor de streek typisch hoevecomplex.

(...)

Gelet op de fundamentele wijziging van de architecturale eigenheid van de bestaande woning beantwoordt deze aanvraag niet aan alle voorwaarden van artikel 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening en is ze bijgevolg strijdig met de goede plaatselijke ordening."

Het college van burgemeester en schepenen van _____ besliste op de zitting van 14 februari 2005 om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

5. Verwerende partijen dienden op 01 maart 2005 een nieuwe aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van _____ voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning na afbraak van een woning op het betrokken perceel.

De gemachtigde ambtenaar adviseerde op 24 juni 2005 de bouwaanvraag van verwerende partijen als volgt voorwaardelijk gunstig:

"Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Voorwaarde:

De verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke en moet uit kleinschalige materialen bestaan. Een aangepast plan moet aan het college voorgelegd worden vooraleer de vergunning mag afgegeven worden."

Het college van burgemeester en schepenen van _____ besliste op de zitting van 01 augustus 2005 om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen, hetzij onder een aantal bijzondere voorwaarden waaronder de voorwaarde voorgesteld door de gemachtigde ambtenaar.

6. Op 19 mei 2006 richtte de gemachtigde ambtenaar een brief aan het college van burgemeester en schepenen van _____ met volgende inhoud:

"Er wordt ons gemeld dat op het in hoofding vermelde perceel een loods wederrechtelijk in gebruik is voor de verkoop van groenten, een garage als woning is ingericht en dat er wederrechtelijk een grote oppervlakte aan betonverharding werd aangelegd, terwijl vereist werd om de verharding tot het strikt noodzakelijke te beperken, en met kleinschalige materialen uit te voeren. Een aangepast plan moest aan de gemeente worden voorgelegd vooraleer de vergunning mocht worden afgegeven. Ik verzoek u dit te willen onderzoeken en mij dringend uw bevindingen mee te delen."

7. De Lokale Politie _____ stelde de volgende feitelijkheden vast op het betrokken perceel (proces-verbaal van 03 augustus 2008):

*"Na het akteren van de toestemming kunnen we op het terrein overgaan tot de volgende vaststellingen:
-het terrein met adresbepaling _____ betreft een landelijk gelegen stuk grond, deels braakliggend, deels bebouwd.*

-op het terrein zien wij volgende gebouwen ingeplant:

- 1. een nieuw gebouwd gebouw met uitzicht van een woning wordt door _____ geïdentificeerd als garage.*
- 2. een nieuw gebouwd gebouw met uitzicht van een kleine garage wordt door _____ als berging geïdentificeerd.*
- 3. een nieuw gebouwd gebouw met uitzicht van een loods, blijkt ook als loods te worden geïdentificeerd door _____*

4. een oprit loopt vanaf de openbare weg bezijden de drie nieuwe gebouwen naar de achterzijde van het perceel en dit tot ongeveer de achterzijde van de verste loods vanaf de rijbaan gezien -de aanwezige gebouwen kunnen wij verder als volgt omschrijven:

1. Garage:

Dit betreft een nieuw gebouwd gebouw, met rode bakstenen opgetrokken tegenaan de openbare weg. De muren zijn opgetrokken in rode bakstenen, en de dakbedekking bestaat uit rood-bruine aardpannen. Aan de straatkant meten wij de facademuur met een lengte van 10,5 m en de zijgevel van 7m95. De kroonlijsthoogte meet 2m30 en de nokhoogte 5m10. De totale bebouwde oppervlakte van deze garage bedraagt dus 83,475 m².

Dit gebouw lijkt ons buitenaf op een woning. Het is rechthoekig van vorm. In dit gebouw is een keuken geïnstalleerd die door _____ wordt geïdentificeerd als 'snijplaats voor groenten en fruit'. Vervolgens is er een soort woongelegenheden gecreëerd in het interieur, doch hier is de muurbekleding niet echt als 'wooninrichting' te beschouwen temeer in deze ruimte ook een garagepoort is geïntegreerd. Van deze plaats worden foto's genomen, gevoegd in ons fotodossier.

Verder zien wij in dit gebouw een trap naar het dakverdiep. Aan het einde van de trap zien wij een hal geconstrueerd uit vezelplaten. Aan weerszijden van deze hal zijn slaapkamers gebouwd, weerom in dezelfde vezelplaten. In de dakconstructie zijn aan de achterzijde twee 'velux'-ramen geïntegreerd.

