

Nr. 81
25^{STE} KAMER

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 05/10224/A

**Eindvonnis – op tegenspraak
Artikel 151 DORO - herstellvordering**

*Bijlagen: 2 dagvaardingen
3 conclusies*

IN DE ZAAK:

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG
INSPECTEUR** bevoegd voor het grondgebied van de
provincie , met kantoor te

eiser,
vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TEGEN:

1. ,
met maatschappelijke zetel te ,
KBO ,

2. , wonende te
,

3. , wonende te
,

4. , met
maatschappelijke zetel te
KBC

verweerders,
allen vertegenwoordigd door Meester
advocaat te

De advocaten werden gehoord op de openbare zitting van 6 maart 2007 en na voortzetting op de openbare zitting van 24 april 2007, waarna de zaak in beraad genomen werd.

Gelet op de door de wet vereiste procedurestukken in behoorlijke vorm overgelegd:

- De inleidende dagvaardingen betekend op verzoek van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur door middel van twee exploitanten op respectievelijk 11 mei 2005 en 12 mei 2005;
- De beschikking op grond van artikel 747§2 Ger.W. van 30 september 2005;
- Voor eiser: syntheseconclusies van 12 april 2006 die alle vorige vervangen en aanvullende conclusies (na voortzetting) van 26 maart 2007;
- Voor verweerders: een conclusie van 14 november 2005;
- De stukken van eiser.

I. FEITEN EN VORDERINGEN

1.

is eigenaar van een onroerend goed gelegen te kadastraal gekend

Dit onroerend goed bevindt zich in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens gewesplan

Oorspronkelijk was dit goed een landbouwbedrijf. Het werd omgevormd tot een transportbedrijf.

zou dit goed op 8 mei 1989 hebben gekocht. Er werden een reeks wijzigingen aangebracht zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Bij processen-verbaal van 16 januari 1998 en van 16 januari 2002 werden verscheidene stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld en meer bepaald (zie bijlagen stukken 4 en 16):

- het uitbreiden van een bedrijf met een toegangsweg en een parking;
- het instandhouden van wederrechtelijk opgerichte loodsen en het wijzigen van het gebruik van deze loodsen (deze loodsen werden vergund als landbouwloodsen);
- de functie van de bedrijfswoning werd gewijzigd: de woning werd vergund als bedrijfswoning in het kader van een witloofbedrijf. Na de verkoop van de ganse site aan het transportbedrijf zou het gebruik van de woning onwettig zijn geworden (de bouwvergunning voor de oprichting van de eengezinswoning werd aan de vorige eigenaars verleend op 15 mei 1990);
- de woning werd uitgebreid met een pergola;
- achter de pergola werd een sieervijver aangelegd.

De regularisatieaanvraag van de overtredingen “*functiewijzigingen+ aanleg van toegangsweg naar achterliggende bedrijfsloodsen + functiewijziging naar bedrijfswoning*” werd geweigerd door de bestendige deputatie van de provincieraad van _____ bij beslissing van 10 juni 2003 (stuk 29). De aanvraag bleek strijdig te zijn met de planologische voorschriften (de onderneming was een transportbedrijf en geen agrarisch of para-agrarische onderneming). Door het ontbreken van een milieuvergunning kon niet worden afgeweken van de gewestvoorschriften.

2.

_____ zijn bestuurders van de _____ en management heeft haar maatschappelijke zetel gevestigd is op het bewust perceel.

3.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vraagt dat verweerders solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, worden veroordeeld tot herstel van de plaats zijnde:

- de verwijdering van de toegangsweg en de parking en het herstel van het oorspronkelijk reliëf;
- de afbraak van de 2 loodsen en de verwijderingen van de afbraakmaterialen van het terrein;
- de afbraak van de woning en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein;
- de verwijdering van de pergola en de vijver;

op het perceel gelegen te _____ kadastraal bekend
eigendom van de _____

Dit herstel dient te gebeuren binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak en op straffe van betaling van een dwangsom van 250,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering , zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} lid wordt toegekend.

Verweerders besluiten tot de onontvankelijkheid, minstens de ongegrondheid van de vordering.

II. BEOORDELING

1. De exceptie van territoriale bevoegdheid

De stedenbouwkundig inspecteur kan in toepassing van artikel 151 DORO¹ herstelmaatregelen vorderen voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke zaken, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of wijzigingen bedoeld in artikel 146 DORO werden uitgevoerd.

