

De rechtbank van eerste aanleg te Meehelen, vijfde kamer, rechtsprekend in burgerlijke zaken, wijst het volgende vonnis :

A.R. nr. 05/787/A

INZAKE :

De **STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR** van de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Bestuur Ruimtelijke Ordening te , met kantoren gevestigd te

eiser op hoofdeis
vertegenwoordigd door meester , advocaat te , er
kantoorhoudende

tegen :

1. , antropoloog, geboren
wonende te ,

eerste verweerder op hoofdeis
verweerder op tusseneis
vertegenwoordigd door meester , advocaat te , er
kantoorhoudende

2. , ondernemingsnummer
, opgericht op 12 februari 1989, gevestigd te

tweede verweerder op hoofdeis
eiseres en verweerder op tusseneis
vertegenwoordigd door meester , advocaat te , er
kantoorhouder

3. , ondernemingsnummer
opgericht op 7 maart 1995, gevestigd te

derde verweerder
eiseres op tusseneis
vertegenwoordigd door meesters , advocaten
te

* * * * *

Gelet op de gedingstukken, meer bepaald :

- de gedinginleidende dagvaarding d.d. 24 mei 2005;
- de conclusie namens neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 13 juli 2005;
- de conclusies en aanvullende en tevens hernemende conclusies namens t neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 14 september 2005 en 13 december 2005;
- de conclusie en aanvullende en syntheseconclusie namens neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 14 oktober 2005 en 14 december 2005;
- de conclusie namens eiser neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 15 november 2005;
- het vonnis van deze rechtbank d.d. 28 februari 2006 waarbij de debatten werden heropend;
- de stukken door elke partij neergelegd.

1. Voorwerp van de vorderingen

De hoofdvordering van eiser strekt ertoe :

- deze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- gedaagde te veroordelen, hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand van het perceel gelegen te kadastraal gekend door de afbraak en verwijdering van de garage/earport, de bungalow en het aanpalend terras en het rooien van de niet-streekeigen beplanting en het uitvoeren van voornoemde aanpassingswerken aan beide vijvers, wat impliceert dat de oevers gericht naar het zuiden moeten afgeschuind worden in een verhouding van 1 op 4, de eventuele oeverbeschooting dient verwijderd te worden, de exotische bomen en struiken dienen verwijderd te worden en dat voor wat betreft het slopen van de constructies niet enkel de bovenbouw wordt afgebroken, doch eveneens alle funderingen, vloerplaten, steunpunten, de verwijdering van alle afbraakmaterialen en alle afval en de bodem in de oorspronkelijke staat wordt hersteld ook door het opnieuw aanvoeren van goede aarde, dit alles binnen het jaar na het in kracht van gewijsde gaan van het te vellen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 250,00 euro per dag vertraging en per gedaagde, dwangsom die begint te verbeuren onmiddellijk na het verstrijken van de hersteltermijn mits de gerechtelijke uitspraak vooraf werd betekend;
- gedaagden te veroordelen tot betaling van de gedingkosten;

- het te vellen vonnis uitvoerbaar te verklaren, niettegenstaande alle verhaal, en zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

2.

De tussenvordering van _____, ingesteld bij tegensprekelijke conclusie d.d. 14 september 2005, strekt ertoe _____ te veroordelen om haar te vrijwaren voor elke eventuele veroordeling lastens haar, zowel in hoofdsom als in interesten en kosten, en tot betaling van de kosten van eventuele werken tot herstel van de plaats in de vorige toestand, invorderbaar op eenvoudig vertoon der facturen.

3.

De tussenvordering van _____, ingesteld bij tegensprekelijke conclusie d.d. 14 oktober 2005, strekt ertoe _____ te veroordelen om haar te vrijwaren voor elke eventuele veroordeling lastens haar, zowel in hoofdsom als in interesten, en tot betaling van de kosten van eventuele werken tot herstel van de plaats in de vorige toestand, invorderbaar op eenvoudig vertoon der facturen.

2. Feitelijke en procedurele voorgaanden

1.

_____ is ingevolge van akte van schenking d.d. 30 april 2002 verleden voor notaris _____ met standplaats te _____ eigenaar van *“een vakantieverblijf op een met een perceel w.o. 2002 g.rond gelegen te _____”*.

