



1
16 november 2006 (DORO – herstellvordering)

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE TONGEREN, 5^{de} KAMER,
HEEFT HET VOLGEND VONNIS UITGESPROKEN

VONNIS

In de zaak van

De **STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,
bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met diensten te

(a) eiser op hoofdeis,

(b) verweerder op tegeneis,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. ,

loco mr. ,

, advocaten, met kantoor te

tegen

, gepensioneerd, geborer

wonende te

(a) verweerster op hoofdeis,

(b) eiseres op tegeneis,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. ,

, advocaat, met kantoor te

1. De procedure

, plaatsvervanger van mr. ,

, gerechtsdeurwaarder te

, heeft de dagvaarding op 1 juni 2004 betekend.

De zaak werd op de inleidende zitting (1^{ste} kamer) op vrijdag 11 juni 2004 naar de algemene rol verzonden.

De voorzitter van de rechtbank heeft op verzoek van eiser bij beschikking van 22 juni 2006 conform art. 747 § 2 Gerechtelijk Wetboek de termijnen voor de conclusies en de rechtsdag (5^{de} kamer – donderdag 2 november 2006) bepaald.

Verweerster heeft haar conclusie op 25 juli 2006, eiser heeft zijn conclusie op 1 september 2006 en verweerster heeft haar syntheseconclusie op 27 september 2006 ter griffie neergelegd.

Partijen hielden hun pleidooien ter zitting op donderdag 2 november 2006 waarop zij hun dossiers met bewijsstukken hebben neergelegd.

2. De vorderingen

a. De herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur (hoofdeis)

De stedenbouwkundig inspecteur vordert vast te stellen dat verweerster zonder voorafgaande en uitdrukkelijk vergunning van het college van burgemeester en

schepenen haar perceel heeft gebruikt voor “het verbouwen en *instandhouden* van een wederrechtelijk opgericht weekendverblijf tot een volwaardige woongelegenheden met losstaande garage, voor het aanleggen van een terras en van een toegangsweg” en dit te op het kadaster gekend onder:

Hij vordert dan ook het herstel te bevelen van de plaats in zijn oorspronkelijke toestand door:

- (a) de complete afbraak, inclusief de (betonnen) fundering, van het wederrechtelijk verbouwde weekendverblijf tot woning;
- (b) het volledig verwijderen van het wederrechtelijk aangelegde open terras met een oppervlakte van circa 11,50 m x 10,50 m ;
- (c) het volledig verwijderen van de twee aangelegde toegangswegen waarvan de ene toegangsweg loopt van de ingang van de voorliggende straat tot aan de ingang van de woning en een lengte heeft van circa 40 m en een breedte van circa 4 m en de andere toegangsweg loopt naar de vrijstaande autobergplaats en die een lengte heeft van circa 9 m en een breedte van circa 3 m ;
- (d) de complete afbraak, inclusief de betonnen vloerbedekking, van de wederrechtelijke opgerichte vrijstaande houten autobergplaats die een grondafmeting heeft van circa 2 m x 4 m;

en dit binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging in de uitvoering van de herstellvordering (artikelen 149 § 1 en 151 Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kort DORO).

Hij vordert tevens de veroordeling van verweerster tot de kosten van het geding, waaronder de overschrijvingen ter hypotheek en de vaste rechtsplegingsvergoeding.

Hij vordert ten slotte de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis toe te staan, niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het recht tot kantonnement.

3. De ontvankelijkheid van de herstellvordering

De dagvaarding die , plaatsvervanger van mr. gerechtsdeurwaarder te , op 1 juni 2004 aan verweerster heeft betekend, werd op 3 juni 2004 overgeschreven in het hypotheekkantoor te onder nr. zodat de herstellvordering (art. 160 al. 1 DORO) ontvankelijk is.

Bovendien heeft de procureur des Konings te Tongeren het jongste strafdossier met het notitienummers geseponneerd. Dit blijkt uit het antwoord van de procureur des Konings te Tongeren van 14 oktober 2003 aan eiser, zodat de burgerlijke rechtbank bevoegd is om kennis te nemen van de herstellvordering die op een bouw misdrijf is gesteund (art. 4 V.T.Sv.).

4. De tegeneis

Verweerster vordert de veroordeling van de stedenbouwkundig inspecteur om haar een schadevergoeding wegens tergend en roekeloos geding te betalen van € 5.000,00 (vijfduizend euro), te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf 25 juli 2006.

Zij vordert tevens een provisionele schadevergoeding voor de kosten van haar juridische bijstand van € 1.000,00 (duizend euro), te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf 25 juli 2006.

Zij vordert ten slotte de veroordeling van eiser tot de kosten van het geding, voorlopig begroot op de vaste rechtsplegingsvergoeding van € 364,40.

