

29/11/2010



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

Rep.: 9059

Gr. Nr.:

IN ZAKE A.R. nr. 09/1335/A

\_\_\_\_\_, vertegenwoordigd door haar College van  
Burgemeester en Schepenen, met burelen te

eiseres, vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_,

tegen:

1. \_\_\_\_\_ KBO nr. \_\_\_\_\_, met  
vennootschapszetel te \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, K.B.O.-nr. \_\_\_\_\_, met vennootschapszetel  
te \_\_\_\_\_

verweersters, vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_; advocaat te \_\_\_\_\_

en:

**DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,**  
bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met diensten  
gevestigd te ;

vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door Mr.  
advocaat te

### VOLGT HET VONNIS:

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder  
, loco gerechtsdeurwaarder , met standplaats te  
, van 30 april 2009;
- de beschikking van 26 mei 2009 tot regeling van conclusietermijnen en  
bepaling van rechtsdag, bij toepassing van artikel 747,§1 Ger.W.;
- het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst neergelegd ter griffie op 15 juli  
2009;
- de conclusies en de stukken van partijen;
- het akkoord van eiseres en van de vrijwillig tussenkomende partij met het  
behoud in de debatten van de buiten termijn neergelegde  
syntheseconclusies van verweerders.

#### I. Voorgaanden en vorderingen:

1. Het college van burgemeester en schepenen van eiseres,  
, verleende op 2 juni 2005 aan eerste verweester, de  
, een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van  
een loods en het bouwen van 9 appartementen op het terrein, gelegen te  
, gekadastreerd,

Op 6 juni 2006 werd er door eiseres lastens eerste verweester een proces-  
verbaal van vaststelling opgesteld betreffende het uitvoeren van werken niet  
conform de verleende vergunning, namelijk:

- het terreinprofiel werd niet gerespecteerd (véél hoger uitgevoerd);
- de doorgang (weg) naar de werd niet verwezenlijkt;
- drie parkeergelegenheden ter hoogte van de voortuin werden niet  
uitgevoerd.

Eveneens op 6 juni 2006 formuleerde eiseres een vordering tot herstel met als herstelmaatregel het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, zijnde het terreinprofiel aanpassen aan het vergunde profiel, het verwezenlijken van de toegangsweg naar de en van de parkeerplaatsen ter hoogte van de voortuin. Dit alles conform de vergunde plannen.

Bij schrijven van 3 juli 2006 van eerste verweerster werd toegezegd om aan de vastgestelde inbreuken te verhelpen, hetgeen evenwel niet gebeurde.

Op vraag van eiseres verleende de Hoge Raad voor het Herstelbeleid op 15 januari 2007 een eensluidend advies met de door haar gevorderde herstelmaatregel, bestaande uit aanpassingswerken.

Op strafgebied seponeerde de procureur des Konings op 13 februari 2009 het dossier wegens andere prioriteiten bij het vervolgings- en opsporingsbeleid.

2. Eiseres liet op 30 april 2009, bij toepassing van art. 151 van het decreet van 18 mei 1999, overgaan tot dagvaarding van zowel  
als van

Eiseres vraagt:

- te horen zeggen voor recht dat verweersters, minstens de ene bij gebreke aan de andere, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke verauning van het college van burgemeester en schepenen van en in weerwil van de vergunning van 2 juni 2005, overgegaan zijn tot een niet veraunde reliëfwijziging, nagelaten hebben de toegangsweg naar de te verwezenlijken en nagelaten hebben de drie autostaanplaatsen, voorzien in de voortuin tussen de perken, te realiseren op het perceel, gelegen te gekadastreerd,

- verweersters, solidair en in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het uitvoeren van de nodige bouw- en aanpassingswerken, meer in het bijzonder het ongedaan maken van de reliëfophoging ter hoogte van de tuin van het appartementsgebouw, het realiseren van de toegangsweg naar de en het realiseren van de drie autostaanplaatsen in de voortuin tussen de perken, op het perceel, gelegen te gekadastreerd,  
en dit alles conform de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 2005;

- verweersters, solidair en in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot betaling van een dwangsom van € 250,00 per dag vertraging bij niet-uitvoering van de aanpassingswerken binnen een termijn van één maand na betekening van het vonnis.

Bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie op 15 juli 2009, kwam de stedenbouwkundige inspecteur van het Vlaams Gewest vrijwillig tussen in het geding.

De vrijwillig tussenkomende partij vraagt de veroordeling van verweersters om, binnen de maand na betekening van het tussen te komen vonnis, aanpassingswerken uit te voeren aan het onroerend goed te gekadastreerd, implicerende de aanpassing van het terreinprofiel aan de verleende vergunning, het verwezenlijken van de toegangsweg naar de en de parkeerplaatsen ter hoogte van de voortuin conform de vergunning, op straffe van verbeurdverklaring van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging.

## **II. Beoordeling:**

### **a. Ontvankelijkheid en procedure:**

1. De ontvankelijkheid van de vordering van eiseres en van de vrijwillige tussenkomst van de stedenbouwkundig inspecteur, alsmede van diens vordering, wordt niet betwist.

De rechtbank bemerkt evenmin redenen die tot ambtshalve op te werpen onbevoegdheid of niet-ontvankelijkheid aanleiding kunnen geven.

De vordering van eiseres en deze van de vrijwillig tussenkomende partij kunnen derhalve ontvankelijk verklaard worden.

2. Als de rechter krachtens art. 747,§2 Ger.W. termijnen bepaalt om conclusies te nemen, houdt dit niet in dat de partij die nalaat binnen de aldus bepaalde termijn conclusies te nemen, noodzakelijk het recht verliest om binnen de termijn van wederantwoord een conclusie te nemen. Een dergelijke conclusie mag echter niet strekken tot het aanvoeren van nieuwe middelen (Cass., 14 maart 2002. R.W., Hof Brussel, 9 september 2003, Cass., 1<sup>o</sup> k., 4 december 2008, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

Er kan derhalve wel rekening gehouden te worden met de synthesebesluiten van verweerders, neergelegd ter griffie op 14 april 2010, nu eiseres noch de vrijwillig tussenkomende partij voorhouden dat deze nieuwe middelen bevat en zij akkoord gingen met het behoud in de debatten ervan.

### **b. Ten gronde:**

1. Verweersters betwisten niet dat de werken, waaromtrent eiseres en de vrijwillig tussenkomende partij de nodige aanpassingswerken vorderen, niet, of niet conform aan de vergunning aan 2 juni 2005, werden uitgevoerd.

Verweersters argumenteren evenwel dat:

- de vordering opzichtens tweede verweerster, ongegrond is vermits de werken werden uitgevoerd in opdracht van
- de zaak niet in staat van wijzen is gelet op de door eerste verweerster ingediende aanvraag tot regularisatie van de terreinaanlegwerken;
- de herstellvordering van eiseres kennelijk onredelijk is en niet genomen is met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

2. Tweede verweerster, argumenteert dat zij enkel instond voor het slopen van de loods die zich aanvankelijk op het kwestieuze perceel bevond, doch er verder geen bouwwerken in haar opdracht werden uitgevoerd.

Tweede verweerster betwist evenwel niet dat zij, zoals eiseres voorhoudt, de eigenares was van het kwestieuze perceel tijdens het uitvoeren van de bouwwerken en dat zij thans nog steeds eigenares is van een gedeelte ervan.

Eiseres verwijst dan ook terecht naar art. 146, 3° van het decreet van 18 mei 1999 op de ruimtelijke ordening en naar het huidige art. 6.1.1. van de Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening. Degene die eigenaar was op het ogenblik van de werken of handelingen in strijd met de stedenbouwkundige vergunning is strafrechtelijk verantwoordelijk. Ook lastens de eigenaar kan derhalve de herstellvordering aanhangig gemaakt worden, hetzij voor de strafrechter, hetzij voor de burgerlijke rechter.

