

RBR 06/1376
VSNR 1733
HYP.W.

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE TONGEREN, 5^{de} KAMER,
HEEFT HET VOLGEND VONNIS UITGESPROKEN



VONNIS

...na te gannic gebracht in
uitvoering van art. 702 G.W.
Vrijgesteld van Griffierecht.

In de zaak van

De **STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,
bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met diensten te 3500
Hasselt, Gouverneur Roppesingel 25,

eiser,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. ,
, advocaten, met kantoor te

loco mr.

tegen

arbeider, geboren te

op

, wonende

te

verweerder,

ter zitting bijgestaan door mr.

, advocaat, met kantoor te

1. De procedure

, plaatsvervanger van mr. , gerechtsdeurwaarder te
heeft de dagvaarding op 18 september 2003 betekend. De dagvaarding werd op
verzoek van de gerechtsdeurwaarder op 24 september 2003 overgeschreven in het
hypotheekkantoor te n onder nr.

De zaak werd op de inleidende zitting (1^{ste} kamer) op vrijdag 10 oktober 2003 naar de
algemene rol verzonden.

Eiser heeft zijn conclusie op 17 juni 2004 ter griffie neergelegd.

De voorzitter van de rechtbank heeft op verzoek van eiser bij beschikking van 8 mei
2006 conform art. 747 § 2 Gerechtelijk Wetboek de termijnen voor de conclusies en de
rechtsdag (5^{de} kamer - 12 oktober 2006) bepaald.

Verweerder heeft zijn conclusie op 15 juni 2006, eiser heeft zijn conclusie op 17 juli
2006 (per fax) en op 18 juli 2006 en verweerder heeft zijn aanvullende conclusie op 28
juli 2006 ter griffie neergelegd.

Partijen hielden hun pleidooien ter zitting op donderdag 12 oktober 2006 waarop zij
hun dossiers met bewijsstukken hebben neergelegd.

2. De aangevulde vordering

De gemachtigde ambtenaar vordert (in zijn conclusie) het hierna vermeld ministerieel besluit van 16 oktober 2003 op grond van art. 159 Grondwet niet toe te passen omdat het niet overeenstemt met het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (kort DORO) nu verweerder volgens eiser bedrog heeft gepleegd door te verzwijgen dat hij de woning volledig had gesloopt.

Hij vordert vast te stellen dat verweerder zonder voorafgaande en uitdrukkelijk vergunning van het college van burgemeester en schepenen een grond heeft gebruikt voor het oprichten van een woning op het perceel, gelegen te _____, op het kadaster gekend onder: _____

Hij vordert dan ook het herstel te bevelen van de plaats in zijn oorspronkelijke toestand door de integrale afbraak van de wederrechtelijk herbouwde woning met een oppervlakte van 11,50 m op 8,50 m met een hoogte van ongeveer 3 m, opgetrokken in witte celbetonblokken, gerecupereerde gevelstenen en agrexblokken, dit binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging in de uitvoering van de herstelvordering (artikelen 149 § 1 en 151 Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kort DORO).

Hij vordert tevens de veroordeling van verweerder tot de kosten van het geding, waaronder de overschrijvingen ter hypotheeken en de vaste rechtsplegingsvergoeding.

3. De ontvankelijkheid van de herstelvordering

De dagvaarding die _____, plaatsvervanger van mr. _____, plaatsvervanger van mr. _____, gerechtsdeurwaarder te _____, op 18 september 2003 heeft betekend, werd op 24 september 2003 overgeschreven in het 1^{ste} hypotheekkantoor te _____ onder nr. _____, zodat de herstelvordering (art. 160 al. 1 DORO) ontvankelijk is.

Bovendien heeft de procureur des Konings te Tongeren de strafdossiers met het notitienummers _____ en _____ geseponneerd. Dit blijkt uit het antwoord van de procureur des Konings te Tongeren van 22 juli 2003 aan eiser, zodat de burgerlijke rechter bevoegd is om kennis te nemen van de herstelvordering die op een bouw misdrijf is gesteund (art. 4 V.T.Sv.).

