

12/1759/A

pag. 1

Nr. 1313917 Rep.
Vonnis van 18 juni 2013

**DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET ARRONDISSEMENT
KORTRIJK, PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, DERDE KAMER MET EEN
RECHTER, RECHTSPREKEND IN BURGERLIJKE ZAKEN.**

In de zaak 12/1759/A (a11c)

**De Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur bevoegd
voor de Provincie West-Vlaanderen, bij het intern
verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid
Inspectie RWO.**

- met kantoor gevestigd te 8200 Brugge Sint-Michiels, Jacob van Maerlant-gebouw, Koning Albert-I-laan 1.2, bus 94,
- woonst kiezende ten kantore van zijn raadsman meester , hierna vermeld,
- EISER -
- vertegenwoordigd door en pleittend meester
- loco meester , beiden advocaat te

tegen:

- 1. , veehandelaar,
- geboren te Kortrijk op 14.03.1973
- 2. , landbouwster,
- geboren te t op
- samenwonende te
- VERWEERDERS
- Beiden vertegenwoordigd door en pleittend meester.
 , advocaat te

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de taalwet van 15 juni 1935.

Bij dagvaarding van 3 september 2012, betekend door het ambt van
gerechtsdeurwaarder met standplaats te , gewijzigd bij besluiten neergelegd ter griffie
op 1 februari 2013 vordert eiser dat:

- voor recht wordt gezegd dat op grond van de artikelen 6.1.41 in samenlezing met de artikelen 6.1.43 en 6.1.1. van de VCRO de door eiser gevorderde meerwaardesom wordt vastgesteld op 45.385 euro;
- verweerders solidair en in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere worden veroordeeld tot betaling van de gevorderde meerwaardesom ten bedrage van 45.385 euro aan eiser meer de gerechtelijke intresten vanaf de dagvaarding tot en met de dag van de integrale betaling;

- verweerders solidair en in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot het staken van het strijdig gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van een perceel gelegen te kadastraal gekend onder
hetgeen impliceert:
"het terugbrengen van het reliëf, tot de oorspronkelijke staat zijnde het maaiveld ter hoogte van de loods en de aanpalende percelen met verwijderen van alle niet bodemeigen stoffen."

En dit binnen een termijn van 12 maanden, te rekenen vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis zulks onder verbeurte van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging zonder het toekennen van een bijkomende termijn ex artikel 1385 bis laatste lid Gerechtelijk Wetboek;

- aan eiser machtiging te verlenen om overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de beschreven herstelmaatregelen zo verweerders in gebreke zouden blijven en dit op kosten van verweerders;
- te zeggen voor recht dat het verbeurd zijn van de dwangsommen zal kunnen worden bewezen door alle middelen van recht en dat zij in ieder geval zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;
- verweerders solidair, in solidum de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot de kosten van het geding en te zeggen voor recht dat geen van de partijen aanspraak maakt op een rechtsplegingsvergoeding;
- het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en niettegenstaande elk rechtsmiddel zonder zekerheidsstelling.

Bij synthesebesluiten neergelegd op 25 maart 2013 vorderen verweerders dat :

- de vordering van eiser onontvankelijk minstens als ongegrond af te wijzen;
- eiser te veroordelen tot de kosten van het geding.

Partijen hebben hun standpunt uiteengezet op de openbare terechtzitting van 30 april 2013. Stukken werden neergelegd en ingezien en de zaak werd in beraad genomen.

1. Relevante gegevens en voorwerp van de vordering

Verweerders zijn eigenaar van een perceel gelegen te kadastraal gekend onder
een aankoopakte verleden op 26 maart 2007 voor het ambt van notaris
ingevolge te

Het betrokken perceel is conform het toepasselijk gewestplan
vastgesteld bij KB van 17 december 1979 gelegen in: , zoals definitief

- voor wat betreft de eerste 50 m vanaf de straatzijde in een woongebied met landelijk karakter;
- voor wat betreft vanaf 50 m vanaf de straatzijde in een agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een APA dan wel een BPA geldt, noch in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Verweerders dienen op 12 februari 2007 een aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van meerdere bijgebouwen bij een bestaande woning op het betrokken perceel (stuk 20 bundel eiser).

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente verleent op 14 mei 2007 de door verweerders aangevraagde stedenbouwkundige vergunning (stuk 19 bundel eiser).

Verweerders dienen op 12 april 2007 een aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met garages op het betrokken perceel (stuk 17 bundel eiser). Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 17 december 2007 werd de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd (stuk 15 bundel eiser).

Middels verzoekschrift van 4 februari 2008 hebben verweerders beroep ingesteld tegen de weigeringsbeslissing bij de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen. De voorziening werd door de Bestendige Deputatie ontvankelijk doch ongegrond verklaard bij beslissing van 11 september 2008 (stuk 14 bundel eiser).

