

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

25^{ste} kamer - AR nr. 2007/12972/A

herstelvordering

Eindvonnis op tegenspraak

procedurestukken: 1 dagvaarding + 2 conclusies

IN DE ZAAK TUSSEN

De Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur voor het
grondgebied van de _____,
met kantoor te _____,

Eiser,

Advocaat: Mr. _____, advocaat te _____,

Pleitend: Mr. _____,

_____, met maatschappelijke zetel te _____,
KBO _____,

Verweerser,

Advocaat: Mr. _____, met kantoor te _____,

Pleitend: Mr. _____,

I. FEITEN

1.

(hierna verkort is uitbaatster van een sportcentrum gelegen te , gekend in het kadaster

Het sportcomplex is volgens gewestplan gelegen in een recreatiegebied. De rechts aanpalende percelen en de voorliggende percelen aan zijn gelegen binnen de omtrek van het BPA

. Om de overgang van de voorliggende percelen (die volgens dit BPA gelegen zijn in een zone voor opslag en ateliers of een zone voor winkelruimtes, administratie en woningen) naar het sportcomplex te maken, werd in het BPA een 10 meter bufferzone voorzien, die aan het perceel van het sportcomplex grenst.

2.

Op 5 september 2005 werd aan een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitbreiding van het sportcentrum met een gebouw voor bowling en kinderspeelplaats. De inplanting van het nieuwe gebouw was voorzien vooraan rechts en aansluitend bij het reeds bestaand complex.

Volgens het inplantingsplan, dat gevoegd werd bij de bouwaanvraag van was er aan de linkerzijde van het complex een parking voorzien op 6 meter van de linker perceelsgrens en dit over de volledige diepte van het perceel. De parking zou worden aangelegd in grasdallen en zou bestaan uit een reeks achter elkaar gelegen parkeerplaatsen met een breedte van 4,5 meter.

3.

Bij proces-verbaal van een ambtenaar van de ARHOM van 29 augustus 2006 werd vastgesteld dat wederrechtelijke bouwwerken waren uitgevoerd, meer bepaald de aanleg van een parking en het wijzigen van het reliëf.

De bouwwerken en handelingen waren niet conform de stedenbouwkundige vergunning van 5 september 2005 uitgevoerd en waren in strijd met de geldende voorschriften van het BPA. De herstellingsvordering heeft betrekking op de overtreding zoals vastgesteld en omschreven in het proces-verbaal van 29 augustus 2006.

Op 15 september 2006 heeft de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur (hierna verkort GSI) advies gevraagd aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid. Het eensluidend advies volgde op 9 oktober 2006: de Hoge Raad voor Herstelbeleid ging akkoord met de gevorderde herstelmaatregel, zonder uitspraak te doen over de gevorderde dwangsom.

II. VORDERINGEN

De GSI vraagt dat _____ wordt veroordeeld om bouw- en aanpassingswerken te verrichten op het perceel gelegen te _____

kadastraal gekend onder _____ meer bepaald dat de bovengrondse parking en de ophoging achter de parking volledig worden verwijderd, met inbegrip van eventuele funderingen, en vervangen worden door de in de vergunning van 5 september 2005 voorziene gelijkgrondse parking van 3 meter van de linker perceelsgrens en met een breedte van 4,50 meter. Deze werken dienen binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak worden uitgevoerd en op straffe van betaling van een dwangsom van 100,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering, zonder dat een bijkomende termijn kan worden toegekend in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} lid Ger.W.. De GSI vraagt tevens te worden gemachtigd zelf over te gaan tot gevorderd herstel indien hiertoe in gebreke blijft en dit op kosten van _____

De GSI vraagt tenslotte dat _____ wordt veroordeeld om de kosten van het geding te betalen, waaronder 1.200,00 EUR rechtsplegingsvergoeding en het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren.

_____ verzocht de zaak sine die uit te stellen om meer duidelijkheid te krijgen of een regularisatie van de bestaande toestand mogelijk is.

III. BEOORDELING

1.

Het bewijs wordt voorgelegd van de inschrijving van het exploit van dagvaarding in het hypotheekkantoor. Er werd voldaan aan de voorwaarde van artikel 160 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna verkort 'decreet ruimtelijke ordening'). De vordering is ontvankelijk.

2.

De zaak werd in staat gesteld en vastgesteld voor pleidooien op grond van artikel 747§2 Ger..W. Het verweer van _____ is beperkt tot een verzoek om de behandeling van de vordering op te schorten tot wanneer duidelijkheid zou zijn over de mogelijke regularisatie van de situatie.

