

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

VONNIS

nummer :

23^{ste} kamer

A.R. Nr. 12/4250/A

Eindvonnis – op tegenspraak

Herstelvordering ruimtelijke ordening

IN DE ZAAK VAN :

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, met kantoren te 3000 Leuven, Diestsepoort 6 bus 93,

eiser,

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

REGISTER NR.:

13/38907

TEGEN :

1. _____ wonende te _____

2. _____ wonende te _____

verweerders,

beide op de zitting vertegenwoordigd door mr. _____ advocaat, met kantoor te _____

*

- dagvaarding

- 4 conclusies

VON-EV

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.

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

- de dagvaarings betekening van 22 februari 2012 en 8 maart 2012 met exploitanten van mr. plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van mr. gerechtsdeurwaarder te en met tussenkomst van mr. gerechtsdeurwaarder te
- de conclusie en de syntheseconclusie van de gewestelijke stedenbouwkundige Inspecteur, respectievelijk neergelegd op 2 oktober 2012 en 28 januari 2013 ;
- de "eerste besluiten" en "tweede besluiten" van en respectievelijk neergelegd op 7 augustus 2012 en 30 november 2012.

Op de zitting van 19 september 2013 werden de raadsleden van de partijen gehoord, waarna twee stukkenbundels werden neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

*

A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. is de eigenaar van een onroerend goed aan de waarop zich een en aanhorige gebouwen bevonden. Volgens het gewestplan is het goed gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

is de voormalige echtgenoot van

Op 30 januari 2006 verkregen en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente een stedenbouwkundige vergunning om het met aanhorige bijgebouwen te verbouwen.

2. Nadat door de gemeentelijke bouwinspectie en vervolgens ook door de gewestelijk stedenbouwkundige Inspecteur was vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning niet werd nageleefd voor wat een bijgebouw betreft, verleende de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur aan en per brief van 30 september 2009 een termijn van twee weken om een aangepast bouwdoosier in te dienen bij de gemeente.

Een aanvraag tot het verkrijgen van een regularisatievergunning werd op 25 november 2009 ingediend. Per brief van 3 februari 2010 deelden de en aan het college van burgemeester en schepenen echter mee dat zij van hun aanvraag afzagen en het bijgebouw zouden aanpassen aan de op 30 januari 2006 verleende vergunning. Zij verzochten om de toelating om het

gebouw winddicht te maken tegen 30 juni 2010 en de binnenzijde verder af te werken tegen 30 september 2010.

3. Nadat werd vastgesteld dat werken verder werden uitgevoerd in overtreding met de vergunning en na verval van de vergunning, werd op 19 maart 2010 mondeling de staking van de werken bevolen. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigde dit stakingsbevel op 24 maart 2010.

Volgende vaststellingen werden daarbij gemaakt :

"De vergunning voorzag een grondige verbouwing van de bestaande tweegezinswoning met het behoud van gedeelten van muren waaronder de achtergevel. Ik stel vast dat deze achtergevel volledig werd afgebroken en vervangen door een nieuwe spouwmuur.

In combinatie met de andere afgebroken muren betekent dit dat er niet langer sprake is van een verbouwing maar van een herbouwing van de woning.

De garagepoorten die in de rechterzijgevel van de garage voorzien waren zijn in de linkerzijgevel aangebracht en de twee vensters die in de linkerzijgevel waren voorzien worden in de rechterzijgevel aangebracht.

De vergunning in zoverre ze betrekking heeft op de achtergelegen schuur werd evenmin nageleefd. Er werd hier reeds een regularisatieaanvraag ingediend die door de gemeente negatief gepreadviseerd werd waarna de bouwaanvraag door de bouwheer werd ingetrokken.

Uit het regularisatiedossier blijkt dat het bijgebouw afwijkt van wat vergund werd op het vlak van nokhoogte en kroonlijsthoogte. Tevens zijn de vergunde dakkapellen groter uitgevoerd en zijn de gevelopeningen van het gebouw gewijzigd. De indeling van dit gebouw is eveneens anders vergund.

liet op 3 februari 2010 aan de gemeente weten dat hij het bijgebouw alsnog zou aanpassen aan de vergunning van 30 januari 2006. Ter plaatse deelt mee dat hij het bijgebouw niet zal verlagen. Betrokkene is dus niet van plan de vergunde toestand volledig te realiseren.