De tegeneis is eveneens ontvankelijk.

5. De feiten

voornoemd, echtgenote van , kocht bij akte verleden op 4 mei 1971 voor mr. notaris met standplaats te , een berging op en met grond te De notariële akte werd op 18 mei 1971 overgeschreven in het hypotheekkantoor te in De notariële akte werd niet bij een dossier met bewijsstukken gevoegd.

had op 10 februari 1972 een bouwvergunning aangevraagd. Volgens haar voor "de verbouwing van de berging tot een stal voor Shetlandpony's op het gelijkvloers en tot een dag - en nachtverblijf op de eerste verdieping, met toilet en keuken, alsook met een hooi - en strozolder".

Het college van burgemeester en schepenen van heeft haar op 28 maart 1972 de hiertoe vereiste bouwvergunning verleend. Het goedgekeurde plan van deze verbouwing werd niet bij een dossier met bewijsstukken gevoegd.

De controleur van het bestuur van de stedenbouw heeft op 28 maart 1972 een proces-verbaal opgesteld omdat "de bouwwerken in tegenstrijd met het goedgekeurde plannen en met het vergunningsbesluit werden uitgevoerd" (nr. . Volgens de controleur bestonden de bouwwerken "uit het bouwen van een woning i.p.v. 'n stal".

De directeur van het bestuur van stedenbouw heeft verweerster bij aangetekende brief (datumstempel onleesbaar) aangemaand om de werken onmiddellijk stop te zetten. Het college van burgemeester en schepenen van heeft op zijn vergadering van 22 oktober 1972 het volgende advies aan de directeur van stedenbouw verleend: "(Het schepencollege) is van mening dat de bouwwerken slechts mogen uitgevoerd worden volgens de bepalingen en met de bestemming van het vergunningsbesluit van ons schepencollege van 28 maart 1972. Stilzwijgende vergunning verlenen om de bestemming van de bouwwerken te wijzigen zou een voorgaande scheppen, waarvan in de toekomst dikwijls misbruik van gemaakt zou worden".

Volgens het parket van de procureur des Konings te Tongeren werd op basis van het proces-verbaal van 28 maart 1972 een strafdossier geopend met het notitienummer , dat evenwel twaalf jaar later op 10 februari 1984 werd geseponeerd.

Dit straf dossier rust ofwel nog in de archieven in de te
ofwel reeds in het Rijksarchief te voor zover het nog niet werd vernietigd.

Volgens de stedenbouwkundig inspecteur werd de tot woning omgebouwde berging met een oppervlakte van ongeveer 8 m op 8 m nadien uitgebreid tot een oppervlakte van ongeveer 15 m op 13,50 m. Volgens had de oorspronkelijke berging reeds een rechthoekige oppervlakte. Zij verwijst hiervoor naar het grondplan van de bovengrondse tank voor propaangas van 1.600 liter. Op dit grondplan werd een rechthoekig gebouw getekend met het opschrift 'habitation'. De gasleverancier had dit grondplan reeds op 27 februari 1967 getekend, maar heeft het op 27 december 1972 gevoegd bij zijn aanvraag voor de vergunning voor deze gevaarlijke inrichting (ARAB). Het college van burgemeester en schepenen van heeft op 29 maart 1973 de vergunning voor de propaangastank verleend "gelet op het verslag van het bestuur van Stedenbouw". Dit verslag werd niet bij een dossier met bewijsstukken gevoegd.

Volgens de stedenbouwkundig inspecteur heeft verweerster later een terras aangelegd met een oppervlakte van ongeveer 11,50 m op 10,50 in betondallen en omzoomd met een muurtje in metselwerk en smeedwerk, heeft zij twee toegangswegen aangelegd en heeft zij een vrijstaande houten autobergplaats opgericht met een oppervlakte van ongeveer 4 m x 2 m met een betonnen vloerbedekking en met een zadeldak in pannen.

* * *

In het gewestplan, goedgekeurd bij K.B. van 5 april 1977, werd het perceel van verweerster ingekleurd als *landschappelijk waardevol agrarisch gebied*. Volgens art. 11.4.1 K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin en volgens art. 15.4.6.1 van hetzelfde K.B. gelden voor landschappelijk waardevolle gebieden beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsonwikkeling te doen.

* * *

Uit de wettelijke informatie die aan de dagvaarding is gehecht, blijkt dat verweerster op 9 december 1988 werd ingeschreven in het bevolkingsregister van op het adres). Voor het jaar 1987 had zij nog een belasting op weekendhuizen en tweede verblijven van 10.000 fr. aan betaald.

* * *

Op 14 maart 2001 heeft de beëdigde hoofdmedewerker van de dienst ruimtelijke ordening van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een proces-verbaal opgesteld voor "het verbouwen van een wederrechtelijk opgericht weekendverblijf tot volwaardige woongelegenheden met losstaande garage". Hierin beschrijft de ambtenaar nauwkeurig de woning, het terras, de toegangswegen en de autobergplaats.