Verweerders stellen ten onrechte dat het onroerend goed waarvoor de herstelmaatregel wordt gevorderd gelegen is binnen het gerechtelijke arrondissement

¹ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hierna “DORO”

Het onroerend goed is gelegen te _____ de gemeenten
_____ vormen samen een gerechtelijk kanton waarvan de
zetel te _____ is gevestigd. Het kanton _____ valt onder het gerechtelijke
arrondissement _____

Deze rechtbank is territoriaal bevoegd.

2. De inschrijving op het hypotheekkantoor en in het vergunningsregister

Het exploit tot inleiding van het geding bedoeld in de artikelen 149 tot 151 DORO is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied van het waar het goed gelegen is (artikel 160 DORO).

Er werd aan deze formaliteit voldaan (stuk 53 – bevestiging Hypotheekbewaring dd 14 maart 2007).

Artikel 161 DORO voorziet geen sanctie voor het geval niet voldaan wordt aan het voorschrift van gelijkaardige inschrijving in het vergunningenregister.

3. De verjaring van de vordering

3.1.

Er wordt geen betwisting gevoerd over de feiten/inbreuken die aanleiding hebben gegeven tot deze vordering en die werden vastgesteld bij proces-verbaal van 16 januari 1998 en 16 januari 2002 (zie “feiten en vorderingen”).

De bouwwerken en handelingen die vergunningsplichtig waren werden uitgevoerd zonder (of in strijd met de) vergunning. De wederrechtelijke toestand werd niet geregulariseerd. Deze bouwwerken, die in stand werden gehouden, zijn gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ook hierover wordt geen betwisting gevoerd.

3.2.

Verweerders stellen dat de functiewijzigingen en aanpassingen zich zouden situeren op het ogenblik van de aankoop van het onroerend goed zijnde op 8 mei 1989, datum van de onderhandse akte.

Zij voeren aan dat de zaak op strafrechtelijk gebied verjaard is. De burgerlijke vordering op grond van artikel 151 DORO zou inmiddels – meer dan 10 jaar na de datum van het misdrijf – eveneens zijn komen te verjaren.

3.3.

Verweerders vertrekken ten onrechte vanuit de hypothese dat het stedenbouwmisdrijf aflopend is.

Het instandhouden van een stedenbouwmisdrijf is een voortdurend misdrijf waardoor de verjaring van de strafvordering geen aanvang neemt zolang aan de

² Bijvoegsel bij het gerechtelijke wetboek – gebiedsomschrijving en zetel van hoven en rechtbanken artikel 1, afdeling 5 en artikel 4.7.

toestand geen einde wordt gesteld door een herstel of door het verkrijgen van een vergunning.

3.4.

Het aantal gevallen waarin nog sprake kan zijn van (het voortdurend misdrijf van) instandhouding van stedenbouwmisdrijf werd in 2003 sterk beperkt (artikel 146 lid 3 DORO). Na vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof is er nog slechts sprake van strafbaarheid wanneer de instandhouding zich binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied bevindt³.

Wat onder kwetsbaar gebied dient te worden verstaan wordt opgesomd in artikel 146, lid 4 DORO. Onder deze opsomming worden vermeld "(...) agrarische gebieden met bijzondere waarde (...)".

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied komt overeen met een agrarisch gebied van bijzondere waarde en is dus een ruimtelijk kwetsbaar gebied⁴. Dit wordt trouwens niet betwist door verweerders.

Het instandhouden is nog steeds strafbaar binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

In tegenstelling tot wat verweerders beweren kan er op strafrechterlijk gebied nog geen verjaring zijn opgetreden (ivm de instandhouding).

3.5.

De herstellvordering is een vordering tot teruggave.

Het is een rechtsvordering tot herstel van de schade veroorzaakt door het misdrijf zoals bedoeld in artikel 3 V.T. Sv.

Artikel 26 V.T. Sv. volgens welke een burgerlijke vordering uit een misdrijf niet kan verjaren vóór de strafvordering is van toepassing op de herstellvordering⁵.

Deze regel heeft voorrang op de door artikel 2262bis BW bepaalde termijn. De burgerlijke rechter zal eerst toepassing maken van artikel 2262bis BW wanneer de strafvordering door verjaring is komen vervallen.

Bijgevolg zal ongeacht de verjaringsregel die op de herstellvordering van toepassing is, deze in elk geval niet verjaren vóór het verstrijken van de verjaringstermijn van de strafvordering.