Voornoemd onroerend goed wordt haar geschonken door haar ouders, die het aangekocht hebben van het echtpaar _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ d.d. 15 oktober 1970.

De constructie zou volgens _____ sinds 1970 bestaan.

Volgens de kadastrale legger werd de bouw voltooid in 1971.

Volgens de notariële akte d.d. 30 april 2002 heeft _____ aan de notaris gemeld dat het eigendom heden kan omschreven worden als gelegen in een zone overstromingsgebied waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen of bouwvergunningen werden afgeleverd, en gelegen in een zone aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. *“de begiftigde verklaart ervan op de hoogte te zijn dat geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid verhoudingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, gezien hij daartoe steeds zal dienen te beschikken over de desbetreffende stedenbouwkundige vergunning”* (p. 4 schenkingsakte).

2.

Volgens het gewestplan goedgekeurd op 5 augustus 1976, ligt het perceel in een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen met overdruk overstromingsgebied; het gebied ligt binnen de perimeter van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

3.

Op 14 augustus 2003, na telefonische melding van de genaamde , wordt door de lokale politie van lastens verweerders op hoordeis en lastens de ploegbaas van de aanwezige bouwvakkers een proces verbaal (notitienummer opgesteld inzake stedenbouwkundige inbreuken :

"wij stellen vast dat ... een buitenverblijf ... ingrijpend verbouwd wordt

Het perceel is gelegen in het overstromingsgebied van

Bij de ingang van het perceel is op een betonnen plaat een houten garage en carport opgetrokken, lengte 6 m, breedte 6 m, hoogte 2,5 m, plat dak

Uit de bestaande hungalow zijn de ramen en deuren uitgebroken. De bestaande raamopeningen zijn ongewijzigd.

De opening van de voordeur werd enkele stenen opgemetst waardoor het als raam zal gebruikt worden.

In het gebouw werd een deurgat van een binnendeur van de inkomhall naar de leefkamer verplaatst naar de tegenoverliggende muur en in de garage werden binnennuren opgetrokken zodat er twee kleine afgesloten ruimten in ontstaan.

Een terras, gedeeltelijk boven de vijver voor de hungalow, is vervangen door een nieuw met dezelfde afmetingen.

Op het perceel bevinden zich nog twee gegraven vijvers. Ze zijn ovaal van vorm ..."

Er werd mondeling opdracht gegeven tot stopzetting van de werken omvattende *"ingrijpende verbouwingswerken aan een niet-vergund buitenverblijf; herindeling van de woon- en garageruimte door het verplaatsen/wijzigen van de deuropeningen en het optrekken van gemetste binnennuren. De aanleg van een nieuw terras"*, wat bekrachtigd werd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bij schrijven van 26 augustus 2003.

4.

Op 7 april 2004 wordt een proces-verbaal opgesteld door de afdeling ROHM en Landschappen, waarbij volgende met het de ereet van 18 mei 1999 strijdige werken/handelingen werden vastgesteld :

- een houten garage met een aangebouwde carport op een betonnen vloerplaat;

- de ramen en de buitendeur van de bungalow zijn geplaatst waarbij het metselwerk om van de deuropening een raamopening te maken werd verwijderd; er werd een dakbedekking aangebracht, binnenmuren werden bezet;
- een terras werd aangebracht.

Op 24 mei 2004 wordt nog een proces-verbaal opgesteld, en volgt een tweede stakingsbevel (met betrekking tot het oprichten van een garage met carport, het verbouwen van een bungalow, het aanleggen van een terras en het strijdig gebruik (bewonen) van het goed), bekrachtigd door de stedenbouwkundige inspecteur op 1 juni 2004.

5.

Tegen beide bekrachtigingsbeslissingen werd door de gedaagde een daevaarding in kort geding uitgebracht teneinde de opheffing te bevelen van de stakingsbevelen (exploiten d.d. 26 maart 2004 en 25 juni 2004), doch de vorderingen van de gedaagde werden ongegrond verklaard (zie beschikking van de Voorzitter van deze rechtbank rechtsprekend in kort geding d.d. 22 november 2004).

Er werd hoger beroep aangetekend door de gedaagde tegen de beschikking d.d. 22 november 2004.

Deze procedure zou thans nog steeds hangende zijn.

6.

Bij exploit d.d. 24 mei 2005 ging de stedenbouwkundig inspecteur over tot dagvaarding van de gedaagde en van haar aannemer en zijn onderaannemer, teneinde hen te horen veroordelen tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

7.