Tot slot dient opgemerkt dat de vergunning van 30 januari 2006 ook reeds vervallen is. Er werd aan de gemeente een aanvang van de werken gemeld op 24 februari 2007. Dit betekent onder meer dat de vergunde gebouwen winddicht diende[n] te zijn voor 24 februari 2010 (vroeger artikel 128 van het decreet van 18 mei 1999, huidig artikel 4.6.2 VCRO). Geen van beide voormelde gebouwen zijn op heden echter winddicht."

4. Op 4 augustus 2010 diende een nieuwe aanvraag in voor het verkrijgen van een vergunning voor het

artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek, zodat de voormelde dwangsom verschuldigd is onmiddellijk na het verstrijken van de hersteltermijn.

Ook vraagt hij de rechtbank om te zeggen voor recht dat, indien en de herstelmaatregelen niet uitvoeren binnen de gestelde termijn, de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van rechtswege in de uitvoering ervan mag voorzien, met dien verstande dat en artoegehouden zijn alle uitvoeringskosten te dragen.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt ten slotte om het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren.

7. en vragen de rechtbank om de vordering ontoelaatbaar te verklaren. Ondergeschikt besluiten zij tot de ongegrondheid ervan.

C. Beoordeling

8. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft de herstellvordering bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakt op grond van 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 gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur het herstel in de oorspronkelijke staat voor wat het woongebouw betreft, en de uitvoering van aanpassingswerken om het bijgebouw terug te brengen naar zijn vergunde staat.

9. en voeren aan dat de herstellvordering ontoelaatbaar is. De beoordeling van de vordering zou volgens hen een schending betekenen van artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, goedgekeurd bij wet van 13 mei 1955 (hierna : "EVRM"), nu deze beoordeling zou gebeuren op een ogenblik dat geen rechterlijke instantie zich reeds heeft uitgesproken

over de rechtsgeldigheid van het besluit van de bestendige deputatie van 24 februari 2011 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning. Op dit ogenblik heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen zich immers nog niet uitgesproken over het vernietigingsberoep dat zij hebben ingesteld.

en gaan er evenwel aan voorbij dat, indien het besluit van 24 februari 2011 onwettig zou zijn en door de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou worden vernietigd, zulks niet betekent dat de constructies waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, vergund worden. Na de vernietiging moet de bestendige deputatie zich immers opnieuw uitspreken en de aanvraag beoordelen aan de hand van de alsdan geldende wetgeving en inzichten inzake de goede ruimtelijke ordening, en rekening houdend met de vernietigingsmotieven van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Er bestaat aldus geen zekerheid dat de vergunning alsnog zou worden verleend.

Bovendien stelt de rechtbank vast dat en
hun wettigheidskritiek niet voorleggen aan de rechtbank, zodat de rechtbank deze ook niet kan beoordelen. Nochtans beschikt de rechtbank krachtens artikel 159 van de Grondwet over de bevoegdheid om de wettigheid van het besluit van 24 februari 2011 te toetsen en, zo het besluit onwettig wordt bevonden, deze bevinding verder te betrekken bij de beoordeling van de gegrondheid van de herstellvordering en/of bij de beoordeling van de opportuniteit om de behandeling van de zaak uit te stellen tot er een uitspraak is van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, desgevallend gevolgd door een nieuwe beslissing van de bestendige deputatie over de vergunningsaanvraag.

Voor zoveel als nodig stelt de rechtbank vast dat zij geen ambtshalve op te werpen middelen ontwaart die zouden kunnen wijzen op de onwettigheid van het besluit van 24 februari 2011.

Ten slotte merkt de rechtbank nog op dat de herstellvordering een uitvoeringstermijn voorziet van twaalf maanden. Zo er tijdens deze termijn alsnog een vergunning wordt verkregen zullen en werken kunnen uitvoeren conform die vergunning, ook al druisen deze in tegen het door de rechtbank bevolen herstel.