2. Berging

Dit betreft een nieuw gebouw, opgetrokken uit rode baksteen met een plat dak. Dit gebouw staat ten opzichte van gebouw 1 achter 1 gebouw in licht schuine stand. Dit gebouw heeft het uitzicht van men als 'garage' kan beschouwen (...). In de gevel van dit gebouw die uitkijkt op de oprit van het erf is een segmentpoort geteegreed. Dit gebouw meet op zijn langste gevel 7,3 m en zijn kortste gevel 3m60. De hoogte meet 3m04. Dit gebouw heeft dus een totale bebouwde oppervlakte van 26,28 m². Het gebouw is rechthoekig van vorm.

3. Loods

Dit betreft een nieuw gebouw met het uitzicht van een loods. De muren zijn opgetrokken uit rode bakstenen. In de voorgevel die uitkijkt op de oprit van het erf is een segmentpoort geteegreed. De dakbedekking bestaat uit grijze golfplaten. Dit gebouw meet op zijn langst gevel 17 m en zijn kortste gevel 8 m70 en is rechthoekig van vorm. De kroonlijsthoogte bedraagt 4m30 en de nokhoogte bedraagt 5m80. De totale bebouwde oppervlakte voor dit gebouw bedraagt aldus 147,9 m². De wanden aan de binnenzijde geven het uitzicht van betonpanelen, en het dak lijkt ons uit isolatieplaten te bestaan. Binnenin het gebouw is er een ruimte geschapen die de aanblik toont van een handelsruimte-stapelruimte. Op het ogenblik van ons bezoek is er hier geen activiteit.

4. Oprit

De oprit tot het erf vanaf de ... is in beton verhard ing geconstrueerd, en loopt vanaf de aansluiting met de openbare weg naar de binnenplaats, waar verbinding is met de drie hiervoor beschreven gebouwen. De verharde oprit loopt verder tot aan de achterzijde van de verste (en grootste) loods; (...)

Vergelijking vaststellingen gebouwen - opgegeven voorwaarden bouwvergunning:

(...)

Aldus kunnen we na vergelijk besluiten:

-dat de omtrek van de grote loods achteraan het erf, niet klopt met de afmetingen op plan (wij meten 17 bij 8,7 m waar op het plan 16 x 9,1 m is vermeld). De inplanting zelf kunnen we als sterk gelijkend beschouwen als op het plan weergegeven.

-dat de omtrek van de kleine berging (met plat dak) op plan 3,91 meet bij 9,06 m en wij 7,3 bij 3,6 m meten. De inplanting op plan zichtbaar is ook sterk gelijkend met de werkelijkheid.

-dat de omtrek van de garage vooraan het erf op plan 5,47 m bij 10,81 m meet, en wij 10,5 bij 7,95 m meten. De inplanting kunnen wij eveneens als sterk gelijkend aan het plan beschouwen. Wij beschikken echter niet over het nodige technisch materiaal om de inplanting correct op te meten.

-de oprit op het plan weergegeven, lijkt ons met betrekking tot zijn ligging goed aangelegd, doch in vergelijking met het goedgekeurde plan, is er duidelijk meer oppervlakte verhard in beton als aangeduid op plan. Naast de aangeduide verharding op plan, zijn er nog uitbreidingen in verharding tot bij elke nieuw gebouwde loods of berging, wat op het goedgekeurde plan niet zo is.

-de ingerichte woongelegenheden in het gebouw dat door de bewoners als 'toekomstige garage voor rollend materieel' wordt bestempeld (lijkt ons dan weer een 'ingerichte woongelegenheden' doch de manier waarop deze 'woonrichting' is georganiseerd en geconstrueerd laat een voorlopige bedoeling aanneembaar. Wij bedoelen hiermee dat de slaapkamers boven in goedkope vezelplaat zijn geconstrueerd, wat eigenlijk geen deugdelijke materialen zijn om lange tijd mee te gaan.

Het interieur van de plaats waar de woonkamer is geschapen laat ook vermoeden dat deze ruimte eigenlijk als garage kan worden opgevat (grote poort -onbeplakte muren - gewone betonnen gewelven in plafond).

-naar de activiteiten die konden worden vastgesteld op het ogenblik van ons bezoek aan de plaats, kan worden aangenomen dat er inderdaad op het erf aan 'handel' wordt gedaan in groenten en fruit.