Architect heeft in opdracht van op 17 april 2001 een voorstel tot *vergelijk* aangevraagd (art. 158 DORO: regularisatie tegen betaling van een geldsom met verval van de strafvordering en van de herstellvordering). De stedenbouwkundig inspecteur heeft op 5 juli 2001 hieromtrent het advies gevraagd van de afdeling Land van de administratie milieu, natuur, land en waterbeheer (AMINAL) van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, waarop de ingenieur van deze afdeling op 31 juli 2001 een negatief advies heeft verleend. De stedenbouwkundig

inspecteur had blijkbaar ook hieromtrent het advies gevraagd van het college van burgemeester en schepenen dat bij besluit van 10 juli 2001 wel een gunstig advies heeft verleend. De stedenbouwkundig inspecteur heeft op 20 augustus 2001 het proces-verbaal van 14 maart 2001 aan de procureur des Konings te Tongeren gezonden die hierop een nieuw strafdossier heeft aangelegd met notitienummer TG.66.97823/01.

In opdracht van de procureur des Konings heeft de brigade van de federale politie op 16 oktober 2001 verhoord.

herinnerde eraan dat een bouwvergunning werd verleend voor de verbouwing van de berging tot een onderkomen voor paarden en een dag- en nachtverblijf voor mensen. Hij beweerde dat hij met de stilzwijgende toestemming van de toenmalige burgemeester van een salon, een keuken, een slaapkamer en een overdekt terras had opgetrokken (hetgeen weliswaar in strijd is met de hoger vermelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen van van 22 oktober 1972). Hij wees erop dat de toegangsweg vanaf de straat, de houten bergplaats die een autobergplaats is en de betonnen vloerbedekking reeds bestonden voor de aankoop van het onroerend goed. Zijn echtgenote heeft zijn verklaring bevestigd.

De procureur des Konings te Tongeren heeft op 24 mei 2002 de stedenbouwkundig inspecteur verzocht om zijn standpunt mee te delen met betrekking tot het vergelijk, maar het antwoord werd niet bij het dossier met bewijsstukken gevoegd.

Op 15 juli 2003 heeft de stedenbouwkundig inspecteur zijn herstellvordering ter kennis gebracht van de procureur des Konings te Tongeren en van

De procureur des Konings heeft het strafdossier geseponneerd op 14 oktober 2003, waarop de stedenbouwkundig inspecteur op 24 oktober 2003 aan het college van burgemeester en schepenen van en aan de advocaat van heeft meegedeeld dat hij: “berust in de beslissing van de procureur des Konings, zijnde de seponering van de zaak”. Hij heeft het college van burgemeester en schepenen er wel op gewezen dat het college ook op grond van art. 151 § 1 DORO de herstelmaatregel voor de burgerlijke rechtbank kon vorderen.

Het college van burgemeester en schepenen van heeft ten slotte bij besluit van 16 augustus 2006 als antwoord op de brief van de advocaat van de stedenbouwkundig inspecteur beslist: “Art. 1. het college bevestigt de bouwaanvraag van 28 maart 1972. Art. 2. het college vindt het absoluut niet verantwoord en zeker op zijn minst onnodig om dertig jaar na datum nog een vervolging in te stellen tegen een zogenaamde bouwovertreiding die zou begaan zijn voor de opmaak van de gewestplannen. Art. 3. het college zal zijn bevindingen eveneens overmaken aan de procureur des Konings te Tongeren”.

6. De verweermiddelen

Verweerster stelt op de eerste plaats (a) dat de stedenbouwkundig inspecteur afstand heeft gedaan van zijn herstellvordering nadat de procureur des Konings het strafdossier had geseponneerd (middel impliciet opgeworpen op p. 4 van haar syntheseconclusie). Zij werpt vervolgens op (b) dat meerdere bouw misdrijven niet eens zijn bewezen (rekening houdende met het bestaan van de berging, van de toegangsweg, van het betonnen dek en van de houten berging en met de bouwvergunning van 28 maart 1972), (c) dat de wel bewezen bouw misdrijven zijn verjaard, (d) dat ook de herstellvordering

voor de instandhouding van de wel bewezen bouwmisdrijven is verjaard, (e) dat er en weerlegbaar vermoeden bestaat dat de bouwwerken zijn vergund (art. 96 § 4 al. 2 DORO), (f) dat de rechter de herstellvordering niet mag toepassen omdat zij “kennelijk onredelijk” is (art. 159 Grondwet) en ten slotte (e) dat de betaling van een meerwaarde nog steeds kan worden aangewend om de schade aan de goede ruimtelijke ordening te vergoeden (art. 149 § 1 al. 3 DORO).

