

Aangeboden op

Niet te registreren
De:ontvanger

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 2006/11198/A

Eindvonnis – op tegenspraak

Herstelmaatregel stedenbouw. Verjaring.

Bijlagen: dagvaarding – 12 conclusies

IN ZAKE VAN:

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR**, met kantoor

eiser

bijgestaan door mr.

, advocaat;

, advocaat met kantoor te
en ter zitting vertegenwoordigd door mr.

TEGEN:

1. wonende te

2. wonende te

verweerders

bijgestaan en vertegenwoordigd door mr.
advocaat met kantoor te

en mr.

V-EV

2. De stedenbouwkundige inspecteur heeft op 1 juni 2006 een herstellvordering opgesteld, waarbij hij een meerwaarde eiste van 583.119,6 euro.

De herstellvordering werd overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, die op 10 juli 2006 een eensluidend advies verleende.

Op 6 september 2006 heeft de oewestelijk stedenbouwkundige inspecteur voor de rechtbank van eerste aanleg gedagvaard.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur eiste bij deze dagvaarding de meerwaardesom van 583.119,60 euro.

3. Nadat het geding was ingesteld, heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur een nieuwe herstellvordering opgesteld, waarbij hij het herstel van de plaats in de vorige staat eist, hetgeen inhoudt het afbreken van de woning, de garage en de inkompoort – inclusief eventuele vloerplaat en fundamente –, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 23 april 2010 een eensluidend advies met betrekking tot deze herstellvordering.

4. In zijn conclusie eist de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur thans geen meerwaardesom meer, maar vordert hij dat zouden worden veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat, hetgeen inhoudt het afbreken van de woning, de garage en de inkompoort – inclusief eventuele vloerplaat en fundamente –, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

II. BEOORDELING.

5. werpen op dat de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur verjaard is.

Zij voeren aan dat de herstellvordering thans niet meer kan worden gesteund op het instandhouden van de wederrechtelijke constructies, omdat dit in een niet ruimtelijk kwetsbaar gebied geen misdrijf meer uitmaakt.

In zoverre de herstellvordering is gesteund op het bouwen van de woning in strijd met de vergunning, in 1993, is de herstellvordering volgens verjaard, aangezien de vordering werd ingesteld bij conclusie van 27 juli 2010 en dus dateert van meer dan vijf jaar nadat een proces-verbaal van 26 mei 2004 werd opgesteld en de gewestelijk stedenbouwkundige kennis zou gekregen hebben van de vordering.

6. Op 1 september 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden.

Artikel 6.1.1, vierde lid, VCRO bepaalt dat een herstellvordering die door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is ingesteld op grond van de instandhouding van handelingen, vanaf 1 september 2009 niet langer kan worden ingewilligd indien deze instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet meer strafbaar is gesteld.

Dat is in deze het geval : het perceel waarop hebben gebouwd, is bestemd tot agrarisch gebied en behoort aldus niet tot het ruimtelijk kwetsbaar gebied waarvoor de strafsancie voor het instandhouden van stedenbouwmisdrijven thans nog uitsluitend geldt.

Overeenkomstig artikel 6.1.1, vierde lid, VCRO kan de tegen ingestelde herstellvordering dus niet meer woraen ingewilligd, in zoverre die gegrond is op het instandhouden van het wederrechtelijke gebouw.

7. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur voert aan dat de herstellvordering niet verjaard is in zoverre ze gesteund is op het oprichtingsmisdrijf.

De herstellvordering verjaart door verloop van vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde (in deze de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur) kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwareing ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon (artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek).

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft naar eigen zeggen pas kennis gekregen van de feiten door een brief van het gemeentebestuur van van 12 februari 2004.

Vanaf dan zou de verjaringstermijn van vijf jaar beginnen lopen zijn en de verjaring zou derhalve nog niet bereikt zijn op het ogenblik van de dagvaarding van 6 september 2006.

8. betwisten het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur en voeren aan dat de verjaring van de herstellvordering die thans in conclusies tegen hen is gericht, niet wordt gestuit door de dagvaarding van 6 september 2006, omdat daarmee een andere herstellvordering werd beoogd, die thans niet meer wordt nagestreefd.

Krachtens artikel 2244 van het Burgerlijk Wetboek vormen een dagvaarding voor het gerecht, een bevel tot betaling of een beslag, betekend aan hem die men wil beletten de verjaring te verkrijgen, burgerlijke stuiting.

De dagvaarding stuit enkel de verjaring van de vordering die ze inleidt, alsook de vordering waarvan het voorwerp virtueel begrepen is in het voorwerp van de bij dagvaarding ingestelde vordering.

voeren aan dat de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, die bij conclusie is ingesteld en die strekt tot het herstel van de plaats, een nieuwe eis is, die niet berust op een in de dagvaarding aangevoerd feit of akte en dat derhalve de dagvaarding geen stuitende werking heeft voor de verjaring van die herstellvordering.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van zijn kant stelt dat zijn eis zoals in de laatste conclusies omschreven, is gesteund op dezelfde feiten waarop de dagvaarding steunt, en dat in de conclusies de oorspronkelijke herstellvordering die voor de rechtbank is gebracht enkel gewijzigd werd.