Bij vonnis d.d. 28 februari 2006 werd door deze rechtbank vastgesteld dat er geen stukken worden voorgebracht waaruit blijkt welk gevolg door het Openbaar Ministerie werd gegeven aan de opgestelde processen verbaal, ofschoon het van wezenlijk belang is dat de rechtbank uitsluitsel zou hebben over het lot van de strafprocedure.

Er was ook gebleken dat stukken 12 en 17 van de gedaagde identiek waren.

De debatten werden dan ook beropend.

8.

Uit een schrijven van het Openbaar Ministerie d.d. 24 april 2006 blijkt dat het dossier met het titelnummer _____ werd geseponeerd om reden van verjaring.

3. Ontvankelijkheid

De vorderingen werden regelmatig naar vorm en termijn ingesteld en zijn derhalve ontvankelijk.

4. Beoordeling

4.1. De hoofdvordering van de Stedenbouwkundig Inspecteur van de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen

4.1.1.

De vordering van de Stedenbouwkundig Inspecteur van de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Bestuur Ruimtelijke Ordening te _____ (hierna Stedenbouwkundig Inspecteur genoemd) is gesteund op artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna decreet van 18 mei 1999 genoemd), dat stipuleert dat de stedenbouwkundig inspecteur ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, de herstelmaatregelen kan vorderen zoals omschreven in artikel 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999.

Bijgevolg dient voor alle onderdelen van de hoofdvordering van de Stedenbouwkundig Inspecteur te worden nagegaan of de constructie(s)/uitgevoerde werken een stedenbouwmisdrijf uitmaken; m.a.w. dient te worden onderzocht of de betrokken constructies/werken 1°) vergunningsplichtig waren, 2°) al dan niet de facto vergund waren, en 3°) of de gevolgen van het stedenbouwmisdrijf niet zijn geregulariseerd.

Het derde aspect (regularisatievergunning) kan meteen worden uitgesloten, vermits er in casu geen regularisatievergunning werd verstrekt.

Het gegeven dat de feiten verjaard zouden zijn (zie schrijven van het Openbaar Ministerie d.d. 24 april 2006) is niet relevant indien het bestuur zich beroept op artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 (Debersaques, G., Hubeau, B., Lefranc, P., *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 180, voetnoot 1094)

4.1.2. De bungalow

Zoals hoger aangestipt werd de bungalow opgericht na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en voor de eerste definitieve vaststelling van het gewestplan op 5 augustus 1976.

De artikelen 96 §4 (gewijzigd bij decreet van 4 juni 2003, *B.S.*, 22 augustus 2003, met ingang van 22 augustus 2003) en 191 §1 van het decreet van 18 mei 1999 stipuleren dat constructies, waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, maar die dateren van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, in het ontwerp van vergunningenregister de vermelding krijgen dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht.

De bewijstast berust bij de overheid, die het wettelijk vermoeden kan ontkrachten door het bewijs te leveren dat de constructie in overtreding werd opgericht (Flaney, P., Bosquet, J. en Judo, F., *Het handhavings- en verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Gent, Larcier, 2004, p. 34, nr. 56-57); dit kan door alle middelen rechtens, zoals een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal, een bezwaarschrift, behoudens getuigenverklaringen.

Uit een schrijven van de burgemeester en de waarnemend gemeentesecretaris van c d.d. 9 april 2004 blijkt dat voor het perceel gelegen aan de , kadastraal bekend , geen bouwdoossier bekend is (stuk 13 bundel eiser op hoofdeis), c houdt nochtans sinds 1962 registers van bouwvragen en vergunningen bij (stuk 12 bundel eiser op hoofdeis).

Bij gebrek aan een vergunning staat het dan ook vast dat de bungalow niet-vergund is en derhalve in overtreding werd opgericht (cfr. het vroegere artikel 44 §1 van de wet van 29 maart 1962, dat stipuleert dat een bouwvergunning vereist is voor het bouwen van een vaste inrichting, waaronder wordt verstaan het oprichten van een gebouw).

4.1.3. De werken aan de bungalow

Het betreft volgens

- een deuropening die werd gewijzigd naar een raamopening (wat volgens door haar ongedaan werd gemaakt);
- verplaatsing van een binnendeur naar een tegenoverliggende muur;

- in de garage aan de woning werden binnenmuren in snelbouwstenen opgetrokken.