7. De afstand van de herstellvordering

Nadat de procureur des Konings te Tongeren op 14 oktober 2003 aan de stedenbouwkundig inspecteur en aan advocaat van verweerster had meegedeeld dat hij het strafdossier met notitienummer had geseponneerd, heeft de advocaat van verweerster op 16 oktober 2003 aan de stedenbouwkundig inspecteur geschreven: “... Inmiddels hebben wij van de Procureur des Konings vernomen dat het dossier zonder gevolg werd geklasseerd gelet op de door ons gevoerde argumentatie. Wij hopen dan ook dat U afziet van een herstellvordering en verzoeken U ons daarover te berichten”, waarop de stedenbouwkundig inspecteur op 24 oktober 2003 heeft geantwoord: “In antwoord op uw schrijven van 16 oktober jongstleden heb ik de eer u mee te delen dat ik berust in de beslissing van de heer procureur des konings, zijnde de seponering van de zaak”.

Zo ook heeft de stedenbouwkundig inspecteur in een niet gedateerde brief aan het college van burgemeester en schepenen van geschreven: “Thans meldt de heer procureur des konings dat mijn ambt deze zaak zonder gevolg heeft geklasseerd. Ik houd eraan u te berichten dat ik in deze beslissing berust. Conform art. 151 van het DORO kan het college van burgemeester en schepenen ook voor de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in art. 149 § 1”.

Uit deze brieven leidt de rechtbank met zekerheid af dat de stedenbouwkundig inspecteur uitdrukkelijk afstand had gedaan van zijn recht om het herstel in de oorspronkelijke plaats te vorderen, zodat de herstellvordering vervat in de dagvaarding bij gebrek aan belang niet kon worden toegelaten (art. 17 Gerechtelijk Wetboek).

8. De tegeneis

De tegeneis tot schadevergoeding wegens tergend en roekeloos geding is dan ook gegrond. Deze tegeneis wordt, rekening houdende met de omvang van de ontoelaatbare herstellvordering, naar billijkheid begroot op de gevorderde som van € 5.000,00 (vijfduizend euro), te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf de tegeneis (gesteld in de syntheseconclusie neergelegd op 27 september 2006).

Voor de kosten van de juridische bijstand wordt in het licht van het recente arrest van het Arbitragehof van 19 april 2006 (www.arbitrage.be; R.W. 2005 – 06, 1614, noot) enkel voorbehoud verleend.

9. De kosten van het geding

Eiser dient aan verweerster de kosten van het geding te betalen, waaronder de kosten van de overschrijving van het beschikkende gedeelte van dit vonnis ter hypotheek.

Rolnummer:
16 november 2006 (DORO – herstellvordering)

Gelet op de Taalwet in gerechtszaken van 15 juni 1935.

OM DEZE REDENEN

De Rechtbank van eerste aanleg te Tongeren, die rechtsprekt in eerste aanleg en op tegenspraak.

Verklaart de vordering de hoofdeis en de tegeneis ontvankelijk.

Stelt vast dat eiser nog voor de dagvaarding uitdrukkelijk afstand had ~~gedaan~~ van zijn herstellvordering zodat hij geen rechtmatig belang meer had bij het ~~inleiden~~ van de herstellvordering voor deze burgerlijke rechter.

Verklaart de herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur in de dagvaarding ontoelaatbaar (art. 17 Gerechtelijk Wetboek).

Verklaart de tegeneis tot schadevergoeding wegens tergend en roekeloos ~~geding~~ ~~deels~~ gegrond.

Veroordeelt eiser om aan verweerster een schadevergoeding te betalen van € 5.000,00 (vijfduizend euro), te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf 27 september 2006.

Verleent verweerster voorbehoud voor de kosten van haar juridische bijstand.

Herinnert eraan dat het beschikkende gedeelte van dit vonnis dient ingeschreven op de kant van de titel van verkrijging (art. 160 al. 2 DORO).

Veroordeelt eiser om aan verweerster de kosten van het geding te betalen, tot op bedon vereffend op:

voor eiser:

• uittreksel uit de kadastrale legger	€	10,00
• dagvaarding, overschrijving ter hypotheek en rolrecht	€	290,43
• vaste rechtsplegingsvergoeding	€	364,40
totaal	€	664,83

voor verweerster:

• vaste rechtsplegingsvergoeding	€	364,40
----------------------------------	---	--------

Uitgesproken op de openbare terechtzitting op donderdag **ZESTIEN NOVEMBER**
TWEEDUIZEND EN ZES, waarop aanwezig zijn:
ondervoorzitter, en I, beambte met opdracht om tijdelijk het ambt van
adjunct-griffier te vervullen (M.B. 18 augustus 2006, B.S. 8 september 2006)