3. Verweersters argumenteren dat de zaak niet in staat van wijzen is, vermits eerste verweerster een aanvraag deed tot regularisatie van de terreinaanlegwerken.

Eerste verweerster legde desbetreffend op 20 augustus 2007 een verzoekschrift in nietigverklaring neer voor de Raad van State. Dit tegen het besluit van de bestendige deputatie van de provincie van 20 juli 2007, waarbij het beroep van eerste verweerster tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van van 22 februari 2007 om de regularisatieaanvraag te weigeren, werd afgewezen.

Het beroep bij de Raad van State werkt evenwel niet schorsend in het kader van huidige procedure. Verweersters hielden zich niet aan de voorschriften van de afgeleverde bouwvergunning. Zij bevinden zich derhalve in een onwettige toestand, die tot op heden niet geregulariseerd is, en waarvan eiseres en de vrijwillig tussenkommende partij derhalve terecht het herstel vorderen.

Bovendien werd bij arrest van 20 april 2010 van de Raad van State de afstand van geding van eerste verweerster vastgesteld i.v.m. het door haar ingediende beroep. Dit na een negatief verslag van de auditeur over haar verzoek.

4. De herstellvordering van eiseres werd gemotiveerd als volgt:

*"Overwegende dat de uitgevoerde werken te plaatse niet vergunbaar zijn, gezien de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. De reliëfophoging brengt de waterhuishouding van de omliggende percelen in gevaar, dit is onaanvaardbaar. Het niet verwezenlijken van de doorgang (weg) naar de en de drie parkeerplaatsen ter hoogte van de voortuin, brengt de verkeersafwikkeling van 'éénrichtingsverkeer) in het gedrang. Naast de ondergrondse parkeergarage (=inwoners) is er op eigen terrein geen parkeergelegenheid meer mogelijk. Er zal geparkeerd worden op het openbaar domein, hetgeen niet te verantwoorden is."*

In zijn eensluidend advies van 15 januari 2007 ging de Hoge Raad voor het Herstelbeleid akkoord met de beslissing van eiseres en met de motivering ervan.

De beslissing van eiseres is afdoende in feite en in rechte gemotiveerd. Het is niet bewezen dat zij gemotiveerd werd op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is.

Het is evenmin bewezen dat het voordeel dat de gevorderde maatregelen zullen hebben voor de goede ruimtelijke ordening niet opwegen tegen de nadelen die dezen hebben voor verweersters. Om op deze grond de gevorderde maatregel als kennelijk onredelijk te kunnen afwijzen, moet de rechter trouwens kunnen vaststellen dat ook met een minder ingrijpende maatregel de goede ruimtelijke ordening kan worden hersteld (Cass., 18 maart 2008, Dit laatste is in casu niet het geval.

5. Gelet op hetgeen hiervoor werd geoordeeld dienen de vorderingen van eiseres en van de vrijwillig tussenkomende partij gegrond verklaard te worden.

De termijn voor het uitvoeren van de nodige herstelmaatregelen dient bepaald te worden op vier maanden na betekening van huidig vonnis.

Eerste verweerster zegde reeds bij schrijven van 3 juli 2006 toe om te verhelpen aan de vastgestelde inbreuken. Verweersters waren er zich duidelijk van bewust dat zij de voorschriften van de hen verleende bouwvergunning niet naleefden. Sedert het arrest van de Raad van State van 20 april 2010 wisten zij daarenboven definitief dat deze inbreuken niet konden geregulariseerd worden.



Verweersters hadden dan ook meer dan voldoende tijd om de kwestieuze inbreuken vrijwillig te herstellen of minstens de nodige voorbereidingen hiertoe te nemen, zodat thans een termijn van vier maanden, na betekening van huidig vonnis, voor de uitvoering ervan, mede gelet op de aard van de uit te voeren werken, kan volstaan.

Verweersters dienen tevens, gelet op hun verzuim om tot op heden vrijwillig de nodige werken aan te vatten, veroordeeld te worden tot het betalen van een dwangsom. Dit teneinde de uitvoering van de nodige aanpassingswerken te verzekeren binnen de bovenvermelde termijn van vier maanden.