In weerwil van de argumentatie van [redacted] : vallen deze werken niet onder de noemer 'instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit'; het gaat hier immers niet om werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen (artikel 99 §1 al. 3 van het decreet van 18 mei 1999), zodat deze werken vergunningsplichtig zijn op grond van artikel 99 §1 van het decreet van 18 mei 1999.

Daarenboven betreft het vergunningsplichtige werken aan een niet-vergunde bungalow (zie hoger), die gelegen is in een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen met overdruk overstromingsgebied, waar bijgevolg de uitvoering van alle werken en handelingen ofwel verboden is, ofwel onderworpen aan bijzondere voorwaarden, zolang de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van de zich geregeld voordoende overstromingen niet genomen zijn (wat in onderhavig dossier blijkbaar nog niet het geval is) (zie artikel 18 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen), zodat de inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften vaststaat.

De inhoud van het proces-verbaal van 15 april 2004 doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen van deze rechtbank dat de uitgevoerde werken een stedenbouwmisdrijf uitmaken.

4.1.4 Het terras

Het bestaande, niet-vergunde terras werd vervangen door een nieuw terras met dezelfde afmetingen, gedeeltelijk boven de vijver.

Ook voor wat betreft het terras geldt dat dit een inbreuk uitmaakt op de stedenbouwkundige voorschriften, in strijd met de stedenbouwkundige bestemming van gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen met overdruk overstromingsgebied.

4.1.5 De vijvers

De vijvers mogen volgens de herstellordering (stuk 2 bundel eiser op hoofdeis) vanuit natuuroogpunt behouden worden, doch er dienen aanpassingswerken aan te worden uitgevoerd, wat volgens de Stedenbouwkundig Inspecteur impliceert dat :

- de oevers gericht naar het zuiden afgeschuind moeten worden in een verhouding van 1 op 4;

- de eventuele oeverbeschoeiing dient verwijderd te worden;
- de exotische bomen en struiken (die tussen de inheemse bomen voorkomen) moeten verwijderd worden (zie herstellvordering).

Er kan niet uitgemaakt worden aan de hand van de voorliggende dossiergegevens of er oeverbeschoeiing is (zie ook de bewoordingen van de herstellvordering: "de eventuele oeverbeschoeiing") en sinds wanneer deze ter plaatse aanwezig (mogelijk reeds van voor 1962, waardoor dit in het laatste geval vermoed worden vergund te zijn; zie de artikelen 96 §4 en 191 §1 van het decreet van 18 mei 1999); hetzelfde geldt voor de aanplantingen.

Bijgevolg kan geen uitspraak worden gedaan nopens het al dan niet vergunde karakter van de eventuele beschoeiing en aanplantingen, zodat er wat dit aspect van de herstellvordering betreft geen inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften kan worden vastgesteld.

Wat betreft de huidige afschuining van de oevers is evenmin een inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften bewezen.

4.1.6. De garage/carport

_____ stelt dat er voorheen een garage stond, waarbij zij verwijst naar de luchtfoto's.

Gelet op wat hoger reeds werd uiteengezet in verband met de niet-vergunde bungalow, en vermits er volgens _____ sinds 1962 geen vergunning werd afgeleverd, is ook de oorspronkelijke garage opgericht zonder vergunning – ofschoon het een vergunningsplichtige constructie betreft wat door _____ niet wordt betwist – en derhalve in overtreding opgericht, zodat er geen vermoeden van vergunning speelt.

Ook deze constructie maakt derhalve een inbreuk uit op de stedenbouwkundige voorschriften.

4.1.7. Onwettigheid van de herstellvordering op grond van artikel 159 van de Grondwet?

1.
Het komt aan de rechter niet toe om de opportuniteit van de herstellvordering van de Stedenbouwkundig Inspecteur te beoordelen; wel kan de vordering op haar interne en externe wettigheid worden getoetst en kan onderzocht worden of ze conform het decreet is en niet berust op machtsoverschrijding of op machtsafwenning.

