

17597

Vrijgesteld van het griffierecht. Afschrift  
ter kennis gebracht in uitvoering van  
artikel 792 Gerechtelijk Wetboek.

26.11.2013



DE BURGERLIJKE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG, ZITTING  
HOUDENDE TE HASSELT, VIJFDE KAMER M. HEEFT HET VOLGENDE  
VONNIS UITGESPROKEN :

Rep. nr.: 8814  
Gr. nr.: 3005

IN ZAKE A.R. nr. 12/1991/A :

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS  
GEWEST, bevoegd voor het grondgebied van de provincie Limburg, met  
diensten gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50.

Eiser, vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_,

tegen :

\_\_\_\_\_ ; en  
\_\_\_\_\_, beiden wonende te \_\_\_\_\_

Verweerders, vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_,

VOLGT HET VONNIS :

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van 1 augustus 2012 van gerechtsdeurwaarder  
te \_\_\_\_\_, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te \_\_\_\_\_ op  
6 augustus 2012;

- de beschikking van 11 september 2012 tot regeling van conclusietermijnen en bepaling van rechtsdag bij toepassing van de artikelen 747,§1 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen.

\* \* \* \* \*

**I. Voorgaanden en vordering :**

1. Verweerders, en , zijn de eigenaars van een onroerend goed, gelegen te gekadastreerd

Volgens het gewestplan is het goed gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op 31 januari 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad aan verweerders een vergunning geweigerd voor het regulariseren van een kassei-, grind en klinkerverharding. Door verweerders werd immers een toegangsweg in kasseien aangelegd tot aan de garage van hun woning. Vandaar werd een weg en een parkeerplaats in grindverharding aangelegd. Er werd hierdoor verharding aangebracht over een oppervlakte van ongeveer 900 m².

Het beroep van verweerders tegen voormelde beslissing van de stad werd niet ingewilligd door de bestendige deputatie van de provincie , bij beslissing van 18 mei 2011.

Verweerders legden op 16 juni 2011 een verzoek tot nietigverklaring van de beslissing van de bestendige deputatie neer bij de Raad voor Vergunningsbetwistigen. Deze procedure is nog hangende.

2. Op 4 juni 2010 werd door het agentschap Inspectie RWO een proces-verbaal van vaststelling opgesteld, waarin, naast het aanbrengen van voormelde verharding ook werd vastgesteld dat in de hoek van de verharding, het dichtst bij de woning een container op betonblokken werd geplaatst, waarrond allerlei materiaal lag gestapeld.

De procureur des Konings stelde het dossier op strafgebied reeds op 16 juni 2010 zonder gevolg omwille van andere prioriteiten.

Op 21 oktober 2011 werd een proces-verbaal van vaststelling opgesteld, waaruit bleek dat de toestand nog steeds ongewijzigd was.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur nam hierop een herstellvordering waarbij werd gecoördineerd voor het vorderen van herstel in de oorspronkelijke staat inhoudende :

- het afbreken en verwijderen van de verharding;
- het verwijderen van de container en van de gestapelde materialen;
- de staking van het strijdig gebruik van de verharding als parkeerplaats voor voertuigen van een varkensbedrijf.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 19 maart 2012 een positief advies over voormelde herstelvordering.

2. Bij exploit van 19 december 2011 liet eiser overgaan tot dagvaarding.

Eiser vordert, krachtens zijn conclusie neergelegd ter griffie op 25 februari 2013, om :

- vast te stellen dat verweerders, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een grond gelegen te \_\_\_\_\_ gekadaastreerd \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, hebben gebruikt voor het aanleggen van een verharding-parking, het plaatsen van een container en het stallen van voertuigen;
- verweerders te veroordelen tot het herstel, binnen de 12 maanden na betekening van de uitspraak op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging, van de plaats in de oorspronkelijke staat, hetzij het afbreken en verwijderen van de verharding, het verwijderen van de container en gestapelde materialen, inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten, verwijdering van afbraakmaterialen van het terrein, alsmede staking van het strijdig gebruik als parkeerplaats voor voertuigen van een varkensbedrijf.

