

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

NR. VAN DE ALGEMENE ROL

Bijlagen:
1 dagvaarding
4 conclusies

opheffing bevel tot staking

1 kopie
dossier

in zake van :

wonende te

eisende partij,
vertegenwoordigd door Mter.

Advocaat te

tegen :

HET VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door

verwerende partij,
vertegenwoordigd door Mter.

Advocaat te

* * *

In dit geding wordt geconcludeerd en gepleit in het Nederlands ter openbare zitting van 1 maart 2011;

Na beraad spreekt de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel volgend bevelschrift uit :

Gezien :

V-EV

- de dagvaarding betekend op 3 december 2010 bij exploit van gerechtsdeurwaarder verblijvende te
- de conclusie neergelegd voor eisende partij op 10 februari 2011;
- de conclusie neergelegd voor verwerende partij op 30 januari 2011, op 25 en 28 februari 2011;

Gehoord in hun pleidooien de raadslieden van partijen;

* * *

1. De vorderingen

De vordering van _____ strekt er hoofdzakelijk toe het bevel tot stopzetting der werken aan het gebouw, gelegen te _____ en kadastraal gekend onder _____ dd. 30 november 2005, zoals bekrachtigd bij besluit van de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur voor de provincie _____ dd. 6 december 2005 te horen opheffen in toepassing van artikel 5.1.47 laatste lid VCRO en het Vlaams Gewest te horen veroordelen tot de kosten van het geding.

2. De feiten

_____ is mede-eigenaar van een perceel grond gelegen te _____

Op dit perceel staan twee woningen, één gelegen aan de straat en een ouder gelegen dieper op het perceel.

De oude achterin gelegen woning werd gebouwd in 1927.

De rechtsvoorganger van _____ diende op 26 oktober 1972 een bouwaanvraag in voor het bouwen van een woning, waarvoor hij op 4 januari 1973 een bouwvergunning verkreeg.

Op de plannen horende bij de bouwaanvraag stond de oudere woning aangeduid als te slopen.

De sloop van het achterliggend gebouw werd echter nooit uitgevoerd.

Kort na de aankoop van het perceel, voerde _____ werken uit aan het achterliggend gebouw.

Op 30 november 2005 stelde de bevoegde ambtenaar een proces-verbaal van vaststellingen op waarin het volgende werd bepaald:

“Beschrijving van de overtreding:

Verbouwingswerken, uitbreidingswerken en renovatiewerken aan een achterin gelegen gebouw met de bedoeling het gebouw te bestemmen als woongelegenheid.

Administratieve afhandeling:

Deze bouwwerken werden uitgevoerd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

Er werd een mondeling bevel tot staking der werken gegeven.

De uitgevoerde werken zijn in overtreding met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Situering van de inbreuk:

Gewestplan: Volgens het gewestplan (BK 07/03/1977) is het goed gelegen deels in woongebied, deels in agrarisch gebied.

Op 6 december 2005 werd het stakingsbevel bekrachtigd door de Gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Het College van burgemeester en schepenen besliste op 20 december 2006 tot het instellen van een herstellvordering, met volgende motivering:

“Beschrijving van de plaats en de omgeving:

Het gebouw is 44m achter de rioollijn ingeplant, op 2m van de linker perceelsgrens en op 12m van de rechter perceelsgrens. Het gebouw bestaat uit gelijkvloers, een verdieping en een dakconstructie, en heeft een bouwdiepte van 9m.

Het betreft de vroegere hoofdverblijfplaats. Op 4 januari 1973 is er door het college een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning op 10m achter de rioollijn. De goedgekeurde plannen vermelden dat de oude woning te slopen is.

