Vonnisnummer / Griffienummer 2021/**1011**
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **29 juni 2021**
Naam van de eerste beklaagde
Systeemnummer parket **21G124** Dossiernummer **21H000641**

rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt Sectie correctioneel

Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE HET OPENBAAR MINISTERIE

BURGERLIJKE PARTIJ

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, met burelen gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

eiser in herstel, ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. , advocaat balie

RECHTSTREEKS DAGENDE PARTIJ

, geboren te op

1322 wonende te

(R.R.),

veroordeelde, ter zitting bijgestaan door mr. , advocaat balie

1. VORDERING TOT OPSCHORTING LOOPTIJD DWANGSOM (Art. 1385*quinquies* Ger.W.)

De vordering van verzoeker ontvankelijk en gegrond te horen verklaren.

Dienvolgens te horen zeggen voor recht dat de looptijd van de dwangsom, zoals voorzien bij vonnis van 26 februari 2019 van de 13B Kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg Limburg afdeling Hasselt, zetelend in correctionele zaken (dossiernummer), zal worden opgeschort voor de periode van 14 september 2020 tot en met 30 september 2022.

In strikt ondergeschikte orde, de dwangsom te horen verminderen tot een bedrag van 20 € per dag.

Gedaagde te horen veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, hierbij inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding overeenkomstig het K.B. van 26 oktober 2007, hic en nunc reeds begroot op een bedrag van 1.440,00 €.

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling noch kantonnement.

2. PROCEDURE

Veroordeelde werd bij vonnis van 26 februari 2019 van deze rechtbank, afdeling en kamer schuldig bevonden aan inbreuk op artikel 5 Vlaamse Wooncode (thans art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen) en werd veroordeeld tot herstel als volgt:

> *"Beveelt het pand te , kad. gekend onder dat niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings-of aanpassingswerken, te herbestemmen volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is en dit binnen een termijn van 15 maanden na betekening van huidig vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voormelde hersteltermijn.*
>
> *Zegt voor recht dat bij gebreke aan uitvoering door zelf, de wooninspecteur gemachtigd is om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van op grond van art. 20 bis § 7 en § 8 van de Vlaamse wooncode en desgevallend de kosten bedoeld in art. 17 bis § 2."*

Het vonnis werd betekend op 13 juni 2019 (stuk 9 veroordeelde).

Veroordeelde ging over tot dagvaarding van eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR op 24 maart 2021 overeenkomstig artikel 1385*quinquies* Ger.W., dagvaarding die werd aangezegd aan het openbaar ministerie op 1 april 2021.

Ter terechtzitting van 18 mei 2021 legden veroordeelde en eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR stukken neer. De zaak werd voor het overige uitgesteld voor voeging van het strafdossier.

De zaak werd behandeld in openbare zitting op 1 juni 2021, waar de zaak voor zoveel als nodig hernomen werd voor de anders samengestelde zetel en waar werden gehoord:

- het openbaar ministerie, in zijn vordering;
- de eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR, in zijn vordering, verwoord door mr. loco mr. , die een conclusie neerlegde;
- veroordeelde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door mr.

De namens veroordeelde neergelegde stukken en de namens eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR neergelegde conclusie en stukken werden in het beraad betrokken.

3. BEOORDELING VORDERING

3.1. Feiten

1. Het vonnis van 26 februari 2019 dat de dwangsom oplegde, werd betekend op 13 juni 2019, datum waarop de termijn van 15 maanden om te voldoen aan de herstelvordering is beginnen lopen om te eindigen op 13 september 2020. Vanaf 14 september 2020 zijn in beginsel de dwangsommen verbeurd.

Er bestaat geen discussie omtrent het feit dat voornoemd vonnis kracht van gewijsde heeft bekomen en dat veroordeelde tot op heden nog steeds niet voldeed aan de herstelvordering.

2. Veroordeelde stelt dat hij de nodige stappen ondernam om het niet-vergunde pand met de 5 appartementen, dewelke niet voldeden aan de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), te verbouwen tot twee eengezinswoningen met uitbreiding van het gelijkvloers, het bouwen van een carport met tuinberging en het voorzien van een terras op verdiepingsniveau.