_____ heeft per schrijven van 10 november 2006 aan _____ gevraagd om het BPA _____ te wijzigen. Het college van burgemeester en schepenen van _____ heeft tijdens de vergadering van 23 januari 2007 beslist dat het niet zou overgaan tot het wijzigen van het BPA: de in overtreding uitgevoerde werken zijn niet regulariseerbaar, ook niet mits een BPA-wijziging. Het aanleggen van een verhoogde parking op andermans eigendom op 3 meter van een KMO-gebouw druiste in tegen alle geldende stedenbouwkundige principes. Bovendien was de parking ingeplant in een bufferzone volgens het BPA _____ Het nut en de functie van de bufferzone, die bedoeld is om zones met een verschillend gebruik van elkaar te scheiden, waren totaal ongedaan gemaakt door de aanleg van de parking. Dit werd ook medegedeeld aan _____ bij schrijven van 8 februari 2007.

De regularisatie van de bouwinbreuk is bijgevolg volledig uitgesloten. Er is geen enkele reden om de beoordeling van de herstellvordering uit te stellen

3.

Het hoort tot de bevoegdheid van de rechtbank om de herstellvordering op haar externe en interne wettigheid te toetsen en de onderzoeken of ze conform de wet is dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendiging berust. De opportuniteit van de vordering wordt niet beoordeeld.

De toegekende vergunning van 5 september 2005 werd niet nageleefd. Er werd een bovengrondse verhoogde parking aangelegd, van 18,40 meter breed en de 3 meter brede bufferzone werd niet behouden. De parking werd bovendien voor meer dan de helft over de linker perceelsgrens op de aanpalende eigendom aangelegd. De parking werd deels binnen de bufferzone van de _____ aangelegd, terwijl bufferzones juist dienen als overgangsgebieden tussen verschillende bestemmingsgebieden.

_____ betwist niet dat de aanleg van de parking in strijd is gebeurd met de voorschriften van het BPA, de bepaling van het gewestplan en perceelsoverschrijdend werd uitgevoerd. Voor de ophoging achteraan, waardoor er een niveauverschil van 2 meter met de aanpalende eigendommen is ontstaan,

werd geen voorafgaande vergunning afgeleverd. Deze werken werden in strijd met de vergunning van 5 september 2005 uitgevoerd.

De stedenbouwkundige inbreuk staat vast.

Het uitvoeren van bouw een aanpassingswerken is een van de herstelmaatregelen die door de GSI kan worden gevorderd wanneer handelingen of wijzigingen bedoeld in artikel 146 Decreet ruimtelijke ordening werden uitgevoerd. Wanneer voor deze herstelmaatregel wordt geopteerd dient de vordering uitdrukkelijk te worden gemotiveerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreding (artikel 149 § 3 Decreet ruimtelijke ordening).

De beslissing van de GSI werd formeel gemotiveerd. De vordering van de GSI steunt op motieven die te maken hebben met de ruimtelijke ordening en is in verhouding tot de ernst van de overtreding. De vordering is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk en wordt ingewilligd.

4.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en op vordering van de GSI een dwangsom per dag vertraging van de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel (artikel 149§1 laatste lid, decreet ruimtelijke ordening).

Ook hierover wordt geen discussie gevoerd. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk: niettegenstaande er geen regularisatie is tussengekomen, heeft de aanpassingswerken nog niet uitgevoerd.

5.

Partijen hebben niet gevraagd dat zou worden afgeweken van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding. De vordering is niet in geld waardeerbaar, zodat de rechtsplegingsvergoeding 1.200,00 EUR bedraagt.

6.

Het verzoek tot voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis wordt niet gemotiveerd, zodat hierop niet wordt ingegaan.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

Die rechtsprekt op tegenspraak,

Verklaart de hoofdvordering als volgt gegrond:

Veroordeelt de _____ om bouw- en aanpassingswerken te verrichten op het perceel gelegen te _____ kadastraal gekend onder de _____ meer bepaald:

- de bovengrondse parking en de ophoging achter de parking volledig te verwijderen, met inbegrip van eventuele funderingen,
- die constructie te vervangen door de in de vergunning van 5 september 2005 voorziene gelijkgrondse parking van 3 meter van de linker perceelsgrens en met een breedte van 4,50 meter.

Zegt dat deze werken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden na betekening van huidig vonnis, op straffe van een dwangsom van 150,00 EUR per kalenderdag vertraging na het verstrijken van deze termijn.

Verleent aan de GSI machtiging om zelf over te gaan tot uitvoering van de gevraagde maatregel indien _____ hiertoe in gebreke blijft en dit op kosten van _____

Veroordeelt _____ om de kosten van het geding te betalen die voor de GSI worden begroot op: 265,42 EUR (dagvaarding), 25,00 EUR (registratiekosten), 130,00 EUR (overschrijving hypotheekkantoor), 1.200,00 EUR (rechtsplegingsvergoeding) en voor _____ op 0,00 EUR

Procedure:

Er werd rekening gehouden met de volgende stukken van de procedure:

- de inleidende dagvaarding betekend op 27 september 2007 door plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder _____ voor _____ met standplaats te _____
- de beschikking op grond van artikel 747 §2 Ger.W. uitgesproken op 12 februari 2008,
- voor de GSI: conclusie neergelegd ter griffie op 5 mei 2008,
- voor de _____ besluiten neergelegd ter griffie op 19 maart 2008
- De stukken van de GSI,