Verweerders dienen op 24 september 2009 een aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning naar een gebouw met 3 woonegelegenheden en 1 bureel op het betrokken perceel.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed West-Vlaanderen Onroerend Erfgoed stelt in een schrijven van 12 november 2009 aan het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen bouwproject van verweerders.

In de notulen van de zitting van 22 februari 2010 laat het College van Burgemeester en Schepenen opmaken dat de bouw aanvraag van verweerders stilzwijgend is geweigerd (stuk 11 bundel eiser).

Verweerders dienen opnieuw een aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen op 19 februari 2010 voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning naar een gebouw met 3 woonegelegenheden en 1 bureel op het betrokken perceel. Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 19 april 2010 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend (stuk 9 bundel eiser).

Op 2 juli 2010 wordt een anonieme klacht gericht aan eiser (stuk 8 bundel eiser), die op 27

augustus 2010 afstapt ter plaatse en van één en ander een omstandige fotoreportage maakt (stuk 7 bundel eiser).

Op 21 december 2010 wordt door eiser lastens verweerders een herstelvordering genomen die wordt verzonden voor eensluidend advies aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Op 12 december 2010 klasseert het openbaar Ministerie de zaak zonder gevolg (stukken 4,5-6 bundel eiser).

De hoge Raad voor het handhavingsbeleid verleent op de zitting van 28 januari 2011 een niet-eensluidend advies ten aanzien van voornoemde herstelvordering.

De herstelvordering wordt door eiser opnieuw voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid per aangetekende zending van 20 maart 2012, en er wordt op 20 april 2012 een positief advies verleend voor de ingestelde herstelvordering.

2. Beoordeling

2.1. Toelaatbaarheid

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te op 5 september 2012.

Tevens ligt een positief advies voor van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gedateerd op 20 april 2012.

De vordering van eiser is toelaatbaar.

2.2. Gegrondheid

2.2.1. Verweerders werpen op dat de vordering van eiser onontvankelijk minstens ongegrond is om reden dat zij nooit de administratieve documenten hebben ontvangen, waarop eiser zijn vordering baseert. Zij kregen op geen enkel ogenblik de mogelijkheid om de administratieve procedure uit te putten en zijn van oordeel dat op flagrante wijze hun rechten van verdediging werden geschonden. Immers verweerders beweren – doch bewijzen niet – dat alle administratieve briefwisseling werd toegezonden aan het adres te terwijl dit moest zijn.

Verweerders verwijzen naar het advies van de Hoge Raad voor het handhavingsbeleid waarin werd uitgenodigd om een schriftelijke nota in te dienen wat hij niet heeft gedaan. Uit deze melding kan niet worden afgeleid dat hij werd uitgenodigd op het verkeerde adres. De handhavingsprocedure in het VCRO voorziet trouwens niet in een tegensprekelijk administratief vooronderzoek. Immers de Hoge Raad oordeelt soeverein over de vraag in welke mate het dossier noopt tot een bijkomende feitevinding middels het horen van belanghebbenden. Deze laatsten beschikken bijgevolg niet over een hoorrecht voor de Raad, wat verantwoordt wordt door het gegeven dat de Hoge Raad slechts een orgaan van actief bestuur is en er hoe dan ook een volwaardig, tegensprekelijk debat wordt gevoerd voor de "justitiële rechter".

Anderzijds hebben verweerders wel hun standpunt kunnen kenbaar maken tijdens het verhoor bij de lokale politie regio in het kader van het strafrechtelijk vooronderzoek. Zij houden voor de intentie gehad te hebben een regularisatievergunning aan te vragen doch hebben dit niet gedaan omdat zij niets meer hoorden. Naar het oordeel van deze rechtbank waren verweerders, o.a. door de gevoerde procedure voor de Bestendige Deputatie, alsook door de verhoren afgelegd aan de verbalisanten, wel degelijk op de hoogte van het feit dat de werken waren uitgevoerd zonder bouwvergunning, zodat niets hen verhinderde de vergunning tot regularisatie te doen. Evenwel ligt geen dergelijk verzoek voor.

Blijkbaar werden verweerders aan het juiste adres gedagvaard aangezien zij hun verweer laten kennen, en zich laten bijstaan door een raadsman.

Daarenboven is de herstellvordering pas afdwingbaar indien ze door de rechtbank wordt uitgesproken.

Naar het oordeel van deze rechtbank werden verweerders niet geschonden in hun rechten van verdediging.

2.2.2. Wat de door verweerders aangehaalde exceptie van onwettigheid betreft, zijn verweerders van oordeel dat op basis van de luchtfoto's duidelijk blijkt dat de verharding reeds aanwezig was op het terrein en dat de vordering van een meerwaarde ongegrond is omdat er reeds een overkapping aanwezig was.

2.2.3. Eiser splitst zijn herstellvordering op door enerzijds een betaling van een meerwaardesom te vorderen voor de zonder vergunning opgetrokken garages, en anderzijds het herstel in de oorspronkelijke toestand te vragen voor de gerealiseerde ophoging.