Wanneer het misdrijf op grond waarvan de herstellvordering wordt gevraagd een voortdurend misdrijf is neemt de verjaring geen aanvang zolang de toestand blijft bestaan⁶.

³ Grondwettelijk Hof nr. 19 januari 2005; Van Bavel, H., "Over instandhouden en herstel inzake stedenbouw", noot, *T.Strafr.* 2006/2, 88.

⁴ Cass. 22 februari 2005; Cass. 13 september 2005; B. Meeganck, "Het kwetsbare van het waardevolle (en omgekeerd)", *T. Strafr.* 2006/4, 220.

⁵ VAN SANT, De verjaring van de herstellvordering : het arrest van 13 mei 2003 nader bekeken" noot onder Cass. 13 mei 2003, *T.M.R.* 2003p. 626.

⁶ Rb. Gent, 1 juni 2005, *TMR*, 2005, 572.

Er kan nog geen verjaring zijn opgetreden gelet op de instandhouding.

De vordering is niet verjaard.

4. Advies Hoge Raad voor Herstelbeleid?

Verweerders voeren aan dat het voorafgaandelijk eensluidend advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid noodzakelijk was (artikel 149§1, 1 lid DORO).

De bepalingen over het eensluidend advies van de Hoge Raad zoals bedoeld in artikel 149§1 DORO traden pas in werking nadat de Hoge Raad voor Herstelbeleid werd opgericht en het huishoudelijk reglement werd goedgekeurd (artikel 198bis DORO).

Op het ogenblik dat de huidige zaak werd ingeleid was de Hoge Raad voor Herstelbeleid nog niet operationeel, zodat geen voorafgaand advies kon worden gevraagd (het huishoudelijk reglement werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 16 december 2005).

In verband met inbreuken die dateren van voor 1 mei 2000⁷ en die niet werden voorgelegd voor advies is de rechter trouwens niet verplicht om eensluidend advies te vragen aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid (artikel 198 bis DORO). Het betreft slechts een mogelijkheid geen verplichting.

De rechtbank acht het niet opportuun het advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid te vragen (zie verder punt 6).

5. Vordering voor de strafrechter/burgerlijke rechter?

De processen-verbaal van 16 januari 1998 en van 16 januari 2002 werden overgemaakt aan de procureur des Konings, met verzoek het herstel van de plaats als herstelmaatregel te vorderen (stukken 3, 13, 26 Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur). De strafvordering werd niet ingesteld. De stedenbouwkundige inspecteur heeft uiteindelijk voor deze rechtbank gedagvaard met dezelfde vordering.

De herstelmaatregel inzake stedenbouw heeft een burgerlijke karakter. De burgerlijke vordering kan terzelfder tijd en door voor dezelfde rechters vervolgd worden als de strafvordering. Zij kan ook afzonderlijk worden vervolgd.

De stedenbouwkundig inspecteur heeft de keuze om de herstelmaatregelen voor de burgerlijke of de correctionele rechter te vragen. Herstelmaatregelen beogen de vrijwaring van het stedenbouwkundig algemeen belang. Zij kunnen ook worden opgelegd indien er geen straf wordt uitgesproken.

Het feit dat de strafprocedure niet werd ingesteld vormt geen beletsel voor de herstellvordering voor de burgerlijke rechter.

⁷ zie Arrest Grondwettelijk Hof nr

van 26 april 2007 over artikel 198 bis DORO.

6. De vordering tot herstel van de oorspronkelijke toestand

6.1.

Artikel 151 DORO bepaalt dat de stedenbouwkundig inspecteur (ook) voor de burgerlijke rechtbank de herstelmaatregelen kan vorderen zoals omschreven in artikel 149§1 DORO.

De rechter heeft enkel de bevoegdheid om de herstellvordering op haar interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze conform de wet is dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendings steunt⁸. De rechter moet nagaan of de beslissing van het bestuur om een bepaald maatregel te vorderen uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening wordt bevolen.

Er is geen plaats voor een opportuniteitsbeoordeling.

Verweerders voeren aan dat in principe steeds de herstelmaatregel van de meerwaarde kan worden aangewend in toepassing van artikel 149§1, 3^{de} lid DORO. De vordering tot herstel in de oorspronkelijke toestand zou onmogelijk zijn.

6.2.

