

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 07/8968/A

Tussenvonnissen – op tegenspraak – plaatsopneming in aanwezigheid van een gerechtsdeskundige op 4 september 2009 om 14u30

herstelmaatregel stedenbouw

aangeboden op
niet te registreren
de ontvanger,

IN DE ZAAK VAN :

De **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor het grondgebied van de provincie met kantoor te

eiser,

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

Bijlagen :

- dagvaarding
- 7 conclusies

TEGEN :

, wonend te

verweerder,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat, met kantoor te

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgend vonnis uit.

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

- de dagvaarding, betekend op 8 juni 2007 bij exploit van mr. , plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van mr. , gerechtsdeurwaarder te ;
- de conclusie, syntheseconclusie en vervangende syntheseconclusie van

de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur, respectievelijk neergelegd op 28 februari 2008, 9 juli 2008 en 10 december 2008 ;

- de besluiten, aanvullende besluiten, synthesebesluiten en vervangende synthesebesluiten van , respectievelijk neergelegd op 12 december 2007, 15 mei 2008, 29 september 2008 en 29 januari 2009.

Op de zitting van 24 april 2009 werden de raadsliden 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. Na ontvangst van een anonieme klacht werd door een bevoegde ambtenaar van het Vlaams Gewest op 22 maart 2006 een proces-verbaal opgemaakt betreffende wederrechtelijke bouwwerken die door zouden zijn uitgevoerd. Het proces-verbaal vermeldde het volgende :

"Het betreft hier een woning die thans bestaat uit een omgekeerde L-vorm waarvan de breedste afmeting $\pm 16,30m$ bedraagt en de diepste afmeting $\pm 23,30m$. De kroonlijst varieert tussen 2,40m en 4,00m.

Uit vaststellingen ter plaatse en gegevens door de administratie van het kadaster bezorgd aan onze dienst (...), blijkt dat deze woning verbouwd en uitgebreid werd en dat bepaalde delen werden afgebroken.

Het bakhuis dat tegen de linkerzijgevel van de achtervleugel was opgericht en het varkenshok dat vooraan tegen de linkerzijgevel van de straatvleugel was aangebouwd, werden afgebroken.

De vroeger bestaande woning werd uitgebreid tot binnen de links aanleunende stal van de achtervleugel, thans als salon gebruikt, en tot binnen de voormalige stal en schuur in de straatvleugel, thans in gebruik als keuken, wasplaats en garages.

Rond het ganse gebouw werd een nieuwe gevelsteen geplaatst en de daken werden volledig vernieuwd.

Er werden bijkomende venster – en deuropeningen gemaakt in functie van de nieuwe binnenindeling.

De daken werden volledig vernieuwd en voorzien van rode pannen. Het dak van de vleugel die naar voren uitsteekt en vroeger bedekt was met golfplaten werd eveneens voorzien van pannen.

De straatvleugel werd links vooraan uitgebreid met een breedte van

1,01m over een diepte van 7,10m en de kroonlijst is 2,40m hoog. De uitbreiding werd uitgevoerd in gevelsteen voor de gevels en het dak werd bedekt met pannen.

Op het trottoir werden twee parkeerplaatsen aangelegd van 2,90m diep op 6,70m breed. De parkeerplaatsen werden aangelegd met steenslag.

(...)

De werken werden uitgevoerd zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen van

De uitgevoerde bouwwerken zijn in overtreding met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Situering van de inbreuk : gewestplan (...) natuurgebied."

2. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur stelde op 31 januari 2007 een herstellvordering op waarin voor de woning de betaling van een meerwaardesom en voor de parkeerplaatsen het herstel in de vorige staat. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid adviseerde op 12 maart 2007 dat hij akkoord gaat met de herstelmaatregel voor de woning. Voor de parkeerplaatsen werd een niet-eensluidend advies verleend.

Op 8 juni 2007 ging de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur over tot dagvaarding van . Hij eist de veroordeling van in een voorlopig uitvoerbaar vonnis tot betaling van een meerwaardesom van 317.617,58 €, vermeerderd met een vergoeding wegens muntontwaarding van 2,5 % per jaar vanaf 29 januari 2007 tot de datum van het vonnis, en met de verwijlntresten op de som vanaf de datum van het vonnis tot de betaling.

besluit tot de ongegrondheid van de eis. Ondergeschikt vraagt hij het bedrag van de meerwaardesom te begroten op 2.000 € of hooguit 5.000 €. Meer ondergeschikt vraagt hij de aanstelling van een gerechtsdeskundige met de opdracht advies te verlenen over de begroting van de meerwaarde.

B. Beoordeling

3. De eis van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur strekt ertoe te horen veroordelen tot het betalen van een meerwaardesom, als herstelmaatregel in de zin van artikel 149, §1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In toepassing van artikel 151 van dit decreet kan een dergelijke herstellvordering bij de rechtbank aanhangig

worden gemaakt.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur heeft
zonder voorafgaandelijke vergunningen vergunningsplichtige
werken uitgevoerd aan de woning, hetgeen een bouw misdrijf is en
als zodanig de grondslag kan zijn voor een herstelmaatregel.

betwist evenwel dat de uitgevoerde werken
vergunningplichtig waren. Het zou om loutere instandhoudings- en
onderhoudswerken gaan die zonder vergunning konden worden
uitgevoerd.

