

# RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

## VONNIS

A.R. Nr. 07/8968/A

Eindvonnis – op tegenspraak – na plaatsopneming in aanwezigheid van gerechtsdeskundige

Herstelmaatregel stedenbouw

### IN DE ZAAK VAN :

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

*eiser,*

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

#### bijlagen

- tussenvonnis
- PV plaatsopneming
- 4 conclusies

### TEGEN :

, wonend te

*verweerder,*

op de zitting vertegenwoordigd door 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.

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

- het tussenvonnis van 22 mei 2009 en de daarin opgesomde procedurestukken ;

V-EV

- het proces-verbaal van plaatsopneming in aanwezigheid van een gerechtsdeskundige van 4 september 2009 ;
- de "conclusie na tussenvonnis en expertise" en de "syntheseconclusie na tussenvonnis en expertise" van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur, respectievelijk neergelegd op 30 maart 2010 en 8 oktober 2010 ;
- de "synthesebesluiten na plaatsbezoek" en de "vervangende synthesebesluiten na plaatsbezoek" van respectievelijk neergelegd op 29 juni 2010 en 29 november 2010.

Op de zitting van 25 februari 2011 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. 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 ±16,30m bedraagt en de diepste afmeting ±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 herstelvordering op waarin voor de woning de betaling van een meerwaardesom en voor de parkeerplaatsen het herstel in de vorige staat werd gevorderd. 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 teneinde hem te horen veroordelen 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 verwijlrenten op de som vanaf de datum van het vonnis tot de betaling.

3. dienden bij het college van burgemeester en schepenen van een aanvraag in tot regularisatie van de verbouwwerken. Deze vergunning werd op 12 november 2008 geweigerd. tekenden hiertegen hoger beroep aan. De bestendige deputatie van de provincieraad besliste evenwel eveneens tot weigering van de vergunning, bij besluit van 5 mei 2009.

Tegen dit weigeringsbesluit diende een vernietigingsberoep in bij de Raad van State. Deze zaak is daar nog aanhangig.

4. Bij tussenvonnis van 22 mei 2009 stelde de rechtbank vast 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, voerden de partijen een discussie of het al dan niet om loutere instandhoudingswerken zou gaan die van vergunningsplicht zijn vrijgesteld.

De rechtbank kon 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.

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

5. De plaatsopneming in aanwezigheid van de gerechtsdeskundige vond plaats op 4 september 2009. In het proces-verbaal werd geacteerd :

*verklaart (dat) de zichtbare delen van de spanten en gordingen bestaan uit recent rood Noors grenen hout. Deze onderdelen van de constructie zijn van recente datum. Het betreft hier dragende balken van het dak (dit in beide vleugels van het gebouw).*

*Het gevelmetselwerk heeft geen draagfunctie ; hoogstens een raking tussen de kepers van het dak en gevelmetselwerk. Het betreft een voorzetmuur zonder bouwkundige dragende functie.*

*Op de vraag (...) of deze muur een louter onderhouds- of instandhoudingswerk uitmaakt stel ik dat de muur vermoedelijk om esthetische redén werd geplaatst ; de bestaande muur kon zonder voorzetmuur worden behandeld, doch het is mogelijk dat de voorzetwand bouwtechnisch de beste oplossing was."*

6. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur stelde een nieuwe herstellvordering op waarin gevraagd wordt aanpassingswerken uit te voeren. Hij legde deze op 26 maart 2010 voor advies voor aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Deze raad verstrekke op 23 april 2010 een niet-eensluitend advies

voor deze herstellvordering.

7. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur handhaaft thans voor de rechtbank zijn oorspronkelijke eis tot veroordeling van in een voorlopig uitvoerbaar vonnis, tot betaling van de meerwaardesom van 317.617,58 €, meer een verhoging wegens muntontwaarding van 2,5 % per jaar vanaf 29 januari 2007 tot de datum van het vonnis, en meer op dit verhoogde bedrag de moratoire intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf de dag van het vonnis.

besluit tot de ongegrondheid van de eis. Ondergeschikt vraagt hij de meerwaardesom te herleiden, en nog meer ondergeschikt vraagt hij dat een gerechtsdeskundige zou worden aangesteld met de opdracht een advies te geven betreffende de meerwaarde.