De rechter dient daarbij na te gaan of de vordering niet kennelijk onredelijk is, waarbij hij de aard van de overtreding, de omvang van de inbreuk op de

goede ruimtelijke ordening en het voordeel dat voor de ruimtelijke ordening voortvloeit uit het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand moet afwegen ten opzichte van de last die dit met zich meebrengt voor verwerende partijen (Cass., 3 november 2004, rolnummer _____ en Cass., 15 juni 2004, rolnummer _____ en Cass., 15 juni 2004, rolnummer _____, www.cass.be. Zie ook Dehersaques, G., Hubeau, B., Lefranc, P., *o.c.*, p. 131, nr. 298).

De beslissing van de stedenbouwkundig inspecteur moet gestoeld zijn op motieven die uitsluitend te maken hebben met de goede ruimtelijke ordening (Dehersaques, G., Hubeau, B., Lefranc, P., *o.c.*, p. 162, nr. 266).

De vordering kan ook worden getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder o.m. het redelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel (*Ibid.*, p. 163).

2.

Artikel 149 §1, 3^o van het decreet van 18 mei 1999 zoals gewijzigd door artikel 8 van het decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 stipuleert dat voor misdrijven waarvan de eigenaar kan aantonen dat ze voor 1 mei 2000 werden gepleegd, het middel van de meerwaarde kan worden aangewend, tenzij in drie uitzonderingsgevallen.

Wat betreft de herstellvordering dient de rechtbank rekening te houden met het arrest van het Arbitragehof nr. _____ van 22 juli 2004, waarin het Arbitragehof _____ in antwoord op de prejudiciële vragen gesteld door de correctionele rechtbanken te Gent en te Dendermonde - besliste dat artikel 149 §1, 3^o van het decreet van 18 mei 1999 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, doordat het een verschil in behandeling doet ontstaan naargelang het bouwingsdrijf voor of na 1 mei 2000 is gepleegd.

Ook het eerste lid van artikel 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999 werd door het Arbitragehof discriminatoir bevonden.

Wanneer het Arbitragehof in het kader van een prejudiciële vraag heeft beslist dat een bepaling een grondwetsschending inhoudt, dan dient de rechter ten gronde die bepaling buiten beschouwing te laten (zie Alen, A., Meersschaut, E., 'De prejudiciële vraagstelling aan het Arbitragehof', in *De nieuwe wet op het Arbitragehof*, Documentatiemap studieavond 13 oktober 2003 Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten, p. 30 en de aldaar geciteerde rechtspraak).

Ook het Arbitragehof zelf stelde dat het in de logica ligt van het systeem dat de grondwetgever heeft gewild dat de rechter, die wordt geconfronteerd met een geschil naar aanleiding waarvan hij wetsbepalingen dient toe te passen die aan een grondwettigheidstoetsing zijn onderworpen, weigert bepalingen toe te passen die het Hof ongrondwettig heeft geoordeeld, tenzij hij het noodzakelijk acht een nieuwe prejudiciële vraag te stellen (Arbitragehof nr. _____, overweging B.2.5.3, p. 30).

Bijgevolg dient deze rechtbank zich te voegen naar wat het Arbitragehof heeft beslist in het arrest d.d. 22 juli 2004.

Uit het voorgaande vloeit voort dat de door artikel 8,1^o van het decreet van 4 juni 2003 ingevoerde wijziging van artikel 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999 buiten toepassing moet worden gelaten, zodat deze rechtbank dient terug te vallen op de tekst van artikel 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999 zoals van toepassing voor de decreetswijziging van 4 juni 2003.

In zijn vorige redactie stipuleerde artikel 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999 dat geen meerwaarde kan worden aangewend in vier gevallen, namelijk :

- bij herhaling van een misdrijf strafbaar gesteld door het stedenbouwdecreet;
- bij het niet-naleven van een bevel tot staking;
- indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt voor de buren;
- indien het misdrijf een ernstige inbreuk inhield op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

3.

Rekening houdend met voorgaande principes is de rechtbank van mening dat de herstelvordering in casu - zoals hierna zal blijken - strookt met de wet, vermits :

- deze werd genomen door de bevoegde instanties met inachtneming van substantiële voorvoorschriften;
- deze steunt op wettige motieven;
- er niet blijkt dat de beslissing is aangetast door machtsafwendings, machtsoverschrijding of miskennis van enig beginsel van behoorlijk bestuur;
- deze geen kennelijk onredelijke lasten oplegt aan eiseres.

4.

