

# RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

## VONNIS

A.R. Nr. 09/10441/A

**Eindvonnis – op tegenspraak**

Herstelvordering stedenbouw

aangeboden op  
niet te registreren  
de ontvanger,

### IN DE ZAAK VAN :

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor  
het grondgebied van de provincie met kantoren te

*eiser,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat, in de plaats  
van mr. advocaat, met kantoor te

### TEGEN :

bijlagen  
- dagvaarding  
- 5 conclusies

, met zetel te  
en met als ondernemingsnummer

*verweester,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. advocaat, in  
de plaats van mr. ; advocaat, met kantoor te

\*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgend vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, van de wet 15 juni 1935 op het taalgebruik in  
gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van  
de rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

V - EV

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de daaivaarding, betekend op 15 juni 2009 met een exploit van mr. plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van mr. gerechtsdeurwaarder te
- de conclusie en de syntheseconclusie van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur, respectievelijk neergelegd op 30 december 2009 en 9 maart 2010 ;
- de conclusie, tweede conclusie en syntheseconclusie van de respectievelijk neergelegd op 6 november 2009, 27 januari 2010 en 31 maart 2010.

Voor de werd een stukkenbundel neergelegd op 5 april 2011. Op de zitting van 19 mei 2011 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna voor de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur een stukkenbundel werd neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

\*

#### **A. Feiten en procedurevoorgaanden**

1. is de eigenaar van een perceel te  
aan gekend bij het kadaster als

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. In het bijzonder plan van aanleg nr. 9 werd deze bestemming bevestigd.

Op 14 september 2006 verkreeg de een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak en de oprichting van een nijverheidsgebouw. Volgens de bouwplannen zou het gelijkvloers van deze nieuwbouw bestemd worden voor twee "showrooms/magazijnen" en diverse bureaus.

verkreeg op 18 januari 2007 een socio-economische vergunning voor de vestiging in het aebouw van twee nieuwe handelsvestigingen voor en

2. Op 6 oktober 2008 werd door de bevoegde inspecteur proces-verbaal opgesteld wegens inbreuk op de vergunde plannen, nu er op het gelijkvloers "verkoopsruimten-winkels" werden ingericht in plaats van "showrooms/magazijnen".

Het strafonderzoek werd zonder gevolg gerangschikt.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur stelde een herstellvordering op waarin de uitvoering werd gevorderd van aanpassingswerken, waardoor de bestemming van "verkoopsruimtes-winkels" wordt gewijzigd naar "showroom-magazijn".

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleende op 13 februari 2009 een eensluidend advies en verklaarde akkoord te gaan met de aard van de herstellvordering.

3. Op 15 juni 2009 ging de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur over tot dagvaarding van

De inspecteur eist dat de rechtbank zou veroordelen in een voorlopig uitvoerbaar vonnis tot uitvoering van *"bouw- of aanpassingswerken, wat betekent dat de illegale situatie dient teruggebracht worden naar een vergunbare staat door het wijzigen van de huidige bestemming, zijnde verkoopsruimtes/winkels, naar de vergunde bestemming, zijnde showroom/magazijn, en dit binnen de 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het tussen te komen vonnis"*.

Hij eist vervolgens dat de rechtbank zou zeggen voor recht dat, indien de herstelmaatregel niet tijdig wordt uitgevoerd, een dwangsom verschuldigd is van 250 € per dag vertraging vanaf de betekening van het vonnis, met dien verstande dat de toegekende termijn geen dwangsomtermijn is overeenkomstig artikel 1385bis, laatste lid, Ger. W. zodat voormelde dwangsom begint te verbeuren onmiddellijk na het verstrijken van de hersteltermijn mits de gerechtelijke uitspraak voorafgaand werd betekend.

De inspecteur eist ook dat, indien de herstelmaatregel niet tijdig wordt uitgevoerd, de gevolmachtigde ambtenaar van rechtswege in de uitvoering ervan mag voorzien, met dien verstande dat ertoe gehouden is de uitvoeringskosten, verminderd met de eventuele opbrengst van de verkoop van de materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van hun staat, begroot en invorderbaar door de beslagrechter.

besluit dat de eis ongegrond is.

## **B. Beoordeling**

4. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft de herstellvordering bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakt op grond van artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de

organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : "DORO"), thans, na coördinatie, artikel 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO").

Deze bepaling luidt als volgt :

*"De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of de wijzigingen, vermeld in artikel 6.1.1, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 6.1.41, § 1. Artikel 6.1.41, § 1, § 2, § 3, § 5 en § 6, en artikel 6.1.42 zijn van overeenkomstige toepassing."*

In de voorliggende zaak vordert de stedenbouwkundige inspecteur de uitvoering van bouw- en aanpassingswerken teneinde de bestemming van de ruimten op het gelijkvloers van het pand van terug in overeenstemming te brengen met de bestemming van showroom of magazijn die vermeld was op de vergunde plannen.