Vooraan op het erf is een winkelwagen geparkeerd tegenaan de openbare weg - op het erf van betrokkene - die als winkel wordt uitgebaat.

Beide echtgenoten (hier bouwheer) beschikken over een machtiging tot ambulante activiteit (zie bijlage). In de loods achteraan op het erf (grote loods) zijn dozen met fruit en groenten geëtaled, wat laat vermoeden dat eventueel tijdens de winter ook daar handel kan worden gedreven. Er zijn echter geen koelinstallaties voor handen, wat eigenlijk de opslag (of permanente winkel) van groenten en fruit voor langere termijn onmogelijk maakt.

Van één en ander wordt een omstandige fotoreportage opgemaakt, met bijhorende toelichting."

8. Verwerende partijen dienden op 03 april 2007 een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van _____ voor het bekomen van een regulariserende stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 bergingen, verharding en bestemmingswijziging op het betrokken perceel.

Het college van burgemeester en schepenen van _____ verstrekte op 06 april 2009 een ongunstig vooradvies ten aanzien van de regulariserende bouw-aanvraag van verwerende partijen, welke als volgt wordt geschraagd:

"Het betrokken perceel is gelegen in een agrarisch gebied. Overeenkomstig artikel 145bis §1 van het decreet van 18 mei 1999 kan een bestaand gebouw, of een bestaande constructie herbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Uit de aanvraag blijkt dat het bestaande volume van de garage-bergplaats 303 m³ bedraagt terwijl het gebouwde volume 308,86 m³ zou bedragen. Daarenboven lijkt het erop dat de opmerking van het Departement Landbouw en Visserij terecht is en dat de nokhoogte van de garage-bergplaats hoger is uitgevoerd dan de nokhoogte van 5,10 m die op de regularisatieplannen wordt vermeld. Daar er niet werd herbouwd binnen het bestaand volume, voldoet de garage-bergplaats niet aan de bepalingen van artikel 145bis §1.

De bemerkingen in het advies van het Departement Landbouw en Visserij van 30 mei 2007 zijn terecht. Daar in het dossier nergens wordt aangetoond dat het zou gaan om een volwaardig agrarisch of para-agrarisch bedrijf moet de aanvraag worden beoordeeld volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 met betrekking tot de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, gewijzigd op (...) is eveneens van toepassing. Het wijzigen van de functie van een berging naar een verkoopplaats voor groenten en fruit en een tijdelijke woning is volgens voormeld besluit niet mogelijk en kan bijgevolg niet toegelaten worden.

Met betrekking tot de verharding kan de aanvraag niet worden getoetst aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Op 24 mei 2007 en op 31 juli 2007 werd de aanvrager verzocht het dossier aan te vullen met een aanstiplijst betreffende de gewestelijk stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004. Dit werd nog enkele keren mondeling gevraagd aan de architect. Aangezien er tot op heden nog altijd niet werd voldaan aan dit verzoek en de procureur des konings al meerdere malen naar het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen heeft gevraagd over dit misdrijf, werd beslist om de procedure verder te zetten. Aangezien de aanstiplijst niet werd ingediend, wordt er van uitgegaan dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening van 1 oktober 2004."

Het college van burgemeester en schepenen van _____ besliste op de zitting van 15 juni 2009 om de regulariserende stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door verwerende partijen, te weigeren. Het hoger beroep bij de bestendige deputatie van de provincie _____ werd afgewezen.

9. Twee verbalisanten van het Agentschap Inspectie RWO stelden tijdens een plaatsbezoek op 26 november 2009 de het volgende vast op het betrokken perceel (proces-verbaal van 01 december 2009):

"Ik stel vast dat:

-de achterste hangar (gebruikt als winkel) en de berging (koelruimte) recht voor de hangar niet werden uitgevoerd conform vergunning _____ van 14/02/2005 qua afwerking. De vergunning vermeldt

namelijk als voorwaarde dat de gevels moeten worden uitgevoerd in roodbruine gevelsteen en de dakbedekking moet bestaan uit rode dakpannen. De hangar heeft een zwarte golfplaten dak met lichtstraten en de berging heeft een plat dak (vermoedelijk bedekt met roofing).

-vooraan de eigendom werd een grote betonverharding aangelegd parallel met

Aansluitend links op de eigendom werd een brede verharding aangelegd deels in betonverharding, deels in klinkers.

-de woning-rechts op het perceel- is in aanbouw. Ik vermoed dat de garage/berging onmiddellijk rechts nog steeds in gebruik is als woning voor het gezin.