## **II. Beoordeling :**

1. Verweerders concluderen ten onrechte tot de ontvankelijkheid van de vordering van eiser.

Het origineel exploit van dagvaarding werd op 6 augustus 2012 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te \_\_\_\_\_ en het positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 19 maart 2012, genomen voorafgaand en met het oog op deze procedure, wordt bijgebracht.

De vordering van eiser is dan ook ontvankelijk.

2. Verweerders betwisten niet de betrokken kassei-, grind- en klinkerverharding over een oppervlakte van ongeveer 900 m<sup>2</sup> te hebben aangebracht, alsmede de container te hebben geplaatst zonder hiervoor voorafgaand vergunning te hebben aangevraagd.

Verweerders voeren evenwel de volgende middelen aan om te stellen dat de vordering van eiser ongegrond dient verklaard te worden :

- dat de regularisatieprocedure nog lopende is;
- dat de vordering niet voldoet aan de bepalingen van art. 6.1.41,§1 V.C.R.O.;
- dat de vordering kennelijk onredelijk is;
- dat de herstellvordering niet afdoende gemotiveerd is.

3. De herstellvordering strekt ertoe de onrechtmatige gevolgen van het bouw misdrijf te doen ophouden. Ze behoudt haar voorwerp zolang die gevolgen blijven voortbestaan, dit is zolang het herstel niet wordt uitgevoerd of de regularisatievergunning is verkregen. De eventuele onwettigheid van de weigering van een regularisatie heeft niet tot gevolg dat de uitgevoerde werken als vergund worden beschouwd. Het uitvoeren van het wettigheidstoezicht op de weigeringsbeslissing is voor het bestaan van het misdrijf van het uitvoeren of het instandhouden van onvergunde werken niet relevant.

Het aanhangig zijn van een beroep tot nietigverklaring van de weigering tot regularisatievergunning, vormt geen wettelijk beletsel voor het instellen van de vordering. (Cass., 27 maart 2001, R.W., 2002-2003, 377; Cass. 28 maart 2006, P.05.157.N, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).

Het gegeven dat er nog een procedure hangende is voor de Raad van Vergunningsbetwistingen is derhalve niet terzake. Evenmin als de al dan niet gegrondheid van de in deze procedure door verweerders aangevoerde middelen.

4. Verweerders voeren aan dat de hen verweten inbreuken niet in strijd zijn met de bestemming van hun onroerend goed, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Naar hun bewering is op hun eigendom een landbouwbedrijf, of minstens een para-agrarisch bedrijf, gevestigd.

Conform het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gelden voor de eigendom van verweerders de volgende voorschriften :

*“Landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”*

*“Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”*

Zoals verweerders zelf ook aanhalen, wordt onder para-agrarische bedrijven begrepen: *“aan de landbouw verwante bedrijven (zijn) toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfzetels”*

Het pand betrokken door verweerders betreft een zonevreemde woning en geenszins de zetel van een bestaand landbouwbedrijf waar daadwerkelijk agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Van dit laatste wordt door verweerders trouwens geen bewijs bijgebracht.

Uit de gedane vaststellingen en de gegevens van het dossier blijkt daarentegen dat op het kwestieuze perceel geen (para) agrarische activiteiten plaatsvinden.

Het gegeven dat de maatschappelijke zetel van de \_\_\_\_\_ zou gevestigd zijn op het adres van verweerders, evenals de exploitatiezetel van de \_\_\_\_\_ houdt evenmin in dat de activiteiten van deze vennootschappen – zo zij deze werkelijk effectief plaats zouden hebben op het woonadres en bij het woonhuis van verweerders - uitgeoefend worden in een bestaande landbouwbedrijfszetel.

De herstelvordering is derhalve wel in overeenstemming met de bepalingen van art. 6.1.41, §1 V.C.R.O. De door verweerders begane overtredingen zijn in strijd zijn met de bestemmingsvoorschriften. De verhardingen en de materialen werden aangelegd bij een zonevreemde woning, met het oog op activiteiten van transport en overslag.