4. De ministeriele besluiten van 30 mei 2001 en van 16 oktober 2003

De Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening had destijds bij besluit van 30 mei 2001 het hoger beroep verworpen van huidig verweerder tegen het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van _____ van 10 december 1998 waarbij het hoger beroep werd verworpen van huidig verweerder tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente _____ van 22 juli 1998 waarbij de vergunning was geweigerd tot regularisatie van een woonhuis, gelegen te _____, op het kadaster gekend onder: gemeente

De minister kwam tot zijn besluit op grond van o.a. de volgende overwegingen:

“Overwegende dat hoe dan ook de aanvrager op 9 december 1994, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, bouwtoelating verkregen heeft tot de verbouwing van betrokken woning; dat deze vergunning niet is uitgevoerd maar dat de particulier het te verbouwen huis heeft afgebroken en in de plaats een volledige nieuwbouw gerealiseerd heeft op dezelfde plaats, met licht gewijzigde afmetingen; dat blijkens een recente foto een enkele zijgevel bewaard bleef;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, gelegen is in een landschappelijk waardevol gebied; dat in dit gebied, overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing der artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen; dat het herbouwen in functie van een louter residentieel gebruik in strijd is met deze planologische voorschriften;

Overwegende dat dergelijke van het gewestplan afwijkende bestemming maar kan beoordeeld worden binnen het geëigend uitzonderingskader van het momenteel geldend artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening; dat dit artikel onder meer stelt: ...

Overwegende dat de bevoegde afdeling van de administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer een principieel ongunstig advies heeft gegeven om reden dat de volledige residentiële nieuwbouw in een homogeen agrarisch gebied de omliggende werkzame bedrijven in hun bedrijfsvoering zal hinderen;

Overwegende dat uit de voorgeschiedenis van huidige aanvraag, onder meer de onbewoonbaar verklaring, niet anders kan besloten worden dan dat de kwestieuze woning niet meer tot het te revaloriseren bouwpatrimonium behoort en zodanig verkrot geraakt is dat de enige mogelijkheid tot verder residentieel gebruik van het eigendom een volledige nieuwbouw is; dat de particulier overigens ook zo heeft gehandeld en een feitelijk geheel nieuwe woning heeft aangevat;

Overwegende dat de verkrotte woning als dusdanig geen wettelijke basis kan vormen tot toepassing van enige uitzonderingsbepaling; dat op grond van planologische onverenigbaarheid met de bindende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de vergunning dient geweigerd; dat het beroep dient verworpen...”

De Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening heeft thans bij besluit van 16 oktober 2003 het hoger beroep verworpen van de *gemachtigde ambtenaar* tegen het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van van 27 maart 2003 waarbij het hoger beroep werd ingewilligd van huidig verweerder tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 8 november 2002 waarbij de vergunning was geweigerd tot regularisatie van een woonhuis, gelegen te , op het kadaster gekend onder: gemeente

De minister kwam tot zijn nieuw besluit op grond van o.a. de volgende overwegingen:

“Overwegende dat huidige aanvraag erop gericht is een afgebroken en deels herbouwde woning te regulariseren; dat het de herneming betreft van een identieke aanvraag, geweigerd bij ministerieel besluit van 30 mei 2001 conform het toenmalig geldend artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, om reden dat de oorspronkelijke verkrotte woning geen basis tot vergunning kon vormen;

Overwegende dat de momenteel geldende decreetgeving in die zin is gewijzigd dat men nu teruggaat naar het tijdstip van de eerste aanvraag en dat het begrip verkrotting veel ruimer wordt gesteld; dat verder in dit besluit hierop wordt ingegaan;

Overwegende dat het betrokken perceel, een driehoekig stuk tussen twee straten, een woning omvatte; dat de aanvrager op 22 december 1978 heeft gekocht als "oud huis"; dat reeds op 22 september 1978 het pand door de burgemeester onbewoonbaar was verklaard; dat een bevel tot sloping d.d. 5 mei 1979 evenwel nog aan de vorige eigenaar werd betekend;

Overwegende dat in 1980 de gemeente het voornemen bekend maakte om de : recht te trekken, waartoe het perceel zou worden onteigend; dat er blijkbaar geen minnelijke schikking omtrent de vergoeding kon getroffen worden en dat de particulier, die in deze tijdspanne niet goed wist wat er met zijn eigendom zou gebeuren, op 18 december 1985 een principeaanvraag heeft ingediend tot renovatie van het huis, een vraag waaraan, naar zeggen van de particulier, door de gemeente geen gevolg is gegeven; dat naar aanleiding van een vernieuwde principeaanvraag d.d. 13 juni 1990, het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 1990 gunstig adviseerde, stellende dat er géén onteigening meer zou gebeuren; dat ook dit advies van het college spreekt van een "verkrotte" woning;