Veroordeelde brengt een schrijven bij van de door hem geraadpleegde architect waarin deze een overzicht geeft van de door hem geleverde prestaties, beginnende op 21 januari 2019, zijnde nog voor het veroordelende vonnis van 26 februari 2019 (stuk 1 veroordeelde).

Een omgevingsvergunningsaanvraag werd uiteindelijk ingediend op 5 december 2019. De vergunning werd evenwel geweigerd op 31 maart 2020 (stuk 3 veroordeelde).

Er werd onder meer overwogen door het college van burgemeester en schepenen dat:

> *"Het tweede appartement wordt voorzien op verdiepingsniveau en onder het dak. De inkom van dit appartement bevindt zicht rechts vooraan het gebouw. Ook hier zijn interne verbouwingen nodig om de ruimtes van de nodige oppervlaktes te voorzien. Links vooraan de woning wordt een inpandig terras gecreëerd. Dit terras heeft een oppervlakte van ± 12m². Er kan wel niet echt gesproken worden van een volwaardige buitenruimte. Dit terras biedt te weinig kwaliteiten om als buitenruimte voldoende gebruiksgenot te creëren voor het 2de appartement.*
>
> *[...]*
>
> *Het kan niet de bedoeling zijn dat de carport en de naastliggende parkeerplaats enkel bereikbaar zijn via de openbare weg en via een erfdienstbaarheid, maar niet via het eigen perceel. Er kan dus besloten worden dat zowel de carport als de naastliggende parking niet als gebruiksvriendelijk kunnen worden geïnterpreteerd. De tuinberging is moeilijk bereikbaar met fietsen wanneer er wagens staan geparkeerd*

[...]

Uit de aanvraag blijkt dat voor een optimale ruimtelijke ordening het perceel links mee in gebruik dient te worden genomen. Momenteel is er geen doorgang vanaf de voorgevel naar de achterzijde. Dit zou wel het geval zijn moest het perceel links verworven worden zoals voorgesteld in de voorbesprekingen. Het naastliggend perceel is verhard en er worden wagens / goederen gestald. De aanvraag biedt geen garanties dat verder gebruik hiervan verhinderd zal worden."

Er werd aldus geoordeeld dat de aanvraag niet voldeed *"aan de criteria voor de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruime omgeving om volgende redenen:*

- *ongunstige inplanting carports waardoor mensen over erfdienstbaarheid en de openbare weg naar toegang aan de voorgevel moeten. Dit is niet gebruiksvriendelijk;*
- *weinig plaats voor fietsenstalling voorzien in de tuinberging, deze is moeilijk bereikbaar met de fiets;*
- *terras bovenliggend appartement heeft te weinig kwaliteiten. Deze is volledig inpandig en dus niet echt sprake van een volwaardige buitenruimte;*
- *voor optimale ruimtelijke ordening dient perceel links mee in gebruik worden genomen;*
- *geen doorgang mogelijk vanaf de voorgevel naar de achtertuin;*
- *naastliggend perceel wordt nu in gebruik genomen door bewoners: is verhard en er worden wagens/goederen gesteld. Aanvraag biedt geen garanties dat verder gebruik verhinderd zal worden."*

3. Veroordeelde tekende tegen deze weigeringsbeslissing beroep aan bij de Bestendige Deputatie van de Provincie , dat eveneens weigerde een vergunning te verlenen op 6 augustus 2020 en overwoog daarbij (stuk 4 veroordeelde):

"Overwegende dat het standpunt van het van omtrent de toevoeging van het naastliggende perceel kan bijgetreden worden; dat door de toevoeging van het linkse "restperceel" er zijdelings ontsloten kan worden met een dubbele carport naar het openbaar domein en een toegangspad naar de voorgevel kan voorzien worden; dat indien het restperceel niet verworven kan worden het perceel niet geschikt is voor een parkeeroplossing voor 2 appartementen achteraan in de tuin.