Immers :

De herstelvordering van de Stedenbouwkundige Inspecteur (stuk 2 bundel eiser op hoofdeis) is niet aangetast door machtsafwendings, vermits allerniet bewezen is dat de herstelvordering is ingegeven door een ander oogmerk dan het algemeen belang. In dit verband kan verwezen worden naar de motivering van de herstelvordering, waaruit blijkt :

- dat het perceel gelegen is in een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen met overdruk overstromingsgebied, binnen de perimetre van het Vlaams Ecologisch Netwerk, waarin een residentiële verblijfsfunctie uitgesloten is;
- het betreft niet-vergunde werken (met uitzondering voor wat betreft de vijvers, en de eventuele beschoeving en aanplanting; zie hoger) aan een niet-vergunde constructie (zie ook hoger), die niet verenigbaar zijn/is met de stedenbouwkundige bestemming;
- er is geen mogelijkheid voor toepassing van artikel 145bis §1 van het decreet van 18 mei 1999, vermits de constructie niet vergund is;

- de meerwaarde kan niet worden gevorderd, o.m. bij herhaling van een misdrijf strafbaar gesteld in het decreet van 18 mei 1999 (verbouwing van een niet-vergunde bungalow) en vermits de inbreuken een ernstige inbreuk zijn op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming (de basisbestemming overstromingsgebied wordt aanzien als een essentieel stedenbouwkundig voorschrift; zie verder).

5.

Evenmin kan de redenering worden gevolgd dat de herstellvordering het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zou schenden.

De herstellvordering stelt duidelijk dat de bestaande, niet-vergunde constructies en de hieraan uitgevoerde werken een ernstige inbreuk behelzen op een essentieel bestemmingsvoorschrift. Een woon- of verblijfsfunctie is inderdaad onverenigbaar met de planologische bestemming van overstromingsgebied.

Andermaal kan verwezen worden naar (het reeds hoger aangehaalde) artikel 18 van het KB van 28 december 1972 dat stipuleert dat in overstromingsgebieden de uitvoering van alle handelingen en werken ofwel verboden zijn, ofwel aan bijzondere voorwaarden onderworpen, zolang de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van de zich geregeld voordoende overstromingen niet genomen zijn.

Er bestaat dan ook geen onevenredigheid tussen de gevorderde herstelmaatregel en de ernst van de stedenbouwkundige inbreuken.

Het voordeel dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand met zich meebrengt weegt wel de gelijk op tegen het nadeel die dit met zich meebrengt voor verweerders op hoofdeis.

6.

Het tijdsverloop sinds dewelke de bungalow zich ter plaatse bevindt - en gedoogd werd - doet geen afbreuk aan het voorgaande, en hieruit kan niet worden afgeleid dat de Stedenbouwkundig Inspecteur bepaalde verwachtingen zou gereëerd hebben, laat staan dat is aangetoond dat die verwachtingen door hem beschaamd werden, temeer nu uit niets blijkt dat de met het handhavingsbeleid belaste overheden voor 2003 kennis hadden van de stedenbouwkundige inbreuken.

Er is dan ook geen schending van het vertrouwensbeginsel.

7.

De herstellvordering is evenmin aangetast door een schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering expliciet vermeldt waarom de meerwaarde niet kan worden gevorderd, onder verwijzing naar artikel 149 van het decreet van 18 mei 1999, namelijk omdat het een herhaling betreft van een misdrijf strafbaar gesteld in het decreet van 18 mei 1999, bij niet-naleving van een bevel tot staking (waarover thans weliswaar een beroepsprocedure hangende is), en omdat er sprake is van een "ernstige inbreuk" op de "essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg".

De rechtbank treedt de argumentatie van de Stedenbouwkundig Inspecteur bij dat de basisbestemming "overstromingsgebied" dient gekwalificeerd te worden als een essentieel stedenbouwkundig voorschrift, de woonfunctie/verblijfsfunctie die de hungalow vervult is ontegensprekelijk een zwaarwichtige inbreuk op het bestemmingsvoorschrift. Het is dan ook duidelijk dat de derde voorwaarde vervuld is, zodat het middel van de meerwaarde in casu uitgesloten is.

Dat de hungalow reeds jaren ter plekke staat, en dat er tot in 2003 nooit een proces-verbaal werd opgesteld neemt niet weg dat er een ernstige inbreuk is op de bestemmingsvoorschriften.