Het bedrag van de dwangsom kan vastgesteld worden op € 125,00 per dag vertraging, zoals gevorderd door de vrijwillig tussenkomende partij en zoals voorgesteld wordt door verweersters. Er is geen noodzaak om dit bedrag te bepalen op € 250,00 per dag, zoals gevraagd door eiseres.

Evenmin is er reden om een maximumbedrag te bepalen waarboven geen dwangsom meer verbeurd wordt. Het hangt geheel van verweersters af wanneer zij de nodige aanpassingswerken verrichten, zodat zij zelf kunnen verhinderen een dwangsom te moeten betalen of kunnen vermijden dat de verbeurde som te hoog oploopt.

Er kan eveneens ingegaan worden op het verzoek van eiseres en van de vrijwillig tussenkomende partij om het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren. Het is voor de goede ruimtelijk ordening van belang dat de nodige aanpassingswerken zo spoedig mogelijk gebeuren. De Hoge raad voor Herstelbeleid gaf een eensluidend advies en ingevolge het arrest van de Raad van State is de mogelijkheid tot regularisatie uitgesloten.

6. Gelet op de gegrondverklaring van de vorderingen van eiseres en van de vrijwillig tussenkomende partij dienen verweersters veroordeeld te worden tot de kosten.

Vermits de vordering niet in geld waardebaar is, bedraagt het basisbedrag van de toe te kennen rechtsplegingsvergoeding, zoals bepaald in het K.B. van 26 oktober 2007 en waaromtrent partijen niet vragen om af te wijken, € 1.200,00.

Eiseres en de vrijwillig tussenkomende partij stellen dezelfde vordering. Voor deze vordering dient slechts één rechtsplegingsvergoeding toegekend te worden.

Eerste en tweede verweersters dienen solidair veroordeeld te worden. Zij maakten zich beiden schuldig aan een inbreuk op de stedenbouwkundige reglementering, zijnde een misdrijf, zodat zij voor de herstellvordering, die van burgerlijke aard is, solidair gehouden zijn. Zij dienen samen slechts één rechtsplegingsvergoeding van € 1.200,00 te betalen aan eiseres en aan de vrijwillig tussenkomende partij, die dezelfde vordering hadden.

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 eiseres, de vrijwillig tussenkomst van de stedenbouwkundig inspecteur van het Vlaamse Gewest, en diens vordering, ontvankelijk.

Verklaart de vordering van eiseres en van de vrijwillig tussenkomende partij gegrond.

Zegt dienvolgens voor recht dat verweersters, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke verdunding van het college van burgemeester en schepenen van en in weerwil van de vergunning van 2 juni 2005, overgegaan zijn tot een niet vergunde reliëfwijziging, nagelaten hebben de toegangsweg naar de verwezenlijken en de drie autostaanplaatsen, voorzien in de voortuin tussen de perken, te realiseren, op het perceel, gelegen te gekadastreerd,

Veroordeelt verweersters, solidair, tot het uitvoeren van de nodige bouw- en aanpassingswerken, meer in het bijzonder tot de aanpassing van het terreinprofiel, tot het realiseren van de toegangsweg naar de en tot het realiseren van de drie autostaanplaatsen in de voortuin, op het perceel, gelegen te gekadastreerd,

Dit alles conform de aan eerste verweester verleende stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 2005.

Veroordeelt verweersters, solidair, tot betaling van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging bij niet-uitvoering ervan binnen een termijn van vier maanden na betekening van huidig vonnis.

Veroordeelt verweersters eveneens solidair tot de kosten van het geding, vastgesteld op € 232,11 kosten van dagvaarding ten voordele van eiseres, en tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van € 1.200,00 aan eiseres en de vrijwillig tussenkomende partij samen.

Verklaart het vonnis voorlopig uitvoerbaar, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.



Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op **29 november 2010**, alwaar zetelden:

rechter, enige rechter,  
griffier.