-de berging tussen de berging/garage en de loods is in gebruik als stapelruimte voor groenten en fruit. Ik stel vast dat een airco-systeem (buiten linkermuur) werd geïnstalleerd voor het controleren van de temperatuur in de berging.

-naast de loods staat een oplegger/marktkraan.

-op het perceel achter de loods (winkel) staan een grote grijze metalen afvalcontainer en een kleine zwarte plastic vuilnisbak. Overal slingeren fruit-en groentebakken, plastic en karton rond. Midden op het perceel wordt een stapel hout en kartonbakken gestapeld. Het is duidelijk de bedoeling deze te verbranden. Assen van voorgaande gestookte vuren zijn duidelijk zichtbaar.

-de achterste loods zelf werd ingericht en uitgerust als winkel. De loods is voorzien van een (geel-oranje) vloerbekleding, koeltoonbanken, uitstalkasten, uitstaprekken, verlichting, kaders, weegschaal, kasse... en achteraan een koelcel.

Aan de muur hangt een lijst van openingsuren:

(...)

Ik stel vast dat er twee (2) winkelbedienden aanwezig zijn.

(...)

Ik betreed de woning en stel vast dat deze inderdaad nog steeds dienst doet als woning. De beneden-verdieping is ingedeeld in een keuken, badkamer, leefruimte en bureau. In het keukengedeelte is een houten trap geïnstalleerd naar een verdieping onder het dak.

deelt ons onmiddellijk mee dat op 29/10/2009 een verzoekschrift hoger beroep werd ingediend lastens de beslissing van 01/10/2009 van de Bestendige Deputatie van
Ondertussen komt binnen.

Ik deel hen beide mee dat ik een controlebezoek breng en welke mijn vaststellingen zijn. Ik wijs hen op de overtredingen en de mogelijkheid dat in de toekomst een staking van het gebruik kan worden opgelegd. Ik maan hen aan dringend de nodige stappen te zetten om een einde te maken aan de overtredingen hetzij door deze vrijwillig ongedaan te maken, hetzij door de bevoegde overheden hiertoe aan te spreken en oplossingen te zoeken. Zij delen mij mee dat zij het perceel links naast hun eigendom hebben aangekocht en de bedoeling hebben hierop te telen.

Zij delen mij tevens mee dat het de bedoeling is de in aanbouw zijnde woning te betrekken uiterlijk tegen 30/06/2010.

bezorgt mij tevens een kopie van het verzoekschrift."

10. Er werd op 03 maart 2010 een herstellvordering genomen lastens verwerende partijen houdende het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, hetgeen impliceert:

- het ongedaan maken woonfunctie in constructie die werd vergund als dubbele garage;
- het ongedaan maken winkelruimte in de constructie die werd vergund als garage voor vrachtwagens;
- het ongedaan maken koelruimte in de constructie die werd vergund als tuinberging;
- het ongedaan maken van alle niet-vergunde beton ver harding (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein;
- het uitvoeren van constructies conform de vergunning van 14/02/2005 qua afmetingen en uitvoering.

Eisende partij motiveerde deze herstellvordering als volgt:

'Overwegende dat de overtredingen zich situeren in open agrarisch gebied omringd door weiland en verspreide bebouwing. Deze open ruimte dient zoveel mogelijk te worden gewijwaard van verdere aantasting.

Overwegende dat de overtredingen het agrarisch karakter en de landschappelijke aard van de omgeving aantasten. Door hun afmetingen en uitvoering (vb. Zwarte golfplaten dak ipv rode dakpannen) passen de gebouwen niet (meer) in het omliggende landschap en maken ze het gebied kwetsbaar voor verdere versnippering.

Overwegende dat de constructies onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening, de percelen een residentieel uitzicht verkrijgen en de constructies een 'tintbebouwing' in het agrarisch gebied in het algemeen en op de percelen specifiek meebrengen.

Overwegende dat de overtredingen functiestrijdig zijn met de bestemming van het gebied en de eenheid van de constructies in vraag stellen voor wat betreft de twee woongelegenheden.

Overwegende dat de inbreuk een belangrijke impact heeft op zijn onmiddellijke omgeving en voor ruimtelijke overlast en verkeersoverlast zorgt door een onevenredige toename van de automobiliteit.