5. Het bijzonder plan van aanleg nr. 9 bevat  
volgens voorschrift dat van toepassing is op het terrein van  
:

*"Detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten. Showrooms en andere gebouwen zijn uitsluitend toegelaten indien zij integraal deel uitmaken van een bedrijf met productie- of ambachtelijke activiteit."*

In overeenstemming met dit voorschrift werd aan de stedenbouwkundige vergunning verleend voor een gebouw met een industriële bestemming, waarin op het gelijkvloers twee ruimten werden voorzien als "showroom" of "magazijn".

Volgens de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur worden in het pand van evenwel winkels uitgebraat van zodat het voorschrift overtreedt van het bijzonder plan van aanleg, en tevens zonder stedenbouwkundige vergunning een functiewijziging heeft doorgevoerd van "showroom" naar "winkel".

betwist evenwel een stedenbouwkundige overtreding te hebben begaan. Zij beweert dat de ruimten op het gelijkvloers wel deels gebruikt worden als "showroom" om de producten van tentoon te stellen. Deze showrooms zouden aansluiten bij de hoofdzetel en de naaiateliers van de winkelketen die eveneens in het gebouw is gevestigd.

verwijst vervolgens naar de definitie in Van Dale van de "showroom" : "ruimte waar te verkopen artikelen worden tentoongesteld". Hieruit leidt af dat het niet

onverenigbaar is met het begrip "showroom" dat er ook mogelijkheid geboden wordt om de tentoongestelde artikelen te kopen. Een toelating om een ruimte te bestemmen tot "showroom" zou aldus de toelating inhouden om ter plaatse ook de goederen te verkopen.

Dit verweer kan de rechtbank niet overtuigen.

In de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de "detailhandel en grootwinkels" die niet zijn toegelaten, en de "showrooms" die wel zijn toegelaten. Hieruit volgt dat het begrip "showroom" zoals het door het bijzonder plan van aanleg is opgevat, niet verenigbaar is met enige activiteit van verkoop aan consumenten die ter plaatse zou plaatsvinden.

Uit de door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur voorgelegde foto's van de vestigingen van in het pand van blijkt duidelijk dat het gaat om winkels. Eén en ander wordt trouwens bevestigd door de socio-economische vergunning die werd verleend, en waarin duidelijk sprake is van de vestiging van een schoenenwinkel en een kledingswinkel.

De rechtbank acht het dan ook voldoende bewezen dat de ruimten op de gelijkvloers werden ingericht met als bestemming detailhandel, hetgeen strijdig is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en met de vergunde bouwplannen.

De eventuele omstandigheid dat de winkelactiviteit die ondergeschikt zou zijn aan een ter plaatse uitgeoefende ambachtelijke activiteit niet onverenigbaar zou zijn met de gewestplanbestemming van de "zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen", is niet relevant. Aan wordt immers geen inbreuk verweten op de bestemming van het gewestplan, maar op de vergunde bouwplannen en het voorschrift van het bijzonder plan van aanleg.

6. voert ondergeschikt aan dat de herstellvordering onvoldoende werd gemotiveerd, en als zodanig onwettig zou zijn.

Er zou met name niet zijn aangeduid waarom de vergunning die voor twee showrooms werd verleend de thans uitgeoefende activiteiten niet zou toestaan.

De rechtbank stelt evenwel vast dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur kon volstaan met de vaststelling dat er ter plaatse wel degelijk winkels werden uitgebaat, hetgeen strijdig is met het voorschrift van het bijzonder plan van aanleg en de vergunde plannen. De rechtbank ziet niet in welke bijkomende motivering terzake zou moeten gegeven worden.

Volgens zou de onduidelijkheid van de motieven met zich brengen dat zij niet weet hoe zij aan de herstellvordering zou kunnen voldoen.

De rechtbank stelt nochtans vast dat de gevorderde herstelmaatregel voldoende duidelijk is opdat er zich aan zou kunnen conformeren : zij dient met name die aanpassingswerken uit te voeren die nodig zijn opdat de ruimten op het gelijkvloers die volgens de bouwplannen bestemd zijn tot showroom of magazijn terug deze bestemming krijgen, met uitsluiting van elke activiteit van detailhandel of grootwinkel.

7. voert uiterst ondergeschikt nog aan dat de herstellvordering dient te worden afgewezen omdat zij kennelijk onredelijk zou zijn. Zij verwijst naar de omstandigheid dat een socio-economische vergunning werd afgeleverd, naar het voor de burger moeilijk uit te maken verschil tussen detailhandel en showroom, en naar de omstandigheid dat er in hetzelfde industriegebied verschillende "showrooms" zouden zijn die vergelijkbaar zijn. Er zou niet aangetoond zijn dat de goede ruimtelijke ordening door de uitvoering van de gevorderde maatregel gevrijwaard wordt.