Overwegende dat het tweede appartement word voorzien op verdiepingsniveau en onder het dak; dat links vooraan de woning een inpandig terras wordt gecreëerd; dat dit terras een oppervlakte heeft van ± 12m²; dat de raamopening van het inpandig terras eerder aan de kleine kant zijn, waardoor daglicht zeer beperkt via het terras tot in de leefruimtes zal geraken; dat er echter hierover moet gewaakt worden dat de raamopeningen niet voorzien worden van buitenschrijnwerk zodat de enige private buitenruimte aan het appartement zou verdwijnen; dat de voorgestelde buitenruimte in de huidige vorm onvoldoende kwaliteit;"

4. Bij aangetekend schrijven van 2 september 2020 liet het college van burgemeester en schepenen aan veroordeelde weten dat het principieel akkoord was om het naastgelegen perceel, waarvan sprake in voornoemde beslissingen, onderhands te verkopen aan veroordeelde , maar dat eerst de waarde nog moest worden geschat (stuk 5 veroordeelde). Bij schattingsverslag van 28 januari 2021 werd de waarde van het perceel geschat op 7.001,00 euro (stuk 6 veroordeelde), hetgeen op 11 februari 2021 ter kennis van veroordeelde werd gebracht (stuk 7 veroordeelde).

5. De gemeenteraad keurde op 26 april 2021 de onderhandse verkoop goed. Deze beslissing, alsook de beslissing om notaris aan te stellen, werden aan veroordeelde meegedeeld bij schrijven van 3 mei 2021 (stuk 8 veroordeelde .

De akte werd op datum van de terechtzitting van 1 juni 2021 nog niet verleden.

3.2. In rechte

1. Veroordeelde stelt dat hij omwille van de tijd die verloren ging voor het bekomen van een vergunning en de aankoop van het naastgelegen perceel in de onmogelijkheid verkeerde en, gezien de notariële akte nog niet werd verleden, nog steeds verkeert om aan de hoofdveroordeling te voldoen en verzoekt derhalve overeenkomst artikel 1385*quinquies* Ger.W. de looptijd van de dwangsom op te schorten.

Eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR stelt dat het bekomen van de vergunning niet enkel afhangt van het verwerven van het naastgelegen perceel, maar ook van andere elementen en is tevens van oordeel dat veroordeelde deze situatie zelf gecreëerd heeft. Er is volgens eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR aldus geen onmogelijkheid om te voldoen aan de hoofdveroordeling en hij vordert aldus de vordering van veroordeelde ongegrond te verklaren.

2. Er is sprake van een onmogelijkheid in de zin van deze bepaling indien zich een toestand voordoet waarin de dwangsom haar zin als dwangmiddel, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om de nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, verliest. Dat is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht.

De door artikel 1385*quinquies*, 1ste lid Ger.W. bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is.

3. In dit geval bestaat de hoofdveroordeling erin dat veroordeelde aan het kwestieuze pand gelegen te kadastraal gekend onder een andere bestemming moest geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moest slopen, tenzij de sloop verboden was op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Volgens de hiërarchie van herstelmaatregelen in artikel 20*bis*, § 1 Vlaamse Wooncode (thans art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen) moet de rechtbank de overtreder bevelen de woning conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. *Enkel* als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden of wanneer het gaat om een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om de woning of het goed te slopen.

Gelet hierop, alsmede gelet op o.a. artikel 1.1.2, 15° en 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreft een herbestemming of bestemmingswijziging de omvorming van het pand naar een andere bestemming dan bewoning.

De overtreder kan binnen de grenzen van de redelijkheid kiezen hoe hij concreet overgaat tot het herstel. Ook indien een vrijwillige terugkeer naar de voormalige vergunde toestand of een nieuwe vergunde toestand zonder bestemmingswijziging (omvorming van 5 appartementen naar een eengezinswoning of naar een tweewoonst zoals *in casu*) toch redelijkerwijze mogelijk blijkt, moet dit in alle redelijkheid als herstel worden aanvaard, zolang de woongelegenheden ook voldoen aan de kwaliteitsnormen voorzien in de Vlaamse Wooncode, thans Vlaamse Codex Wonen, hetgeen steeds het doel is van de herstelvordering. Blijkens de ingediende vergunningsaanvraag is dit het geval.