5. De rechtbanken zijn niet bevoegd zijn om de opportuniteit te beoordelen van een gevorderde herstelmaatregel, maar moeten de toetsing beperken tot de externe en interne wettigheid ervan en kunnen slechts nagaan of de beslissing in overeenstemming is met de wet, dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendings berust (Cass. 15 juni 2004, rolnr. P040237N, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

Tot die wettigheid behoort het nagaan of de beslissing van de bevoegde overheid werd genomen uitsluitend met het oog op de een goede ruimtelijke ordening met de verplichting om, indien zou blijken dat de beslissing steunt op motieven vreemd aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, de herstelvordering zonder gevolg te laten.

De rechter vermag evenwel niet zich in plaats te stellen van de overheid bij de keuze van de te vorderen herstelmaatregel. Deze keuze ervan behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de overheid. De rechter kan enkel de wettigheid van de genomen maatregel beoordelen.

Een beoordeling dat de herstelvordering kennelijk onredelijk is en dat het voordeel dat het herstel zou meebrengen voor de goede ruimtelijke ordening geenszins opweegt tegen de last die daaruit voortvloeit voor de overtreder, houdt geen

opportuïteitsbeoordeling in maar kan bestempeld worden als een wettigheidstoetsing. (zie ook: Rb. Gent 1 juni 2005, *T. Milleurecht* 2005, 572)

Het is de rechter evenwel niet toegelaten op grond van de enkele vaststelling dat de gevorderde maatregel leidt tot een onevenredige last voor de overtreder in vergelijking met het voordeel voor de ruimtelijke ordening, zou oordelen dat geen herstel van de aantasting van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Om het gevorderde herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand te kunnen afwijzen, moet de rechter vaststellen dat ook met een minder ingrijpende maatregel de goede ruimtelijke ordening kan worden hersteld (Cass., 18 maart 2008, R.W., 2008-09, 1347 – met noot : De herstellvordering getoetst aan het evenredigheidsbeginsel: het Hof van Cassatie stelt orde op zaken; Cass., 1<sup>e</sup> k, 29 september 2011, Limb. Rechtsl., 2012-4, 247 met noot : Herstelmaatregel van meerwaarde ten onrechte ongegrond verklaard wegens kennelijke onredelijkheid).

Bij toepassing van art. 6.1.41, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de betaling van een meerwaarde normalerwijze de te vorderen herstelmaatregel, tenzij het handhavende bestuur aantoonst dat de plaatselijke ordening op kennelijk onevenredige wijze zou worden geschaad.

Desbetreffend dient verwezen te worden naar de motivatie van de Hoge raad voor het Handhavingsbeleid in zijn advies onder punt 5.3.

De rechtbank maakt deze motivatie tot de hare, met name waar gesteld wordt :

*"5.3. De herstellvordering doorstaat de toets aan de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening zoals bedoeld in artikel 6.1.6, § 2, tweede lid VCRO.*

*5.3.1. Bij de beoordeling van de weerslag van de handelingen op de plaatselijke ordening, moet abstractie worden gemaakt van de handelingen en nagegaan worden wat het niveau van de goede ruimtelijke ordening zou zijn, zouden de handelingen niet zijn gepleegd. Het niveau van de goede ruimtelijke ordening van de thans bestaande toestand ingevolge de handelingen moet vergeleken worden met de referentietoestand voorafgaand aan het plegen van de geïssueerde inbreuk(en): i.e. de referentietoets (Memorie van Toelichting, Parl. St. Vl. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 254).*

*5.3.1.1. De volgende referentietoets kan worden gemaakt.*

*De onmiddellijke omgeving wordt gedomineerd door open velden. De zonevreemde woning op het kwestieuze perceel staat solitair ingeplant. Op het kwestieuze perceel werd een verharding aangelegd van ongeveer 900m<sup>2</sup>. Op deze verharding werd er een container geplaatst. De verharding wordt op gewoontelijke wijze strijdtig gebruikt voor het parkeren van verschillende voertuigen.*

*5.3.1.2. In het kader van de vergunningverlening, waarbij de regularisatie van de verharding werd geweigerd, werd door de deputatie van de provincie een recente beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening.*

17603

*In het weigeringsbesluit van 18 mei 2011 maakte de deputatie de volgende beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke ordening:*

*"Overwegende dat de verharding met kasseien werd aangelegd vanaf de straat met een lengte van 55m en breedte van 4m; dat de klinkerverharding voor de garage circa 6m breed en 25m lang is; dat de breedte van deze verharding overdreven is in functie van de woning; dat in principe dient deze beperkt te worden tot een breedte van circa 3m;*