## **B. Beoordeling**

8. 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 6.1.41, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO"). In toepassing van artikel 6.1.43 van de VCRO kan een dergelijke herstellvordering bij de rechtbank aanhangig worden gemaakt.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur heeft zonder voorafgaandelijke vergunning 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 vergunningsplichtig waren. Het zou om loutere instandhoudings- en onderhoudswerken gaan die zonder vergunning konden worden uitgevoerd.

9. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur verwijst voor de beschrijving van de werken die zonder vergunning werden uitgevoerd naar de vaststellingen die gemaakt werden in het proces-verbaal van 22 maart 2006.

In dat proces-verbaal is sprake van verbouwings-, uitbreidings- en afbraakwerken.

In het tussenvonnis van 22 mei 2009 heeft de rechtbank reeds vastgesteld 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 aangevoerde afbraak- en uitbreidingswerken betreft, wordt het bewijs niet geleverd dat deze recent werden uitgevoerd. Uit de foto's die de situatie tonen tijdens de vernieuwingswerken van 1994-95 blijkt niet dat er toen ook afbraak- of uitbreidingswerken werden uitgevoerd. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vergelijkt de huidige situatie met gegevens van het kadaster van 1955 ; het is aldus niet aangetoond dat de aangevoerde uitbreidings- en afbraakwerken werden uitgevoerd na de invoering van de vergunningsplicht door de wet van 29 maart 1962.

In zoverre met het begrip "uitbreiding" in het proces-verbaal wordt bedoeld op de uitbreiding van de woonfunctie naar voormalige (leegstaande) stallingen, stelt de rechtbank vast dat het niet gaat om de uitbreiding van het volume van het gebouw, doch louter om een functiewijziging van bepaalde lokalen ervan. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur toont niet aan dat die functiewijziging vergunningsplichtig was toen zij werd doorgevoerd. De door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur gemaakte verwijzing naar artikel 145bis, §1, 6°, van voormeld decreet van 18 mei 1999 is niet dienstig om na te gaan of de uitbreiding van de woonfunctie naar de voormalige stallingen in 1994-95 al dan niet vergunningsplichtig was.

De rechtbank besluit dat enkel nog dient te worden nagegaan of de voormelde, in het tussenvonnis van 22 mei 2009 opgesomde werken, die in 1994-95 werden uitgevoerd, vergunningsplichtig waren, zodat de instandhouding ervan in hoofde van \_\_\_\_\_ dient beschouwd te worden als een bouwmisdrijf op grond waarvan een herstelmaatregel kan worden bevolen.

10. Artikel 4.1.1., 9°, van de VCRO definieert de 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 thans 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 vroeger al dan niet vergunningsplichtig waren.

*Volgens deze definitie zijn de onderhoudswerken de "werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of*

*vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen”.*

11. Wat de bekleding van de buitenmuren met nieuwe gevelstenen betreft, blijkt uit het advies van de gerechtsdeskundige dat het hier om een loutere voorzetmuur gaat zonder dragende functie. Hij werd wellicht geplaatst om esthetische redenen, waarbij de gerechtsdeskundige preciseerde dat het mogelijk was dat de plaatsing van de voorzetwand bouwtechnisch een betere oplossing was dan de behandeling van de bestaande muur.