Overwegende dat de verhardingen (niet-vergunde gedeelte bestaat alleen al +/- 190 m²) de ruimtelijke draagkracht van de percelen meer dan overschrijden omdat deze verhardingen niet tot doe! hebben een agrarische activiteit te ondersteunen, doch dienst doen als parking voor de wagens van potentiële klanten, parking van trekkers en opleggers, stapelruimte van goederen, paletten, ruimte voor het plaatsen van reclamepanelen,...

Overwegende dat de bewering dat de betonverharding zijn noodzaak vindt in een doorgang omwille van erfdiensbaarheid onwaarschijnlijk is. De achterliggende akkers dienen te worden bereikt met tractoren en niet door luxewagens. Tractoren beschikken intrinsiek over de geschikte uitrusting om over een niet uitgeruste weg (vb. Aardeweg) tot op hun bestemming te geraken. De noodzaak aan een verharde weg is in die optiek dan ook overbodig.

Overwegende dat de totale verharding groter is dan wat op het perceel als functioneel kan worden beschouwd en door haar functie nl. Parking het linkergedeelte een commercieel industrieel tintje meegeeft.

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

Overwegende dat in de garage-loods een winkelruimte werd gecreëerd voor groenten en fruit.

Dat hier dus geen sprake is van een agrarische of para-agrarische activiteit. Dit is volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 op dergelijke locatie niet mogelijk, kan bijgevolg niet toegelaten worden en is een inbreuk op de bestemmings voorschriften.

Overwegende dat de overtreders sedert het proces-verbaal van 2006 geen onwetendheid kunnen invoeren en integendeel zelfs de overtredingen hebben bestendigd en verder hebben uitgebouwd. Waar in 2006 de garage-loods-winkelruimte nog wordt omschreven als 'een ruimte die de aanblik toont van een handelsruimte-stapelruimte', is deze ruimte in 2009 volwaardig ingericht met koelruimte, grote toonbanken, winkelkasten, weegschalen, kassa's, winkel-verlichting, ... en is de ruimte voorzien van kaders aan de muur, winkelrekjes, ... Ook het uitgebreide aanbod aan groenten en fruit en aanverwante producten, de tewerkstelling van 2 winkelfrouwen tonen aan dat de overtreders geenszins de intentie hadden zich te conformeren maar de overtreding verder hebben uitgewerkt en uitgebreid.

De uitleg van de overtreder, dat het de bedoeling is om het overgebleven aanbod groenten en fruit dat op de markt niet werd verkocht in de loods alsnog aan de man te brengen, is ongeloofwaardig. Zij beschikken immers over een voor verkoop uitgeruste oplegger die beschikt over alle vereiste infrastructuur om verkoop toe te laten. Een activiteit (verkoop vanuit de oplegger) die daar tevens ook niet is toegelaten.

Een volledig nieuwe verkoopstruik in de loods is in een dergelijk scenario dan ook overbodig.

De overtreding laat geen twijfel bestaan over het feit dat in de garage-loods een permanente verkoopplaats is opgericht voor de verkoop van groenten en fruit, naast en onafhankelijk van de verkoopactiviteit op de markt. Door haar specifieke inrichting wordt het stallen van vrachtwagens in de loods volstrekt onmogelijk gemaakt, zodat de vrachtwagens buiten dienen te worden gestald op een niet-vergubare verharding.

Overwegende dat de tuinberging werd omgevormd tot koelruimte en aldus dienstig is als voorraadkamer voor de marktactiviteiten zowel als de commerciële plaatselijke activiteiten.

Ook hier is een functiewijziging gebeurd die kadert in het geheel van de overtreding.

Overwegende dat voor de functiewijziging in de garage-loods en de tuinberging nl de handelsactiviteiten, geen juridische grond wordt geboden in de codex. Handelsactiviteiten maken immers geen deel uit van de geëlgende bestemming van dit gebied.

Overwegende dat niet landbouwgerelateerde handelsactiviteiten niet passen in het agrarisch gebied mede wegens het verkeergenererend karakter naar het buitengebied. Het is tevens onserlijke concurrentie voor andere handelaars en contraproductief voor de kernversterkende eigenschap van handel in de daartoe geëlgende zones (wat wordt bevestigd in het GR).

Overwegende de dubbele garage opzettelijk niet werd uitgevoerd conform de vergunning van 14/02/2005 door het voorzien van een veel groter dakvolume wat resulteert in een grotere zolderverdieping. Daardoor is de garage verworden van een bescheiden bijgebouw tot een statig residentieel gebouw dat bijdraagt tot het verder verstedelijken van de percelen.