*Overwegende dat het niet aangewezen is om bedrijfsactiviteiten te organiseren los van het bedrijf; aangezien op die manier de agrarische ruimte versnipperd wordt; dat ruimtelijk gezien de aanleg van de grindverhardingen met toegangen op deze locatie niet gewenst is; dat niet enkel de verhardingen storend is maar ook de stalling van de bedrijfsvoertuigen zorgt voor een visuele aantasting van het gebied; dat een landbouwactiviteit enkel aanvaardbaar is bij het bestaande bedrijf en niet bij een solitaire woning."*

*De Raad stelt aldus vast dat er in het kader van de vergunningverlening een recente beoordeling werd gemaakt van de goede ruimtelijke ordening, waarbij werd geoordeeld dat de verhardingen en de stalling van bedrijfsvoertuigen niet verenigbaar werden geacht met de plaatselijke ordening.*

*5.3.1.3. De verhardingen, de plaatsing van de container en het gewoonlijk gebruiken van de grond voor het parkeren van voertuigen zijn handelingen die in visueel opzicht storend zijn omwille van de grootte van de verhardingen en omdat de verhardingen en de stalling van voertuigen zichtbaar zijn van op de straat. Uit eigen opzoekingen door het secretariaat van de Raad op Google Street View blijkt immers dat, ondanks de hagen, de inbreuken nog steeds zichtbaar zijn van op de straat. Het argument van de overtreders dat er geen visuele impact is, mist feitelijke grondslag.*

Hieraan kan nog toegevoegd worden dat het betrokken goed gelegen is in landschappelijk waardevol gebied, waar het de bedoeling is om het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. Aldaar uitgevoerde handelingen en werken mogen de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengen. Dit is zeker wel het geval met de door verweerders uitgevoerde werken aan hun zonevreemde woning die solitair staat ingeplant in een open omgeving, zoals ook blijkt uit de door verweerders in hun conclusies verwerkte foto van Google earth.

Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de door eiser gevorderde herstelmaatregel kennelijk onredelijk zou zijn en het herstel van de goede ruimtelijke ordening met een minder ingrijpende maatregel zou kunnen bekomen worden.

6. Iedere bestuurshandeling moet gedragen worden door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn en die daarom moeten kunnen worden gecontroleerd. Deze materiële motiveringsplicht is een middel om de wettigheid van de bestuurshandelingen na te gaan.

Mede gelet op hetgeen hiervoor werd geoordeeld voldoet de herstelvordering van eiser in casu wel degelijk aan de motiveringsplicht. De uitgebreide motivering ervan, zowel in feite als in rechte, maakt voldoende duidelijk waarom de door verweerders uitgevoerde werken vergunningsplichtig zijn, terwijl eveneens wordt afgewogen waarom een herstel in de oorspronkelijke staat de enige afdoende maatregel is om de goede ruimtelijke ordening te herstellen.

De door eiser gevorderde herstelmaatregel is derhalve niet onwettig.

7. Gelet op het voorgaande dient de vordering van eiser gegrond verklaard te worden en moeten verweerders veroordeeld worden tot de kosten van het geding.

Eiser verklaart uitdrukkelijk geen rechtsplegingsvergoeding te vorderen.

8. De voorlopige uitvoerbaarheid wordt door eiser bij zijn laatste conclusies - die ingevolge art. 748bis Ger.W., voor de toepassing van art. 780, eerste lid, 3° Ger.W., alle vorige conclusies en desgevallend de gedinginleidende akte van de partij die de syntheseconclusies neerlegt, vervangen - niet gevorderd.

\*\*\*\*\*

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

\*\*\*\*\*

**OM DEZE REDENEN :**

De rechtbank, rechtdoende op tegenspraak :

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond als hierna volgt.

Stelt vast dat verweerders, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een grond, gelegen te \_\_\_\_\_, gekadaastreerd \_\_\_\_\_, hebben gebruikt voor het aanleggen van een verharding-parking, het plaatsen van een container en het stallen van voertuigen.

Veroordeelt verweerders tot het verder herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat door het afbreken en verwijderen van de kassei-, grind- en klinkerverharding over een