Uit het voorgaande volgt dat de omstandigheid dat er thans nog geen rechterlijke instantie een uitspraak heeft gedaan over de wettigheidskritiek die en hebben op het besluit van 24 februari 2011, niet betekent dat de rechtbank zou handelen in strijd met artikel 6 van het EVRM wanneer zij overgaat tot de beoordeling van de gegrondheid van de herstellvordering.

De exceptie wordt verworpen.

10. Ten gronde blijkt uit het proces-verbaal van 24 maart 2010 waarbij het stakingsbevel werd bekrachtigd dat zowel aan het hoevegebouw als aan het bijgebouw werken werden uitgevoerd die strijdig waren met de stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2006.

Deze vaststellingen worden als zodanig niet betwist, en de rechtbank ziet ook geen reden om te twifelen aan de juistheid van de materiële vaststellingen die in het proces-verbaal werden gemaakt:

en voeren voor de rechtbank evenmin betwisting betreffende het verwijt dat de stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2006 inmiddels vervallen is. De argumenten van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur om tot het verval te besluiten, worden door de rechtbank bijgevallen.

De rechtbank besluit dat bouw misdrijven werden begaan : werken werden zowel aan het en het bijgebouw uitgevoerd in overtreding met, en na verval van, de vergunning van 30 januari 2006. Deze misdrijven kunnen zowel aan als aan worden toegerekend ; zij voeren op dat punt trouwens ook geen betwisting.

11. De voormelde bouw misdrijven werden begaan in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, doch hebben betrekking op constructies die omwille van hun ouderdom geacht worden vergund te zijn. Met betrekking tot dergelijke constructies bestaat de mogelijkheid om, onder bepaalde voorwaarden, een vergunning te verkrijgen waarbij wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

Op grond van artikel 6.1.41, §1, tweede lid, 2^o, van de VCRO dient voor dergelijke misdrijven de betaling van de meerwaarde gevorderd te worden, tenzij de vorderende overheid aantoonst dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze wordt geschaad, in welk geval het herstel in de oorspronkelijke staat of de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken wordt gevorderd.

Volgens de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur zou de betaling van een meerwaarde in de voorliggende zaak de plaatselijke ordening kennelijk op onevenredige wijze schaden, en vordert hij om die reden het herstel in de oorspronkelijke staat voor wat het hoevegebouw betreft, en de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken voor wat het bijgebouw betreft.

12. Wat het hoevegebouw betreft, blijkt uit de vaststellingen in het proces-verbaal van 24 maart 2010 en de foto's die door beide partijen worden voorgelegd, dat het gebouw in werkelijkheid quasi volledig werd afgebroken met de bedoeling het herop te bouwen. De staking

van de werken werd bevolen op het ogenblik dat er zich nog enkel een vloerplaat en enkele muren bevonden.

Volgens en zou het onredelijk en strijdig met de goede ruimtelijke ordening zijn om hen te verplichten de constructie volledig af te breken, en moet hen minstens de mogelijkheid gegeven worden om, door uitvoering van bouwwerken, de toestand te herstellen zoals zij bestond vóór de vergunning van 30 januari 2006.

De constructie die zich ter plaats bevond vóór de vergunning van 30 januari 2006 was een oud dat zonevreemd was gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De vergunning van 30 januari 2006 liet de uitvoering van verbouwingswerken aan dit gebouw toe omdat deze zich conformeerden aan de beperkende voorwaarden waarin vergunningen kunnen worden verleend voor de uitvoering van werken aan zonevreemde gebouwen.

Met het plegen van hun misdrijven hebben en er echter voor gezorgd dat dit voormalige zonevreemde gebouw in werkelijkheid volledig is verdwenen. Het is in deze omstandigheden geenszins onredelijk of strijdig met de goede ruimtelijke ordening om als herstelmaatregel de volledige afbraak te voorzien van de constructies die er zich thans nog bevinden. Het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat betekent niet noodzakelijk dat de voorheen bestaande situatie volledig moet worden hersteld.

De rechtbank merkt daarbij op dat bouw- of aanpassingswerken waardoor het gebouw in de toestand van vóór 2006 zou worden gebracht, niet meer feitelijk realiseerbaar lijken te zijn, nu en niet aannemelijk maken nog te beschikken over de afgebroken materialen om een dergelijke restauratie mogelijk te maken. Het kan ook niet de bedoeling zijn van een herstelmaatregel dat hiermee de toelating wordt gegeven om een zonevreemde nieuwbouw op te trekken.