Op basis van de vaststellingen gedaan in opdracht van eiser, de aanwezige luchtfoto's, de eerder gevoerde procedure voor de Bestendige Deputatie alsook het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, is deze rechtbank van oordeel dat, rekening houdend met de prioriteitenorde zoals gesteld in artikel 6.1.41, § 1 tweede lid van de VCRO, de garages zonder stedenbouwkundige vergunning werden opgetrokken en er ter zake geen regularisatievergunning voorligt.

Op basis van de door eiser voorgelegde luchtfoto's onder de stukken 7 en 21, blijkt dat de overkapping en garages zijn opgericht in 2009. Uit het verhoor van is gebleken dat het niet gaat om een renovatie maar een afbraak en heropbouw waarvoor noch een slopingsvergunning noch een bouwvergunning werd aangevraagd (stuk 1 bundel verweerders).

Verweerders beweren doch bewijzen niet dat er op heden minder verhardingen aanwezig zijn dan voorheen.

Er blijkt niet alleen een visuele impact maar ook een vormelijke impact op de ruimtelijke ordening, waardoor de door eiser beoogde herstelmaatregel m.n. de betaling van een meerwaarde, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De hoegrootheid van de meerwaardesom wordt trouwens niet betwist.

2.2.4. Op basis van een vergelijking van de foto's blijkt dat er voorheen verhardingen aanwezig waren, doch dat door de bijkomende gravé het terrein werd opgehoogd, waarvoor geen vergunning werd aangevraagd. Verweerders betwisten in besluiten de ophoging niet

maar zijn van oordeel dat deze reeds gedurende jaren bestaat, wat niet wordt bewezen. Zij stellen voor het perceel vanaf 1 meter van de perceelgrenzen hellend af te werken zodat gelijk niveau wordt bekomen met de naastliggende percelen. Hierop kan niet worden ingegaan aangezien dit het verder uitbreiden van een illegale toestand betreft.

Gelet op de ruimtelijke impact is de gevorderde herstelmaatregel van eiser gegrond.

De opgeworpen exceptie van onwettigheid is ongegrond voor wat betreft de opgerichte garages en aangebrachte verhardingen.

2.2.5. Als in het ongelijk gestelde partij dienen verweerders in te staan voor de kosten van het geding, met dien verstande dat geen rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd aangezien eiser dit niet vordert.

2.2.6. De uitvoerbaarverklaring bij voorraad, niettegenstaande alle verhael en zonder borgstelling noch kantonnement wordt afgewezen. Overeenkomstig art.1398 lid 1 van het Gerechtelijk Wetboek is de uitvoerbaarheid bij voorraad de uitzondering op de regel. Bij gebreke aan aanduiden van de omstandigheden die deze uitzonderlijke maatregelen kunnen rechtvaardigen, dient de vordering tot uitvoerbaarverklaring bij voorraad niettegenstaande alle verhael en zonder borgstelling noch kantonnement te worden afgewezen.

2.2.7. Wat de gevorderde dwangsom betreft, motiveert eiser niet waarom deze dwangsom noodzakelijk is zodat de rechtbank dit aspect van de vordering als ongegrond afwijst.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Wijzende op tegenspraak,

Verklaart de vordering van eiser toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond;

Veroordeelt verweerders solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere tot het betalen aan eiser van een meerwaardesom van VILFENVEERTIG DUIZEND DRIEHONDERD VIJFENTACHTIG EURO (45.385,00 euro), zoals berekend op de berekeningsnota opgesteld ten behoeve van huidige herstellvordering en dit conform de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde, zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot aanpassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde, vermeerderd met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf de datum van de dagvaarding tot de dag van de integrale betaling;

Veroordeelt verweerders solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de ander tot het staken van het strijdig gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van een perceel gelegen te
kadastraal gekend onder
hetgeen impliceert, het terugbrengen van het
relief tot de oorspronkelijke staat zijnde het masiveld ter hoogte van de loods en de

aanpalende percelen met verwijderen van alle niet bodemeigen stoffen.

Aan eiser wordt machtiging verleend om overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de beschreven herstelmaatregelen zo verweerdens in gebreke zouden blijven en dit op kosten van verweerdens;

Veroordeelt verweerdens solidair, in solidum de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot de kosten van het geding aan de zijde van eiser begroot op dagvaarding en rolrecht, 425,40 euro hypothecaire overschrijving, 129,47 euro en hypothecaire verzoekschrift, 33,02 euro en kosten hypothecaire kantmelding eindoordeel nopens herstellvordering: PM.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtshuis te Kortrijk in openbare terechtzitting van achttien juni tweeduizend en dertien.

Aanwezig: rechter
 griffier.

*in dien broek
Half even
↳ dwangsom
↳ dwangsom
↳ dwangsom*