Beschrijving van de overtreding:

Aan deze “oude woning” worden nu uitbreidings-, verbouwings- en renovatiewerken uitgevoerd. Er werd reeds een nieuw dak gelegd, de linkerzijgevel werd bijna volledig gesloopt en nieuwe raamopeningen werden uitgekapt. Ook intern zijn er verbouwings- en renovatiewerken bezig. De eigenaar heeft mondeling meegedeeld dat zij het gebouw als woongelegenheid wenst te gebruiken.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Ruimtelijk gezien is het gebouw gelegen in de tweede bouworde. Deze zone is eerder bestemd voor tuinen en bijgebouwen.

Het goedgekeurd plan dd. 4 januari 1973 waarbij de goedkeuring werd gegeven voor het bouwen van een eengezinswoning aan de straatkant, vermeldt daarbij uitdrukkelijk dat de oude woning te slopen is.

Het renoveren van betreffende gebouw om opnieuw te functioneren als woongelegenheid is ontegensprekelijk in tegenstrijd met de bezorgdheid naar de goede aanleg van de plaats en in tegenstrijd met de gehanteerde normen inzake stedenbouwkundig beleid.

Alle stedenbouwkundige vereisten, waaronder elementaire basisregels zoals inplanting t.o.v. de perceelsgrenzen en private toegangswegen, ontbreken om dergelijke functie in tweede bouworde toe te laten.

Tot slot moet ook de privacy van de aanpalenden gerespecteerd worden. De inplanting van een gebouw dat als woongelegenheid wordt gebruikt op 2m van de perceelsgrens is daarbij ontoelaatbaar.

Bijgevolg kan worden gesteld dat het renoveren, uitbreiden en verbouwen van dit gebouw onverenigbaar is met de planologische voorschriften, gezien de bestemming deels in woongebied is en deels in agrarisch gebied, en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.”

De herstellvordering werd voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid die een gunstig advies gaf, daarbij overwegende:

“De wederrechtelijk uitgevoerde verbouwings- en renovatiewerken aan het gebouw gelegen in de tweede bouwzone werden op bevel van de bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar stilgelegd.

De werken die luidens artikel 99§1 D.R.O. vergunningsplichtig zijn, werden zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen uitgevoerd.

Het inrichten van het gebouw in de tweede bouwzone als woongelegenheid heeft gezien zijn inplanting op 2m van de linkerperceelgrens een dermate ruimtelijk impact dat dit omwille van de hinder voor de onmiddellijke omgeving – waar een woongelegenheid in tweede orde nergens voorkomt – ontoelaatbaar is.

Er werd echter geen herstellvordering ingesteld.

3. Discussie

stelt dat de uitgevoerde werken niet vergunningsplichtig zijn, en er dan ook geen stilleggingsbevel kan worden uitgevaardigd.

Zelfs indien de stelling van dat de woning een vergunde woning is, ook wat de functie betreft, zou worden gevolgd, dan nog blijkt uit het proces-verbaal van vaststelling dat eiseres werken liet uitvoeren waarvoor een bouwvergunning vereist was.

De verbouwingswerken, uitbreidingswerken en renovatiewerken waarover de verbalisant oordeelde dat ze uitgevoerd werden zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, worden genoegzaam geïllustreerd aan de hand van de aan het proces-verbaal gevoegde foto's.

Op deze foto's is onder meer te zien dat er dragende vloeren werden aangebracht en dat er een nieuw dakstructuur werd aangebracht. De woning werd immers kadastraal omschreven als “puin”, dat te slopen was volgens de bouwvergunning van de recentere woning.

De uitgevoerde werken kunnen niet anders dan stabiliteitswerken omvatten, en zijn meer dan opfrissingswerken, zoals omschreven door in haar conclusie.

De vaststellingen in het proces-verbaal zijn dus duidelijk genoeg, en het mondeling bevel tot staking dat hierop gebaseerd is, is dan ook voldoende gemotiveerd om de mogelijkheid te geven zich hiertegen te verzetten (wat zij uiteindelijk heeft gedaan na 5 jaar, en zonder enige vergunning of regularisatie te hebben aangevraagd).

Toen het bevel gegeven werd, had het ontegensprekelijk een preventief karakter.