Overwegende dat de benedenruimte van de dubbele garage werd ingericht met een keuken, badkamer, living, bureau, ... en de bovenverdieping ingericht is met slaapkamers bewijst ook hier de voorbedachtelijkheid bij het niet-conform uitvoeren van de vergunning van 14/02/2005.

Overwegende dat de idee dat 'hier' qua volume en oppervlakte minder bouwen en 'daar' het niet-gebruikte volume en oppervlakte compenseren wel degelijk een impact heeft op de ruimtelijke ordening. Deze stellingname suggereert willekeur en heeft geen juridische grond in de codex.

Overwegende dat door de dubbele garage in te richten als woning een tweede (tijdelijke) verblijfplaats werd gerealiseerd en dat uitdrukkelijk in de codex aangegeven wordt dat het aantal woongelegenheden in het agrarisch gebied dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal, één in dit geval. Meer nog is het niet toegestaan een woning bijgebouw in te richten, zelfs niet met een tijdelijke karakter. Ook dit is een inbreuk op de bestemmingsvoorschriften.

Overwegende dat door het omvormen van een dubbele garage naar woongelegenheden in combinatie met de in aanbouw zijnde woning er twee woongelegenheden ontstaan. Het is niet denkbeeldig dat de twee woongelegenheden in de toekomst bewoond en zodoende bewaard blijven waardoor de ruimtelijke draagkracht op het terrein wordt overschreden. (...) Evenmin denkbeeldig is, dat de in aanbouw zijnde woning zou worden afgesplitst (en verkocht) zodat verdere vernijding van het agrarisch landschap in de hand wordt gewerkt.

Overwegende dat op het terrein achter de loods-garage een grote container en een kleinere plastic-container werd geplaatst voor stockage van allerlei afval. Het terrein zelf wordt gebruikt ook als stortplaats voor plastic, karton, hout en ander restafval uit de commerciële activiteit.

Dit afval slingert rond over het gehele achterliggende terrein. Een stapel houten fruit-en groenten kistjes ligt gestapeld, duidelijk klaar om te worden verbrand. Er zijn duidelijke sporen dat een dergelijke gang van zaken (die tevens onwettelijk is) ook reeds in het verleden als oplossing diende voor het vele afval dat met de commerciële activiteit gepaard gaat. Deze manier van werken is vervuilend voor het perceel zelf maar ook voor de omliggende percelen, waarop vuil dat door de wind is meegenomen het omliggende landschap vervuult en ontstert.

Overwegende dat volgens het GRS inzake de gewenste woon-en leefstructuur handelsactiviteiten die met wonen verbonden zijn, moeten opgevangen worden binnen of in aansluiting met

Overwegende dat volgens het GRS inzake de gewenste agrarische structuur de bestaande landbouwstructuren moeten voorbehouden blijven voor de landbouw en dat functiewijzigingen de sector niet mogen ondermijnen.

Overwegende dat volgens het GRS inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het herlokalisatiehoofddorp het belangrijk is om de handelsfuncties te concentreren langs de hoofdassen in het centrum."

11. Eiser legde de herstellvordering per aangetekende brief van 4 maart 2010 voor eensluidend advies voor aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, welke laatste op de zitting van 23 april 2010 een advies verstrekke..

Eiser leidde de herstellvordering in bij het ambt van het openbaar ministerie per gewone brief van 25 mei 2010.

12. Verwerende partijen dienden op 14 juni 2010 een aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen van voor het bekomen van een regulariserende stedenbouwkundige vergunning voor de "regularisatie gebouwde toestand versus vergunde toestand op 14 februari 2005".

13. Het openbaar ministerie besliste op 26 december 2011 om deze zaak te klasseren zonder gevolg.

In toepassing van artikel 6.1.13 VCRO hernam eiser op 01 maart 2012 zijn herstel vordering lastens verwerende partijen houdende het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, hierbij de volgende bijkomende motivering invoegend:

14. Eisende partij ging op 22 oktober 2012 over tot dagvaarding van verwerende partijen.

Na tussenvonnis ging er op 23 oktober 2013 een plaatsopneming door.

b) Beoordeling ten gronde

b) 1) Onwettigheid van de gevorderde herstelmaatregel

1. Verwerende partijen stellen vooreerst dat de herstellvordering onwettig zou zijn omdat deze strijdig zou zijn met de prioriteitenorde, vastgesteld in artikel 6.1.41. paragraaf 1 VRR0.