9. De dagvaarding waarmee de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur het voorliggende geding heeft ingesteld, is gesteund op een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van 13 juli 2006, waarin de raad akkoord ging met de aard van de herstellvordering, namelijk een meerwaardesom.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verwijst naar de motivering van de keuze van die herstelmaatregel van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, die in zijn herstellvordering het volgende had aangehaald om de maatregel van een meerwaardesom te verantwoorden :

“Een herstel van de plaats (afbraak van de woning) als herstelmaatregel dringt zich in dit geval niet op, daar dergelijke herstelmaatregel buiten verhouding tot de eigenlijke bouwwinbreuk staat. Er kan in casu geopteerd worden voor het gedogen van het gebouw door middel van betaling van de meerwaarde om de hiernavolgende redenen.

Op het perceel – weze het meer naar achter – was voordien reeds een (oude) woning aanwezig waardoor de aantasting van het agrarische gebied met andere woorden voordien reeds bestond. De nieuw opgerichte woning heeft de bestaande agrarische structuren niet wezenlijk verzwaard.

Bijkomend dient gesteld dat er zich nog andere zonevreemde woningen in de omgeving bevinden, zoals blijkt uit het bijgevoegde kadastrale plan.

Daarenboven is de inbreuk, zoals reeds gesteld, niet dermate ernstig dat een herstel van de plaats zich in concreto zou opdringen als herstelmaatregel. De situatie zou anders geweest zijn indien het terrein voordien onbebouwd was en vanuit het niets een woning op deze plaats zou zijn opgericht. In onderhavig geval was echter voordien reeds een woning aanwezig.

Tenslotte is er geen van de drie uitzonderingen vermeld in artikel 149 § 1, 3^e lid van het decreet van 18 mei 1999, volgens dewelke betaling van de meerwaarde als wijze van herstel uitgesloten is, in casu van toepassing:

- *er werd indertijd geen stakingsbevel gegeven;*
- *er is geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden; er zijn geen klachten gekend en de bouwvloed heeft zoals gezegd de bestaande agrarische structuren niet wezenlijk gewijzigd;*
- *er is evenmin een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk op de essentiële stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften, daar voordien reeds een woning op het perceel aanwezig was."*

In deze vordering is niet virtueel de vordering tot herstel van de plaats in de vorige toestand begrepen; de motivering van de eerste herstellvordering die het voorwerp van de dagvaarding was, toont aan dat het herstel van de plaats in de vorige toestand in tegendeel werd uitgesloten, omdat de onderliggende feiten geen aanleiding gaven tot het herstel van de plaats.

De vordering zoals zij in de laatste conclusies van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur is gesteld en die wel strekt tot het herstel van de plaats in de vorige staat, is derhalve een nieuwe vordering, die steunt op feiten die waren uitgesloten van de vordering die bij dagvaarding was ingesteld en waarmee de betaling van een meerwaardesom werd beoogd.

Over deze nieuwe vordering – zoals ingesteld bij conclusie – adviseerde de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid in het advies van 23 april 2010 :

"5.2.2.1. De onderhavige adviesaanvraag betreft een essentiële wijziging ten opzichte van de op 10 juli 2006 eensluidend geadviseerde meerwaardevordering.

[...]

Er is sprake van een fundamentele aanpassing of essentiële wijziging van een herstellvordering wanneer vb. een andere ruimtelijke analyse van de geviseerde handelingen wordt gemaakt door het handhavende bestuur, een andere herstelmaatregel wordt beoogd of de eerdere herstellvordering niet langer strookt met de in artikel 6.1.41, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgelegde prioriteitenorde van de diverse herstellvormen.

Derhalve verleent de Hoge Raad advies over de voorgelegde herstellvordering.

5.2.2.2. Met betrekking tot deze inhoudelijke beoordelingscriteria, en meer in het bijzonder als motivatie voor de keuze voor een herstellvordering strekkende tot de staking van het strijdige gebruik, voert het handhavende bestuur thans het volgende aan:

"In casu was de achtergelegen stedenbouwkundige inplanting van de oude woning niet langer wenselijk, daar dit een bestendiging van een stedenbouwkundig niet verantwoorde inplanting zou betekend hebben, en diende de nieuwe woning vooraan aan de straat te worden opgericht.

De overige (schaarse) woningen in deze zijtak van de waren eveneens vooraan aan de straat ingeplant. Er bestond dus geen reden om af te wijken van de toepasselijke stedenbouwkundige norm van inplanting van nieuwe woningen vooraan aan de straat.