De partijen voeren over de inhoud van dat advies geen betwisting, en de rechtbank ziet dan ook geen reden om het niet te volgen. Het blijkt aldus dat deze voorzetmuur geen enkele dragende functie heeft, zodat de plaatsing ervan kan beschouwd worden als een werk dat de constructie voor de toekomst veilig stelt door het bijwerken van een versleten onderdeel. Het gaat hier met andere woorden om een onderhoudswerk waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

12. De uitgevoerde dakwerken kunnen anderzijds niet beschouwd worden als een louter onderhoudswerk. Uit de bevindingen van de gerechtsdeskundige, waaromtrent de partijen geen betwisting voeren, en die door de rechtbank worden bijgetreden, blijkt dat de gehele dakstructuur recent werd vernieuwd waarbij nieuwe dragende balken werden aangebracht. De plaatsing van deze nieuwe dragende dakstructuur mocht niet gebeuren zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Ook de plaatsing van de dakkapel, die de vorm en het uitzicht van het gebouw wijzigde, was een vergunningsplichtig werk. De vervanging van de dakbekleding was als zodanig niet vergunningsplichtig, doch kaderde wel in de uitvoering van vergunningsplichtige werken (vervanging van de gehele dakstructuur).

Wat de nieuwe venster- en gevelopeningen, alsook de plaatsing van dakvlakversters (“veluxramen”) betreft, dient te worden vastgesteld dat deze in beginsel vergunningsplichtig waren. De uitzondering voor de dakvlakvensters gold immers niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals natuurgebieden.

13. De rechtbank besluit dat er wel degelijk vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd in het kader van de vernieuwing van de woning in 1994-95, en nadien ook in stand gehouden in natuurgebied, zodat wordt aangenomen dat een bouwmisdrijf heeft gepleegd en een herstelvordering kan worden ingesteld.

De omstandigheid dat er eventueel nog een regularisatie zou mogelijk zijn van de toestand, doet hieraan geen afbreuk.

Voor zoveel als nodig stelt de rechtbank vast dat de regularisatievergunning werd geweigerd, en dat zelfs wanneer de Raad van State deze weigering zou vernietigen, het geenszins

aannemelijk wordt gemaakt dat de regularisatie zou kunnen worden verkregen, gelet op de ligging van het goed in ruimtelijk kwetsbaar gebied. In dergelijk gebied kunnen aan bestaande woningen geen andere werken worden vergund dan de loutere onderhouds- en instandhoudingswerken, en de rechtbank heeft geoordeeld dat de voormelde vergunningsplichtige werken die in 1994-95 werden uitgevoerd, daartoe niet waren beperkt.

14. voert aan dat de rechtbank niet zou kunnen ingaan op de herstellvordering, omdat de gevorderde maatregel onwettig zou zijn.

Hij stelt vooreerst dat de maatregel kennelijk onredelijk is, en houdt vervolgens voor dat de redelijke termijn is overschreden.

Wat het verwijt van de kennelijke onredelijkheid betreft, oordeelt de rechtbank dat het in het voorliggend dossier geenszins onredelijk was om een herstellvordering in te stellen, te meer nu het goed gelegen is in natuurgebied en slechts de maatregel van de meerwaardesom wordt geëist. De betaling van de meerwaardesom zal op gepaste wijze tegemoetkomen aan de situatie die gecreëerd werd door de uitvoering van vergunningsplichtige werken die geen ernstige invloed hebben gehad op de goede plaatselijke ordening.

Ten aanzien van het tijdsverloop tussen de overtreding die in 1994-95 werd begaan en het proces-verbaal van vaststelling uit 2006, oordeelt de rechtbank dat de eventuele vaststelling dat deze onredelijk lang zou zijn, niet tot gevolg heeft dat de herstellmaatregel, die de aantasting van de ruimtelijke ordening beoogt ongedaan te maken, niet meer zou kunnen worden opgelegd.

Wanneer geopteerd wordt voor de betaling van de meerwaardesom als wijze van herstel, en het bestuur er aldus voor heeft gekozen om de illegale situatie verder te gedogen, zal dat lange tijdsverloop wel mee in rekening kunnen worden gebracht bij de begroting van de verschuldigde som. De rechter dient immers de meerwaardesom te begroten op het bedrag van de verrijking die het gevolg is van de begane bouwvoertreding. Die verrijking kan worden aangetast door de morele schade die de overtreder heeft geleden ten gevolge van het lange stilzitten van de handhavende overheden.

De rechtbank ziet dan ook geen reden om de gevorderde herstellmaatregel als onwettig af te wijzen.

15. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft de meerwaardesom op 29 januari 2007 begroot op het bedrag van 317.617,58 €. Voor deze begroting werd toepassing gemaakt van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde.

De rechtbank is niet gebonden door de schatting van de meerwaarde door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, en evenmin door de schattingsregels van voormeld Besluit van 5 mei 2000. Dit besluit



bevat niettemin een goede berekeningsmethode die door de rechtbank normaal zal gevolgd worden tenzij er belangrijke redenen zijn die uit de aard van de zaak volgen die aantonen dat de berekeningsmethode niet tot een billijk resultaat kan leiden.

De berekeningsmethode die door voormeld besluit wordt voorgesteld, gaat uit van een basistarief dat wordt uitgedrukt per m<sup>2</sup>, dat de kosten vertegenwoordigt die gemaakt werden voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken. Deze kosten worden vervolgens vermenigvuldigd met een coëfficiënt die bepaald wordt door de ligging van het goed, en met een coëfficiënt die de toename uitdrukt van de welstand die door de werken werd bereikt.

In de voorliggende zaak stelt de rechtbank vast dat de wederrechtelijk uitgevoerde werken zich moeilijk laten vertalen in een kostprijs per vierkante meter ; het betreft immers enkel het aanbrengen van een dak en het maken van openingen in de gevel. Het zou onbillijk zijn door de meerwaarde te berekenen aan de hand van de oppervlakte van het gebouw dat door dit dak wordt bedekt en/of waarin de gevelopeningen werden gemaakt.

De rechtbank stelt dan ook vast dat in deze zaak geen nuttig gebruik kan gemaakt worden van de berekeningsmethode die door voormeld besluit wordt voorgesteld.

Rekening houdend met (a) de kostprijs van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, (b) de ligging van het goed in een natuurgebied, doch in de nabijheid van andere woningen, waarbij uit niets blijkt dat de plaatselijke ordening is aangetast door de uitgevoerde werken, (c) de aanzienlijke toename van de welstand die door de uitgevoerde werken werd bereikt, en (d) de relatief geringe morele schade die door ~~de~~ werd geleden doordat hij pas 12 jaar na de overtreding werd geconfronteerd met een proces-verbaal van vaststelling van overtreding, acht de rechtbank het billijk om de meerwaardesom te begroten op 25.000 €.

Dit bedrag wordt begroot op de datum van dit vonnis, zodat het enkel verhoogd kan worden met gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden.

16. 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.

17. Nu de eis slechts deels gegrond is, acht de rechtbank het gepast om de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur te veroordelen tot het dragen van een deel van de rechtsplegingsvergoeding die hem toekomt.

Nu het plaatsbezoek betrekking had op twee punten, waarvan er uiteindelijk slechts één heeft geleid tot het oordeel dat er een bouwovertreiding werd begaan, acht de rechtbank het eveneens gepast om de kosten met betrekking tot dat plaatsbezoek tussen de partijen te verdelen.

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

De eis is toelaatbaar en deels gegrond :

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van de som van 25.000 €, vermeerderd met de gerechtelijk intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf de datum van dit vonnis tot de dag van betaling ;

De rechtbank veroordeelt de heer Roosen tot volgende gerechtskosten : 404,23 € (dagvaarding en overschrijving) + 2.200 € (22/77 van de rechtsplegingsvergoeding toekomend aan gerechtelijk stedenbouwkundige inspecteur) + 144,37 € (½ kosten en ereloon gerechtsdeskundige) + 30,73 € (½ verplaatsingskost rechtbank) ;

De rechtbank veroordeelt de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tot volgende gerechtskosten : 5.500 € (55/77 van de rechtsplegingsvergoeding die aan hemzelf toekomt) + 144,37 € (½ kosten en ereloon gerechtsdeskundige) + 30,73 € (½ verplaatsingskost rechtbank) ;

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 zodra de gemeente over een goedgekeurd vergunningenregister beschikt.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23<sup>ste</sup> kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 25 maart 2011. door rechter, in aanwezigheid van afgevaardigd griffier.