Overwegende dat uit deze voorgaanden het duidelijk is dat enerzijds de particulier van bij de aankoop van het eigendom moet geweten hebben dat het ging over een fysisch erg vervallen woning en dat anderzijds gedurende de tien jaar dat het onteigeningsvoorstel aan de orde was, er geen duidelijkheid was over de definitieve bestemming van het eigendom, waardoor er ook geen ernstige instandhoudingswerken zijn gebeurd;

Overwegende dat hoe dan ook de aanvrager op 9 december 1994, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, bouwtoelating verkregen heeft tot de verbouwing van de betrokken woning; dat deze vergunning niet is uitgevoerd maar dat de particulier het te verbouwen huis heeft afgebroken en in de plaats een praktisch volledige nieuwbouw heeft aangevat op dezelfde plaats, met licht gewijzigde afmetingen; dat de aanvrager de werken in een initieel stadium heeft stilgelegd; dat deze aanvraag tot regularisatie nu opnieuw voorligt;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan , vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, gelegen is in een landschappelijk waardevol gebied; dat in dit gebied, overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing der artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen; dat het herbouwen in functie van een louter residentieel gebruik in strijd is met deze planologische voorschriften;

Overwegende dat bijgevolg enkel naar de uitzonderingsregeling van artikel 145 bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan verwezen worden; dat dit artikel stelt: ../.

Overwegende dat de overheid in 1994 op regelmatige wijze vergunning gaf tot verbouwen van de woning; dat deze bouwtoelating aan de constructie een wettelijke minimale stabiliteit verleent, daar is vastgesteld dat het toen bestaande huis de fysische mogelijkheden tot verbouwing bood;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend; dat het gaat om een bescheiden woning lang vertrouwd in de omgeving, tussen andere woningen en landbouwbedrijven; dat het perceel beperkt is in oppervlakte en zich situeert tussen twee wegen binnen een werkelijke weliswaar beperkte verspreide huizengroep; dat geen werkelijk bruikbare landbouwgrond wordt ingenomen; dat de

perceelsordening niet wordt gewijzigd en dat het te behouden bouwvolume binnen de wettelijke norm blijft;

Overwegende dat bijgevolg voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van vermeld artikel 145 bis; dat de goede plaatselijke aanleg niet wordt geschonden; dat de beslissing van de bestendige deputatie kan bijgetreden worden;”.

5. De vordering tot toepassing van art. 159 Grondwet door de stedenbouwkundig inspecteur

De dagvaarding van de stedenbouwkundig inspecteur van 18 september 2003 is jonger dan het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van 27 maart 2003, maar ouder dan het ministerieel regularisatiebesluit van 16 oktober 2003.

De stedenbouwkundig inspecteur heeft in zijn conclusie bijkomend gevorderd het ministerieel regularisatiebesluit van 16 oktober 2003 op grond van art. 159 Grondwet niet toe te passen omdat het niet overeenstemt met het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (kort DORO). Volgens de stedenbouwkundige inspecteur heeft verweerder bedrog gepleegd door te verzwijgen dat hij zijn krotwoning volledig had gesloopt en heeft de minister met dit feit geen of nauwelijks rekening gehouden.

Verweerster stelt dat nu er geen vordering tot nietigverklaring van het ministerieel besluit voor de afdeling administratie van de Raad van State werd ingesteld, dit regularisatiebesluit de stedenbouwkundig inspecteur bindt en zijn herstellvordering ongegrond dient verklaard.

De Raad van State heeft geoordeeld dat een bestuur niet gerechtigd is de onwettigheid van de handeling van een ander bestuur in te roepen, tenzij het om een manifeste onwettelijke handeling gaat (R.v.St. 22 mei 1997, nr. 65.3974, inzake Artois e.a. v. de Belgische Staat, *A.J.T.* 1997-98, 527, noot J. Theunis “Kan een administratieve overheid op grond van art. 159 G.W. een onwettige bestuurshandeling buiten toepassing laten”).