Betrokkene was hiervan zeer goed op de hoogte, daar de architect twee verschillende bouwplannen had ingediend (zie hoger) en in de vergunning uitdrukkelijk verwezen wordt naar het "plan met paraaf dd. 1/9/1992", d.i. het plan met inplanting van de woning vooraan aan de straat (zie bijlage 2) en in de vergunning gesteld wordt dat het ingediende project met deze "inplanting" de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang brengt.

De nieuwbouwwoning heeft bijgevolg geleid tot bestendiging van een stedenbouwkundig ongewenste toestand."

De Hoge Raad stelt vast dat deze argumenten steun vinden in het door het secretariaat van de Hoge Raad genomen uittreksel uit Google maps (...)

5.2.2.3. Aan de hand van de voornoemde stukken stelt de Hoge Raad vast dat de concrete inplanting van de geviseerde constructie in vergelijking met de inplanting van de constructies op de eigendommen in de onmiddellijke omgeving verhoudingsgewijs op een onaanvaardbare diepte is gebeurd en in schril contrast staat met de ruimtelijke configuratie die werd gerealiseerd op de eigendommen in de onmiddellijke omgeving. Het achterliggende landschap werd op een in casu disproportionele wijze aangesneden, terwijl nochtans door de vergunningverlenende overheid in 1992 reeds duidelijk was geoordeeld dat het aangevraagde project enkel kon op een inplanting op 18 meter van de weg.

Met de stedenbouwkundige vergunning van 23 september 1992, waarbij de plaatselijke ordening door de vergunningverlenende overheid werd beoordeeld, werd immers duidelijk geoordeeld dat de inplanting van de aangevraagde constructie op 18 meter uit de as van de straat diende te gebeuren, zoals het handhavende bestuur op goede gronden betoogt.

Deze beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de goede plaatselijke ordening in functie van de concreet na te streven inplanting van de aangevraagde constructie, is, gelet op wat hierboven wordt gesteld, thans nog actueel.

De bouwheer heeft onmiskenbaar geheel en al naar eigen inzicht gehandeld.

Niet alleen werd een ter plaatse onaanvaardbaar afwijkende terreinbezetting, inplanting en ruimtelijke configuratie op 33 meter van de wegas bestendigd. Er werd zelfs een nog bijkomend diepere inplanting op 35 meter van de wegas gerealiseerd.

Gelet op de concrete gegevens van de zaak en gelet op de ruimtelijke configuratie in de onmiddellijke omgeving, kan de thans gerealiseerde terreinbezetting ingevolge de geïssueerde handelingen enkel worden beschouwd als een ter plaatse vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare anomalie."

(p. 6-7 van het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 23 april 2010)

Daarnaast haalt de Hoge Raad in het genoemde advies ook nog redenen aan die verband houden met nieuwe feiten die niet in de dagvaarding konden bedoeld worden, namelijk de planologische beleidsopties die werden vastaelead in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente dat werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie op 15 oktober 2009, dit is een drietal jaar na de dagvaarding.

Uit de aangehaalde redenen blijkt dat de dat de herstellvordering zoals die in conclusies werd aangepast, steunt op nieuwe feiten, namelijk een volledig nieuwe analyse door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur van de toestand en een nieuw advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, die op het vlak van de keuze van de herstelmaatregel tegengesteld zijn aan de eerdere analyse door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur en het advies dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid toen had gegeven.

De rechtbank moet hieruit besluiten dat, zoals aanvoeren, het voorwerp van de herstellvordering die thans voorligt – namelijk het herstel van de plaats in de vorige toestand – niet (virtueel) begrepen was in het voorwerp van de bij dagvaarding ingestelde herstellvordering – waarmee een meerwaardesom werd beoogd.

10. Deze vaststelling impliceert dat de dagvaarding van 6 september 2006 geen stuitende werking heeft voor de herstellvordering die bij conclusie in 2010 werd ingesteld en waarmee het herstel van de plaats in de vorige toestand wordt beoogd.

Aangezien de verjaring van de herstellvordering in deze ten laatste op 12 februari 2004 is ingegaan, was de herstellvordering strekkende tot het herstel van de plaats in de vorige toestand, zoals ingesteld bij conclusie, verjaard op 12 februari 2009.

De herstellvordering was derhalve reeds vervallen door verjaring toen ze werd ingesteld bij conclusie van 27 juli 2010.

*

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

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

Rechtsprekende in eerste en laatste aanleg, op tegenspraak;

Stelt vast dat de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tegen [naam] zoals ingesteld bij de syntheseconclusie van 27 juli 2010, vervallen is wegens verjaring en verklaart deze vordering bijgevolg niet ontvankelijk,

Veroordeelt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur in de gerechtskosten, voor hemzelf beaard op 244.08 euro (dagvaarding) en aan de zijde van [naam] samen begroot op 1.320 euro (RPV).

Aldus gevonnist en uitgesproken in de buitengewone openbare terechtzitting van de 25^{de} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 27 juli 2011, waar aanwezig waren en zitting namen:

rechter,
afgevaardigd griffier,