4. betwist niet dat er, met het oog op een
verhuizing naar deze woning, in 1994-1995 werken werden
uitgevoerd. Hiervan werd door hem ook aangifte gedaan bij het
kadaster op 14 juni 1995. Op het aangifteformulier wordt vermeld
dat de woning werd "vernieuwd", dat de werken werden voltooid op
1 april 1995 en een kostprijs vertegenwoordigden van 6.651.904 BF
(164.896,39 €), BTW exclusief.

De enkele omstandigheid dat op een aangifteformulier bij het
kadaster wordt vermeld dat de woning werd vernieuwd, houdt niet
noodzakelijk in dat er vergunningsplichtige werken werden
uitgevoerd. Ook niet-vergunningplichtige instandhoudings- en
onderhoudswerken kunnen immers neerkomen op een "vernieuwing"
van een woning.

betwist evenmin dat de foto's die bij de anonieme
klacht waren gevoegd, de plaatselijke situatie tonen tijdens de
vernieuwingswerken van 1994-1995.

5. Uit een vergelijking van de foto's die bij de anonieme klacht
waren gevoegd en de foto's die bij het proces-verbaal van 22 maart
2006 werden gevoegd, blijkt dat in 1994-1995 (of eventueel later)
minstens volgende werken werden uitgevoerd aan het pand :

- bekleding van de buitenmuren met nieuwe gevelstenen die vóór
de bestaande stenen werden geplaatst ;
- bekleding van het dak van het achterliggend gedeelte met nieuwe
pannen ;
- vervanging van de golfplaten dakbekleding van de rechtervleugel
door dakpannen ;
- nieuwe vensteropening in de gevel rechts vooraan ;
- nieuwe gevelopening rechterkant garage naast bestaande
gevelopening ;
- bouw van dakkapel in de rechtervleugel ;

- veluxramen in de daken.

Wat de plaatsing van de nieuwe gevelstenen en de vervanging van de dakbekledingen betreft, stelt de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur dat het niet om loutere instandhoudingswerken zou gaan. Wat meer in het bijzonder de daken betreft, beweert de inspecteur dat de nieuwe bekleding een zwaardere, vergunningsplichtige, draagstructuur veronderstelt.

Artikel 99, §1, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bevat een definitie van de instandhoudings- of onderhoudswerken die van de vergunningsplicht zijn vrijgesteld. Deze definitie was nog niet decretaal vastgelegd toen de werken in 1994-95 werden uitgevoerd, doch de rechtbank stelt vast dat de decreetgever in 1999 niet meer heeft gedaan dan een definitie vastgelegd waarover in de rechtspraak en rechtsleer reeds een grote consensus bestond, en die aldus ook richtinggevend is voor de vraag of bepaalde werken ook vóór 1999 al dan niet vergunningsplichtig waren.

Volgens deze definitie zijn instandhoudings- of onderhoudswerken de werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Kunnen niet als instandhoudings- of onderhoudswerken worden beschouwd, de werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw zoals (1°) vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen ; (2°) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

De rechtbank kan op basis van de voorliggende gegevens niet uitmaken of de werken die in het betrokken pand in 1994-95 werden uitgevoerd ook betrekking hadden op constructieve elementen van het gebouw, dan wel of zij beperkt bleven tot het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. De bewering van de stedenbouwkundige inspecteur dat de nieuwe dakbekledingen een vervanging van dakgebintes of dragende balken veronderstelde, lijkt plausibel. Ook is het niet onmogelijk dat met de plaatsing van de nieuwe gevelstenen in werkelijkheid een nieuwe dragende muur werd gebouwd die aldus de bouwkundige functie van de bestaande muur heeft overgenomen.

Om uit te maken of er terzake inderdaad sprake is van werken die betrekking hebben op constructieve elementen van het gebouw, acht de rechtbank het gepast een plaatsopneming te organiseren in aanwezigheid van een gerechtsdeskundige.

*

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK,

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

Rechtsprekende in eerste aanleg, op tegenspraak,

Alvorens recht te doen, beveelt een plaatsopneming in aanwezigheid van de partijen op 4 september 2009 om 14u30 te

;

Stelt L. v. g. aan als gerechtsdeskundige om bij de plaatsopneming aanwezig te zijn om :

- te adviseren of bij de vernieuwingswerken aan het pand, uitgevoerd in 1994-1995, ook werken werden uitgevoerd die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw zoals (1°) vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen ; (2°) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren ;
- te antwoorden op andere nuttige vragen die de rechtbank of de partijen ter plaatse zouden stellen ;

Zegt dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur ter dekking van de vervoerkosten van de rechtbank ten laatste op **1 september 2009** ter griffie een bedrag van **61, 46 euro** dient te consigneren op rekening nummer met referentie "vervoerkosten plaatsopneming AR 07/8968/A" ;

Verzendt de zaak naar de bijzondere rol voor het overige.

Aldus gevonnist en uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van de 23^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 22 mei 2009, waar aanwezig waren en zitting namen :

, rechter,

, afgevaardigd griffier,