4. Uit bovenvermelde relevante feiten leidt de rechtbank af dat veroordeelde vanaf 21 januari 2019 een architect raadpleegde teneinde verbouwingswerken te laten uitvoeren aan het pand om het om te vormen tot een tweewoonst. De vergunningsaanvraag daartoe werd geweigerd omwille van twee redenen:

- problemen van bereikbaarheid / toegankelijkheid, hetgeen kan worden verholpen door de verwerving van het naastliggende perceel, eigendom van de gemeente;
- het feit dat het terras van het appartement op de bovenverdieping geen volwaardige buitenruimte is en te weinig kwaliteit heeft om als buitenruimte voldoende gebruiksgenot te bieden;

die het college van burgemeester en schepenen en de bestendige deputatie deden besluiten dat de ingediende plannen niet voldeden aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het overige voldeed de vergunningsaanvraag principieel aan de bestemmingsvoorschriften en alle ingewonnen adviezen waren voorwaardelijk gunstig.

Wat de verkoop van het perceel betreft, werd al in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 maart 2020 uitdrukkelijk gesteld dat de verkoop werd voorgesteld tijdens de voorbesprekingen. Uiteindelijk kwam het effectief tot een minnelijk akkoord op 3 mei 2021 toen veroordeelde bericht ontving van het akkoord van de gemeente . De akte werd op datum van de terechtzitting van 1 juni 2021, zijnde 14 maanden later, nog steeds niet verleden.

5. Uit voornoemde elementen kan afgeleid worden dat veroordeelde al een aanvang nam om over te gaan tot herstel nog vóórdat de dwangsomveroordeling werd uitgesproken, en dat het door hem beoogde herstel in alle redelijkheid mogelijk is en aanvaardbaar is, inclusief de aankoop van het naastgelegen perceel, waarmee de gemeente akkoord ging.

Aangezien de gemeente eigenaar is en de geëigende kanalen diende te volgen alvorens de verkoop kon goedgekeurd worden, is er tijd verloren gegaan, zonder dat dit veroordeelde kan verweten worden.

6. De rechtbank aanvaardt dan ook dat er sprake is van een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385*quinquies* Ger.W., de welke aanving op 4 december 2019, zijnde de datum van de vergunningsaanvraag. Op dat ogenblik liep de hersteltermijn nog tot en met 13 september 2020, oftewel nog 285 dagen.

Dat het dan ook gepast voorkomt om de looptijd van de dwangsom op te schorten in de zin van artikel 1385*quinquies* Ger.W. tot en met de datum van het verlijden van de authentieke aankoopakte van het perceel hoek te sectie vermeerderd met 285 dagen.

3.3. Kosten

Artikel 162*bis* Sv. staat de rechter enkel toe een rechtsplegingsvergoeding in strafzaken toe te kennen aan beklaagden, burgerrechtelijk aansprakelijke partijen of burgerlijke partijen.

De herstelmaatregelen betreft geen burgerlijke rechtsvordering tot vergoeding van schade aan particuliere belangen, maar tot het beëindigen van een wederrechtelijke toestand in het algemeen belang.

Eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR kan als herstelvorderende overheid in het algemeen belang niet gelijk gesteld worden met een burgerlijke partij en kan bijgevolg nog gerechtigd zijn op, noch gehouden zijn tot een rechtsplegingsvergoeding.

TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:
Wetboek strafvordering art. 162, 185, 194, 197;
Wet 15.06.1935 art. 13,14,31-41;
De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSPRAAK

De rechtbank beslist op tegenspraak.

Verklaart de vordering van veroordeelde ontvankelijk en gegrond.

Zegt voor recht dat de looptijd van de dwangsom, zoals bepaald in het vonnis met nr. van deze rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, sectie correctioneel, kamer 13D van 26 februari 2019 wordt opgeschort:

- van 4 december 2019;
- tot en met de datum van het verlijden van de authentieke aankoopakte van het perceel hoek te , ;
- vermeerderd met 285 dagen.

Veroordeelt eiser in herstel DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST tot de kosten, in hoofde van veroordeelde begroot op de dagvaardingskosten ten bedrage van 192,78 euro.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **dinsdag 29 juni 2021** door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, sectie correctioneel, 13D kamer, samengesteld uit:
de heer , alleenzetelend rechter,
in aanwezigheid van het openbaar ministerie,
met bijstand van de heer griffier.