Zij verwijzen onder meer naar artikel 6.1.41 paragraaf 1 c) waarin is bepaald dat een meerwaarde mogelijk is:

"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. Onder het punt b) 2) wordt hieronder geoordeeld indien er sprake zou zijn van een toestand die verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De beide basisargumenten van verwerende partijen zijn immers zeer nauw verweven.

b) 2) Kennelijk onredelijk karakter van de herstellvordering

1. De rechtbank ging ter plaatse en kon vaststellen dat de tuinberging, die als frigo-ruimte is ingericht en de aanwezige betonverharding in feite geen enkele impact hebben op de ruimtelijke ordening.

De visuele impact van de tuinberging is identiek met of zonder de functie van frigo-ruimte. Er is geen enkel storend element voor de omgeving en de professionele activiteiten van verweerdere (in de handel van onder meer groenten en fruit) noodzaken de aanwezigheid van een frigo-ruimte.

Verder kan ook worden gesteld dat de iets ruimere uitbreiding van de betonverharding dan waarvoor een vergunning is verleend geen impact heeft op de omgeving. Daarvoor is de oppervlakte van die betonverharding te klein.

Al deze elementen sluiten aldus verder aan bij de professionele activiteiten van verwerende partijen die ook een vergunde loods hadden om hun vrachtwagen te kunnen plaatsen.

Er is geen enkele reden om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de verwijdering van deze elementen te bevelen.

De vordering is op deze twee punten wegens het kennelijk onredelijk karakter af te wijzen.

2. Het derde punt van de herstellvordering van eiser betreft de winkeluitbating in de loods.

Op de plaatsopneming is gebleken dat de winkelruimte in een loods is ondergebracht die daartoe totaal niet is bestemd. Deze loods, die bestemd was voor stapelen van goederen en voertuigen, kan thans niet worden gebruikt in het kader van de functie waarvoor deze is bestemd met daarbij de noodzaak om voertuigen buiten het gebouw te stallen (wat anders in het gebouw kon) met verdere visuele impact.

Er zijn geen kleinhandel winkels in de buurt (dat bleek ook uit de plaatsopneming). De winkel was zeer uitgebreid (zie ook foto's bij het proces-verbaal van plaatsopneming) en het komt zelfs los van bestaande wettelijke en/of reglementaire kaders totaal aangewezen voor om kleinhandelfuncties in de kern van de woongemeenschappen te centraliseren, zowel naar de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van die kernen, alsook naar het minder belasten (inclusief verkeer) van de ruimtes buiten die kernen.

3. De rechtbank sluit zich aan bij de motivering van eiser in de herstellvordering waarin onder meer werd gesteld:

"Overwegende dat in de garage-loods een winkelruimte werd gecreëerd voor groenten en fruit. Dat hier dus geen sprake is van een agrarische of para-agrarische activiteit. Dit is volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 op dergelijke locatie niet mogelijk, kan bijgevolg niet toegelaten worden en is een inbreuk op de bestemmingsvoorschriften.

Overwegende dat de overtreders sedert het proces-verbaal van 2006 geen onwetendheid kunnen invoeren en integendeel zelfs de overtredingen hebben bestendigd en verder hebben uitgebouwd. Waar in 2006 de garage-loods-winkelruimte nog wordt omschreven als 'een ruimte die de aanblik toont van een handelsruimte-stapelruimte', is deze ruimte in 2009 volwaardig ingericht met koelruimte, grote toonbanken, winkelkasten, weegschalen, kassa's, winkelverlichting, ... en is de ruimte voorzien van kaders aan de muur, winkelrekjes, ... Ook het uitgebreide aanbod aan groenten en fruit en aanverwante producten, de tewerkstelling van 2 winkelvrouwen tonen aan dat de overtreders geenszins de intentie hadden zich te conformeren maar de overtreding verder hebben uitgewerkt en uitgebreid.

De uitleg van de overtreder, dat het de bedoeling is om het overgebleven aanbod groenten en fruit dat op de markt niet werd verkocht in de loods alsnog aan de man te brengen, is ongeloofwaardig. Zij beschikken immers over een voor verkoop uitgeruste oplegger die beschikt over alle vereiste infrastructuur om verkoop toe te laten. Een activiteit (verkoop vanuit de oplegger) die daar tevens ook niet is toegelaten.