Artikel 149§1, 3^{de} lid bepaalt (na gedeeltelijke vernietiging door het Grondwettelijk Hof⁹) dat het middel van de meerwaarde in principe steeds kan worden aangewend *tenzij* in een aantal gevallen. Dit zal het geval zijn¹⁰ indien het *misdrijf een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk vormt op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg*¹¹(artikel 149§1 lid 3, 3^oDORO).

Artikel 151 DORO verwijst enkel naar artikel 149§1 lid 2 DORO (en niet de andere leden van artikel 149 DORO). Vóór het Handhavingdecreet stonden nochtans in het oorspronkelijke lid 2 een aantal situaties beschreven waarin geen meerwaarde kon worden gevorderd (zoals thans in artikel 149§1, lid 3) maar deze bepaling werd opgeheven. Er werd klaarblijkelijk te weinig aandacht besteed aan de verwijzing van artikel 151 DORO naar 149 DORO¹⁰.

In tegenstelling tot wat verweerders aanvoeren is de meerwaardevordering nochtans niet de principieel te vorderen herstelmaatregel¹¹.

Dit is wel het geval voor het herstel in de oorspronkelijke staat. Dat het herstel in de oorspronkelijke toestand de regel blijft, kan ook worden afgeleid uit artikel 149§3. DORO (waarnaar artikel 151 DORO wel verwijst) dat een bijkomende motivering oplegt voor het geval een bouw- of aanpassingswerken en/of de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde wordt gevraagd.

⁸ Cass. 15 juni 2004, www.cass.be met conclusies

⁹ Grondwettelijk Hof, arrest nr. 14/2005, 19 januari 2005

¹⁰ B. De Temmerman, De herstelmaatregelen in het milieu- en stedenbouwrecht, in A. De Nauw, P. Flamey en Gysels, Milieustraf- en milieustrafprocesrecht, Actuele vraagstukken, Brussel, Larcier, 2005, p. 410.

¹¹ Cass. 6 juni 2006, www.cass.be.

6.3.

Voor het overige wordt geen verweer gevoerd in verband met de gevorderde herstelmaatregel.

De inbreuken zijn ernstig en werden gepleegd in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit is een kwetsbaar gebied. De aantasting van het agrarisch gebied én van het landschap brengt volgens de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur precies met zich mee dat het herstel enkel kan worden bekomen door het herstel in de oorspronkelijke staat.

Het herstel in de oorspronkelijke toestand komt het meest tegemoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen wanverhouding tussen de herstelmaatregel en de zwaarwichtigheid van de overtreding.

De stedenbouwkundig inspecteur heeft zijn beslissing gemotiveerd. Deze steunt op motieven van ruimtelijke ordening en is niet kennelijk onredelijk.

6.4.

De termijn waarbinnen de herstelmaatregel dient te worden uitgevoerd is volkomen onrealistisch en wordt bepaald op 15 maand.

De gevraagde dwangsom moet worden opgelegd aangezien kan worden gevreesd dat verweerders niet vrijwillig zullen overgaan tot herstel.

6.5.

Verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen betwisten tenslotte niet allen hoofdelijk gehouden te zijn voor de civielrechtelijke gevolgen van het instandgehouden misdrijf (conform artikel 50 Sw).

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken zoals gewijzigd,

Die rechtsprekt op tegenspraak

Verklaart de hoofdvordering ontvankelijk en als volgt gegrond:

Veroordeelt verweerders hoofdelijk op het perceel gelegen te
kadastraal bekend eigendom van de

- de toegangsweg en de parking te verwijderen,
- het oorspronkelijk reliëf te herstellen;

- de 2 loodsen af te breken en de afbraakmaterialen van het terrein te verwijderen;
- de woning af te breken en de afbraakmaterialen van het terrein te verwijderen;
- de pergola en de vijver te verwijderen.

Zegt dat dit zal moeten gebeuren binnen een termijn van 15 maanden na de betekening van huidig vonnis en op straffe van betaling van een dwangsom van 250,00 EUR per dag vertraging voor het geval aan de hoofdveroordeling niet wordt voldaan.

Veroordeelt verweerders tot de kosten, voor henzelf begroot op 364,40 EUR (rpv) en voor eiser op 871,36 EUR (dagvaarding, rolzetting en kosten hypotheek) + 364,40 EUR (rpv);

Gevonnist en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de 25ste Kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 19/6/07.

Waren aanwezig en namen deel aan de zitting:

rechter,
afgevaardigd adjunct-griffier,