Ook al kan worden aanvaard dat een bestuur de onwettigheid van een bestuurshandeling voor de rechter kan inroepen, zelfs de onwettigheid van zijn eigen handelen (A. Mast, J. Dujardin, M. Van Damme en J. Vande Lanotte, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Kluwer 2002, 815), dan komt die vordering toe aan de organen van dat bestuur en niet aan de ambtenaren ervan die niet de hoedanigheid van orgaan hebben wat de bestuurshandeling betreft waarover het gaat. De stedenbouwkundige inspecteur heeft een zelfstandige bevoegdheid wat betreft het instellen van een herstellvordering, maar hij heeft geen enkele bevoegdheid wat betreft het verlenen of weigeren van stedenbouwkundige vergunningen. In dat opzicht gelden de normale regels van de hiërarchie, en is de stedenbouwkundige inspecteur gebonden door de besluiten die de minister in de uitoefening van zijn bevoegdheid heeft genomen. Als hij van mening is dat het besluit van de minister om een of andere reden onwettig is, dan behoort hij dit onder de aandacht van de minister te brengen. Door de – beweerde – onwettigheid rechtstreeks voor de rechter aan te voeren, miskent de stedenbouwkundig inspecteur de normale werking van het bestuur en overschrijdt hij zijn bevoegdheid. Het komt niet aan de ondergeschikte ambtenaren en diensten toe om hun medewerking te weigeren aan de uitvoering van besluiten en verordeningen, met als motief dat deze strijdig zijn met de wet (J. Velaers, *De Grondwet en de Raad van State, afdeling Wetgeving, vijftig jaar adviezen aan wetgevende vergaderingen in het licht van de rechtspraak van het Arbitragehof*, Maklu 1999, 511).

De rechter dient desnoods ambthalfve de wettigheid van de bestuurshandeling te onderzoeken (A. Alen, *Handboek van het Belgisch Staatsrecht*, Kluwer 1995, 697). Uit het ministerieel regularisatiebesluit blijkt dat de minister wel met de sloop van de krotwoning rekening heeft gehouden, waar hij heeft overwogen dat: “hoe dan ook de aanvrager op 9 december 1994, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, bouwtoelating verkregen heeft tot de verbouwing van de betrokken woning; dat deze vergunning niet is uitgevoerd maar dat de particulier het te verbouwen huis heeft afgebroken en in de plaats een praktisch volledige nieuwbouw heeft aangevat op dezelfde plaats, met licht gewijzigde afmetingen”.

De omstandigheid dat inmiddels een regularisatievergunning werd verleend, houdt niet noodzakelijk in dat er geen onwettige toestand meer zou bestaan en dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden (Cass. 28 maart 2006, www.cassatie.be). Verweerder heeft in afwachting van de uitspraak door deze rechtbank zijn nieuwbouw niet verder durven afwerken. De minister heeft ook met dit gegeven rekening gehouden, waar hij heeft overwogen dat: “de aanvrager de werken in een initieel stadium heeft stilgelegd”. In het licht van de feiten die in het regularisatiebesluit werden aangehaald en van de overwegingen waarop het is gesteund, is de herstellvordering van de gemachtigde ambtenaar niet alleen onnodig, maar is zij bovendien kennelijk onredelijk.

6. De kosten van het geding

Eiser dient aan verweerder de kosten van het geding te betalen, inclusief de kosten van de overschrijving van het beschikkende gedeelte van dit vonnis ter hypotheeken.

Gelet op de Taalwet in gerechtszaken van 15 juni 1935.

OM DEZE REDENEN

De Rechtbank van eerste aanleg te Tongeren, die zitting houdt in eerste aanleg en die uitspraak doet op tegenspraak.

Verklaart de vordering ontvankelijk maar ongegrond.

Herinnert eraan dat het beschikkende gedeelte van dit vonnis eveneens dient ingeschreven op de kant van de titel van verkrijging (art. 160 al. 2 DORO).

Veroordeelt eiser om aan verweerder de kosten van het geding te betalen, tot heden vereffend op:

voor eiser:

• dagvaarding en rolrecht	€	212,44
• overschrijving ter hypotheeken	€	66,49
• uittreksel uit de kadastrale legger	€	5,50
• uittreksel uit het kadastraal plan	€	11,00
• vaste rechtsplegingsvergoeding	€	364,40
totaal	€	659,83

Rolnummer: 03/1617/A
26 oktober 2006 (ruimtelijke ordening - herstellvordering)

6810
blad 7
Coatit blad
Q

voor verweerder:

- vaste rechtsplegingsvergoeding € 364,40

Uitgesproken op de openbare terechtzitting op donderdag **ZESENTWINTIG OKTOBER TWEEDUIZEND EN ZES**, waarop aanwezig zijn: [,
ondervoorzitter, en [, afgevaardigd adjunct-griffier (M.B.18.8.2006-
BS.08.9.2006).