Een volledig nieuwe verkoopsinrichting in de loods is in een dergelijk scenario dan ook overbodig.

De overtreding laat geen twijfel bestaan over het feit dat in de garage-loods een permanente verkoopplaats is opgericht voor de verkoop van groenten en fruit, naast en onafhankelijk van de verkoopactiviteit op de markt. Door haar specifieke inrichting wordt het stallen van vrachtwagens in de loods volstrekt onmogelijk gemaakt, zodat de vrachtwagens buiten dienen te worden gestald op een niet-vergunbare verharding.

...

Overwegende dat niet landbouwgerelateerde handelsactiviteiten niet passen in het agrarisch gebied mede wegens het verkeergenererend karakter naar het buitengebied. Het is tevens oneerlijke concurrentie voor andere handelaars en contraproductief voor de kernversterkende eigenschap van handel in de daartoe geëigende zones (wat wordt bevestigd in het GRS

Deze elementen blijken voldoende uit de feitelijke toestand zoals door de rechtbank op de plaatsopneming kon worden vastgesteld.

Deze uitvoerige motivering van eiser toont trouwens aan dat er wel degelijk aan de motiveringsplicht is voldaan en eiser zorgvuldig heeft gehandeld.

De uitbating op een dergelijke wijze van een handelsactiviteit heeft een onaanvaardbare impact op de ruimtelijke ordening.

Verwerende partijen verwijzen naar hun familiale toestand doch dit weegt niet op tegen het algemeen belang om de ruimtelijke ordening op die mate te belasten en verwerende partijen in feite toe te laten te gaan handel drijven (dit trouwens reeds sinds jaren en zich bewust van het feit dat dit niet wettelijk is). Verwerende partijen pogen door hun eigengereid handelen in feite een onwettelijke toestand toch te laten blijven bestaan.

Zij verwijzen trouwens naar de tewerkstelling van een viertal personeelsleden en ook naar hun eigen familieleden die meewerken op het bedrijf. Uit dergelijk 'personeelsbestand' blijkt echter des te meer dat er wel degelijk een grote impact is op de ruimtelijke ordening en veel mobiliteitsproblemen en -verzwaringen veroorzaakt.

4. De herstellvordering van eiser is op dit derde punt aldus wel gegrond.

5. Verder voeren verwerende partijen discussie omtrent de termijn binnen dewelke de herstellvordering dient te worden gerealiseerd. Zij vorderen een termijn van niet minder dan vijf jaar.

Hoewel de wetgeving thans toelaat een langere termijn van één jaar toe te kennen, is een termijn van vijf jaar totaal onaangepast.

Verweerders weten reeds lang dat zij hun uitbating dienden te verplaatsen en konden reeds maatregelen nemen. Zij verkozen echter blijkbaar zolang mogelijk te wachten.

Verder moet aan verweerders wel enige termijn tot herlocalisatie worden gegeven. De termijn wordt bepaald op 18 maanden na betekening van huidig vonnis.

c) Kosten van het geding

Verwerende partijen dienen te worden beschouwd als in het ongelijk gestelde partijen en worden veroordeeld tot de kosten van het geding die in hun hoofde niet worden begroot.

Er is geen reden om enige rechtsplegingvergoeding aan partijen toe te kennen (cfr. arrest Grondwettelijk Hof de dato 08 maart 2012).

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

Verklaart de reeds ontvangen vordering van eiser verder als volgt gegrond.

Veroordeelt verwerende partijen solidair tot het staken van het strijdig gebruik en herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand op een perceel, gelegen te hetgeen impliceert:

- ongedaan maken van winkelruimte in de constructie die vergund is als garage voor vrachtwagens

dit alles binnen een termijn van achttien maanden na betekening van het vonnis en onder verbeurte van een dwangsom van HONDERD VLIJFENTWINTIG EURO (125,00 €) per dag vertraging en met machtiging aan eiser om dit zelf te mogen uitvoeren op kosten van verwerende partijen voor zover deze in gebreke zouden blijven.

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

- kosten dagvaarding:	320,36 euro
- kosten hypothecaire overschrijving:	164,65 euro
- kosten hypothecair verzoekschrift:	27,29 euro
- kosten plaatsopneming	<u>71,40 euro</u>
totaal:	583,70 euro

Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, spijs elk verhaal en zonder borgstelling.

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

Aanwezig zijn:

ondervoorzitter, alleenrechtsprekend;
griffier.