Dit de motivering van de herstellvordering van de Stedenbouwkundig Inspecteur blijkt ondubbelzinnig op welke motieven deze is gesteund, alsook dat deze motieven uitsluitend werden genomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

8

Bijgevolg kan de herstellvordering ingewilligd worden zoals hierna bepaald, behoudens in zoverre de herstellvordering gericht is op het afschuiven van de oevers, de verwijdering van de eventuele oeverbeschoeiing en de exotische bomen en struiken.

Hoger werd reeds uiteengezet dat voor dit onderdeel van de herstellvordering niet kan uitgemaakt worden of dit al dan niet een inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften impliceert, zodat dit onderdeel van de herstellvordering als ongegrond wordt afgewezen.

4.1.3. Ten aanzien van wie kan de uitvoering van de herstellvordering gevorderd worden

1.

Vernits is de eigenares is van het perceel, in wiens opdracht en voor wiens rekening de werken werden uitgevoerd, staat het vast dat zij zich schuldig heeft gemaakt aan een inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften, zodat de uitvoering van de herstellvordering jegens haar gevraagd kan worden.

2.

trad op als hoofdaannemer. Volgens haar afrekening (stuk 4 bundel nr. Qualiconstruct) heeft zij volgende werken uitgevoerd : terugnietdelen van bestaande buitengevel die door de bouwheer was afgebroken, metselwerk van nieuwe binnenmuren voor badkamer en CV-ruimte, nieuwe betonplaten storten op bestaande verweerde betonplaten

Volgens de onderaannemer, was zij betrokken bij de wijziging van de deuropening, de verplaatsing van de binnendeur, het optrekken van binnenmuren in de garage, en het gieten van een betonplaat op de bestaande verweerde betonplaat voor het terras, zodat zijn aandeel bij de werken aan de niet-vergunde constructies vast staat.

Gelet op de omschrijving van de door de aannemers uitgevoerde werken aan niet-vergunde constructies, die in strijd zijn met de stedenbouwkundige bestemming, zijn ook de aannemer en onderaannemer aansprakelijk voor de inbreuken op de stedenbouwkundige voorschriften.

Dat de aan de hoofd- en onderaannemer opgelegde administratieve geldboeten mogelijk opgeheven zouden zijn, doet hieraan geen afbreuk, vermits dit betrekking had op de schending van het stakingsbevel.

Bijgevolg zijn de aannemer en onderaannemer solidair met gehouden voor de uitvoering van de herstelmaatregel wat betreft de afbraak van de garage/carport, de hangalow en het aanpalend terras zoals hierna bepaald.

De beweerde goede trouw in hoofde van aannemer en onderaannemer is niet relevant; goede trouw verhindert niet dat uit stedenbouwkundig oogpunt het herstel van de stedenbouwkundige inbreuken zich opdringt (zie in dit verband Debersaques, G., Hubau, B., en Lefranc, P., o.c., p. 128, nr. 215).

4.1.9. Termijn-dwangsom – machtiging tot ambtshalve uitvoering

Het herstel dient te worden uitgevoerd binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50,00 euro per dag vertraging en per verweerder, dwangsom die begint te verbeuren onmiddellijk na het verstrijken van de hersteltermijn mits de gerechtelijke uitspraak voorafgaandelijk werd betekend.

Tevens wordt bevolen dat de Stedenbouwkundige Inspecteur ambtshalve in de uitvoering van het herstel in de oorspronkelijke toestand kan voorzien (zie artikel 153, 1° van het decreet van 18 mei 1999, dat geen beoordelingsvrijheid voorziet voor de rechter).

4.2. De vrijwaringsoverdracht van ten aanzien van

Artikel 1 van de bouwovereenkomst d.d. 10 juli 2003 (stuk 2 bundel stipuleert: "de opdrachtgever deelt mee dat i.v.m. de uit te voeren werken alle formaliteiten aangaande bouw aanvraag, bouwvergunning, enz. door zijn zorgen zijn verricht, hij draagt hieromtrent dan ook de gehele verantwoordelijkheid en de vrijwaring van de constructeur".

Gelet op voornoemde bepaling is gehouden tot vrijwaring van voor elke eventuele veroordeling lastens haar, zowel in hoofdsom als in intresten en kosten, en tot betaling van de kosten van eventuele werken tot herstel van de plaats in de vorige toestand, invorderbaar op eenvoudig vertoon der facturen.