De rechtbank stelt evenwel vast dat het pand zich kennelijk in overtreding bevindt met een duidelijk voorschrift van het bijzonder plan van aanleg, namelijk dat er ter plaatse geen detailhandel of grootwinkels zijn toegelaten. Dit voorschrift is voor de modale burger niet moeilijk te begrijpen, en het is duidelijk dat zich er niet aan heeft gehouden door de winkelketens toe te laten ter plaatse winkels uit te baten.

De verbodsbepaling maakt deel uit van een bijzonder plan van aanleg, dat geacht wordt de regels te bevatten om de goede plaatselijke ordening te vrijwaren. De onwettigheid van dat bijzonder plan van aanleg wordt niet aangevoerd, en de rechtbank ziet ook geen ambtshalve op te werpen middelen van onwettigheid van dat plan.

De rechtbank heeft zich verder niet te moeien met de invulling van de goede plaatselijke ordening door het bestuur, en kan haar eigen appreciatie terzake niet in de plaats stellen van deze van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur. Slechts in het geval dat de gevorderde maatregel kennelijk onredelijk is, zal de rechtbank besluiten dat de herstelmaatregel niet kan worden opgelegd.

Het komt de rechtbank geenszins onredelijk voor dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur aanpassingswerken vordert om de voormelde inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften ongedaan te maken.

De omstandigheid dat voor de uitbating van de winkels een socio-economische vergunning heeft verkregen, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk, net zo min als de (beweerde doch niet aangetoonde) omstandigheid dat er in het betrokken industriegebied nog andere winkels zouden worden uitgebaat of showrooms met een verkoopfunctie zouden zijn gevestigd.

De rechtbank besluit dat de eis tot het opleggen van de herstelmaatregel gegrond is.

8. Op de zitting van 19 mei 2011 heeft meegedeeld niet verder aan te dringen op haar argumentatie met betrekking tot de gevorderde dwangsommen, gelet op de arresten van het Benelux Gerechtshof van 11 februari 2011.

In die arresten werd beslist dat wanneer de rechter een hoofdveroordeling uitspreekt en hiervoor een uitvoeringstermijn bepaalt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van deze veroordeling met oplegging van een dwangsom zonder respijttermijn, de dwangsom verbeurd is indien zowel de uitvoeringstermijn is verstreken als betekening heeft plaatsgehad.

Om alle onduidelijkheden terzake te vermijden, bepaalt de rechtbank dat de dwangsom slechts verschuldigd is vanaf de dag waarop de uitvoeringstermijn is verstreken.

De rechtbank acht het gepast om een maximumbedrag te bepalen dat aan dwangsommen kan verschuldigd zijn.

9. De ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel is slechts toegestaan binnen de perken van artikel 6.1.46 van de VCRO, en met name na een positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Het is gepast dit uitdrukkelijk te bepalen in het beschikkend gedeelte.

10. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt dat de rechtbank de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis zou toestaan. Hij haalt daartoe evenwel geen enkel argument aan. De voorlopige tenuitvoerlegging kan, als uitzondering op de regel van artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek, slechts met de nodige omzichtigheid worden toegestaan, en wordt dan ook in de regel afgewezen wanneer de eiser zijn vraag niet motiveert.

\*

**OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :**

De eis is toelaatbaar en als volgt gegrond ;

De rechtbank veroordeelt tot het uitvoeren, binnen een termijn van zes maanden nadat dit vonnis in kracht van gewijsde is getreden, op het terrein te gekend bij het kadaster als van bouw- of aanpassingswerken waardoor de ruimten op het gelijkvloers die volgens de vergunde plannen bestemd zijn tot "showroom" en/of "magazijn" worden omgevormd tot showrooms of magazijnen waarin geen detailhandel of grootwinkels worden uitgebaat ;

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van een dwangsom van 250 € per dag dat de voormelde werken niet werden uitgevoerd na het verstrijken van de uitvoeringstermijn van zes maanden nadat dit vonnis in kracht van gewijsde is getreden ;

De rechtbank bepaalt dat maximaal een bedrag van 400.000 € aan dwangsommen kan verschuldigd zijn ;

De rechtbank zegt dat wanneer binnen de voormelde uitvoeringstermijn de voormelde werken niet heeft uitgevoerd, de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ambtshalve in de uitvoering mag voorzien met inachtnaeme van de regels van artikel 6.1.46 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven in het vergunningenregister van

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot op 236,70 € (dagvaarding) + 96,40 € (overschrijving hypotheekkantoor) + 1.320 € (rechtsplegingsvergoeding die toekomt aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur).

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23<sup>ste</sup> kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 17 juni 2011, door rechter, in aanwezigheid van afgevaardigd griffier.