Nu die voorheen bestaande situatie neerkwam op een gedoogde zonevreemde constructie, en de overtreders deze situatie zelf hebben te niet gedaan, kunnen zij geen aanspraak meer maken op een heropbouw van die gedoogde constructie.

De eis tot herstel in de oorspronkelijke staat van het hoevegebouw, zoals geformuleerd door de gewestelijk stedenbouwkundige Inspecteur, is gegrond.

13. Wat het bijgebouw betreft, blijkt de thans bestaande constructie slechts op beperkte wijze af te wijken van de situatie zoals zij bestond vóór de vergunning van 30 januari 2006, en komt het als zodanig niet onredelijk voor dat de herstelmaatregel hier beperkt wordt tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken om het gebouw terug in

die staat te brengen qua gevelzichten, kroonlijst- en nokhoogte en dakuitbouw naar zijn oorspronkelijke toestand.

en gaan er in hun verweer ten onrechte van uit dat de aanpassingswerken zouden gevraagd worden om het gebouw te conformeren aan de vergunning van 30 januari 2006. Dit is echter niet het geval : het herstel beoogt het gebouw terug te brengen tot de situatie waarin het zich bevond vóór die vergunning, en zoals deze blijkt uit bouwplannen horende bij de vergunning van 30 januari 2006 en de fotoreportage gevoegd bij deze bouwaanvraag (stukken nrs. 1.2 en 1.3 van het bundel van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur).

De eis tot uitvoering van bouw- of aanpassingswerken aan het bijgebouw zoals geformuleerd door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, is gegrond.

14. Omtrent de hersteltermijn en de gevorderde dwangsom worden door en geen opmerkingen geformuleerd. De rechtbank acht de gevraagde hersteltermijn redelijk. Zij acht het wel gepast het dagelijks bedrag van de dwangsom van 250 € te bepalen voor beide overtreders samen. Verder is het gepast een maximum bedrag te bepalen van dwangsommen die verschuldigd kunnen zijn, rekening houdend met de mogelijkheid van het bestuur om zelf in de uitvoering te voorzien.

Ook de ambtshalve uitvoering kan worden toegestaan met inachtnaam van de regels van artikel 6.1.46 van de VCRO.

15. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur doet afstand van de rechtsplegingsvergoeding die hem toekomt. De rechtbank verleent hem daarvan akte.

16. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt om het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren. 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 gegrond ;

De rechtbank veroordeelt _____ en _____ in solidum tot uitvoering van volgende herstelmaatregelen op een terrein te _____ :

- het afbreken van de in opbouw zijnde woning (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën; het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein) ;

- het terugbrengen van het vrijstaand bijgebouw qua gevelzichten, kroonlijst- en nokhoogte en dakuitbouw naar zijn oorspronkelijke toestand zoals weergegeven op de bouwplannen horende bij de vergunning van 30 januari 2006 en zoals zichtbaar op de fotoreportage gevoegd bij deze bouw aanvraag ; dit gebouw kan niet dienen als woning/bijgebouw maar enkel als schuur of opslagruimte ;

De rechtbank zegt dat indien _____ er _____ de herstelmaatregelen niet uitvoeren binnen de twaalf maanden na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis, een dwangsom zal verschuldigd zijn van 250 € per dag vertraging, met dien verstande dat de toegekende termijn geen dwangsomtermijn is overeenkomstig artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek, zodat de voormelde dwangsom verschuldigd is onmiddellijk na het verstrijken van de hersteltermijn ; het maximum bedrag dat aan dwangsommen kan verschuldigd zijn in uitvoering van dit vonnis, wordt bepaald op 100.000 € ;

De rechtbank zegt dat, indien _____ en _____ de herstelmaatregelen niet uitvoeren binnen de gestelde termijn, de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van rechtswege in de uitvoering ervan mag voorzien met inachtnaam 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 _____ en _____ tot de kosten van de dagvaarding, begroot op 458,29 € en zegt dat zij tevens gehouden zijn tot de kosten van de kantmelding van dit vonnis ;

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 18 oktober 2013 door _____ rechter, in aanwezigheid van _____ , afgevaardigd griffier.