4.3. De vrijwaringsvorderingen van ten aanzien van mevrouw ten aanzien van

In tegenstelling tot kan de zich niet beroepen op het contractueel beding in de bouwovereenkomst d.d. 10 juli 2003; de argumentatie dat het een beding ten behoeve van een derde betreft, dat door de hoofdaannemer ook bevolen werd ten aanzien van de onderaannemer, wordt niet gevolgd door deze rechtbank.

Ook in de verhouding met de hoofdaannemer wordt geen vrijwaringsgrond (noch contractueel, noch buitenecontractueel) bewezen. De onderaannemer mag de verantwoordelijkheid voor controle en nazicht van de bouwvergunningen, en voor de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften niet zomaar afwentelen op de hoofdaannemer om reden dat er geen rechtshand bestaat tussen de onderaannemer en de bouwheer.

Bijgevolg zijn de vrijwaringsvorderingen van ongegrond.

4.4. Gedingkosten uitvoerbaar bij voorraad

De gedingkosten worden ten laste gelegd van verweerders op hoofdeis, elk voor 1/3.

Er is geen aanleiding om dit vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,

Vermeldende de toepassing van de artikelen 2, 34, 36, 37, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken en van de wetten van 26 juni 2000 en 30 juni 2000 betreffende de invoering van de euro en de in uitvoering hiervan genomen Koninklijke Besluiten van 20 juli 2000,

Rechtsprekend op tegenspraak en in eerste aanleg,

Recht doende op de hoofdvordering van de Stedenbouwkundig Inspecteur van de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Bestuur Ruimtelijke Ordening te

Verklaart deze ontvankelijk en gegrond als volgt,

Veroordeelt

hoofdelijk tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand van het perceel gelegen te kadastraal bekend

door de afbraak en verwijdering van de garage/carport, de bungalow en het aanpalend terras, wat impliceert dat voor wat betreft het slopen van de constructies niet enkel de bovenbouw wordt afgebroken, doch eveneens alle funderingen, vloerplaten, steunpunten, de verwijdering van alle afbraakmaterialen en alle afval en de bodem in de oorspronkelijke staat wordt hersteld ook door het opnieuw aanvoeren van goede aarde, dit alles binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis;

Zeggt voor recht dat de herstelmaatregel wordt opgelegd onder verbeurte van een dwangsom van 50,00 euro (vijftig euro) per kalenderdag vertraging in de uitvoering van voormeld herstel van de plaats in de vorige staat en per verweerder, dwangsom die begint te verbeuren onmiddellijk na het verstrijken van de gestelde hersteltermijn mits de gerechtelijke uitspraak vooraf werd betekend;

Beveelt dat, voor het geval de plaats niet binnen de door onderhavig vonnis vastgestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld, de Stedenbouwkundig Inspecteur ambtshalve in de uitvoering van dit vonnis kan voorzien voor wat het herstel betreft, onder zijn leiding en toezicht van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, deze desnoods bijgestaan door de openbare macht;

Recht doende op de tussenvordering van ten aanzien van

Verklaart deze ontvankelijk en gegrond,

Veroordeelt te vrijwaren van elke veroordeling lastens haar, zowel in hoofdsom als in interesten en kosten en tot betaling van de kosten van eventuele werken tot herstel van de plaats in de vorige toestand, invorderbaar op eenvoudig vertoon der facturen.

Recht doende op de tussenvordering van
..... ten aanzien van en

Verklaart deze ontvankelijk doch ongegrond.

Veroordeelt

..... elk tot betaling van 1/3 van de gedingkosten,
en begroot deze in hoofde van elke partij als volgt :

In hoofde van de Stedenbouwkundig Inspecteur :

- dagvaardingskosten : 166,37 EUR + 176,50 EUR
- rechtsplegingsvergoeding : 356,97 EUR

In hoofde van

- rechtsplegingsvergoeding : 356,97 EUR

In hoofde van

- rechtsplegingsvergoeding : 356,97 EUR

In hoofde van

- rechtsplegingsvergoeding : 356,97 EUR

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Aldus uitgesproken in openbare zitting op dertig mei tweeduizend en zes.

Aanwezig :

1. Alleenzetelend rechter
..... e a. Adjunct-griffier