

de eigenaar bij het eerste schadegeval het statuut van niet-saneringsplichtige was toegekend -waarmee de OVAM dus geen uitspraak deed omtrent het al dan niet zelf veroorzaakt hebben- werd de eigenaar in het tweede schadegeval wel vrijgesteld door de OVAM, wat betekent dat zij van oordeel was dat hij de bodemverontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt. Wetende dat 'het zelf veroorzaken' (al) ruim werd uitgelegd, is wat betreft het ambtshalve optreden n.a.v. het tweede schadegeval de toepassing van het verjaringsstelsel van artikel 2277ter BW o.i. dan ook niet zo evident, ook al is de rechtsvordering van de OVAM een rechtsvordering ingesteld door een publieke overheid tot vergoeding van de kosten voor maatregelen tot voorkoming en herstel van milieu-

les actions exercées par les pouvoirs publics en matière environnementale', *JT* 2008, afl. 6302, 170.

schade.¹⁵ Tot slot slaat de 'onschuldige eigenaar' die op basis van artikel 1384, lid 1 BW wordt aangesproken door de OVAM tot terugbetaling van de kosten van de ambtshalve bodemsanering er best ook eens artikel 16 §3 dan wel artikel 25 §2 van het bodemdecreet op na. Al is het maar *pro memorie*, want uit het hier besproken arrest blijkt niet of bij de vordering van de OVAM met deze aansprakelijkheidsmatigende regeling rekening werd gehouden.¹⁶ ■

(red.)

15 'Raad van State graaft grond weg onder voeten van nalatige eigenaar', *TOO* 2012, 56.

16 Zie verder P. FLAMEY en A. LIPPENS, 'Aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging', *TOO* 2016, 224; D. RYCKBOST en S. DELODDERE, *Bodemsanering in Vlaanderen in Recht en Praktijk*, nr. 26, Antwerpen, Kluwer, 1997, 110, nr. 130.

Bouwheer, bijt niet te snel in de hand die je voedt

Meise



Rb. Brussel 13 januari 2009

In *TOO* hadden wij het eerder reeds over de juridische gevolgen van de toestand die ontstaat wanneer een stedenbouwkundige vergunning voor de administratieve rechter wordt aangevochten, maar deze door de vergunninghouder toch wordt uitgevoerd zonder de einduitspraak af te wachten.¹ Derden belanghebbenden die door dergelijke voortvarendheid de bouwwerken niet hebben kunnen 'tegenhouden', proberen dan dikwijls achteraf genoegdoening voor de burgerlijke rechter te behalen. De feiten die ten grondslag liggen aan het hier besproken vonnis zijn in dat opzicht enigszins opmerkelijk, en wel omdat de vergunninghouder -nadat hij een aantal vergunnings- en beroepsprocedures heeft doorlopen en nadat zijn bouwproject is uitgevoerd- zélf

besluit om de vergunningverlener te dagvaarden in schadevergoeding.

Geduld op de proef gesteld

Het perceel grond waar het allemaal om te doen is, is gelegen in het Vlaams-Brabantse Meise en wordt eind 1998 aangekocht. Begin 1999 dient de bouwheer een eerste vergunningsaanvraag in voor het oprichten van twee appartementsgebouwen. In maart 1999 wordt door de gemeente ook een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd ... maar een maand later wordt die vergunning weer ingetrokken wegens het gebrek aan een voorafgaande verkavelingsvergunning. Wat volgt is een jarenlange *carousel* van vergunningsbeslissingen en procedureslagen bij de RvS.² De aanpalende eigenaars vreesden

1 Zie F. HAENTJENS, 'Overheid niet altijd aansprakelijk na vernietiging vergunning', *TOO* 2015, 69-71 en 'Vergunning betwist bij RvvB. Stop or go?', *TOO* 2016, 278-279.

2 Met de arresten nrs. 97.860 en 97.861 van 13 juli 2001 be-



immers dat *'de onmiddellijke omgeving, bestaande uit woningen van het type 'villa' haar karakter dreigt te verliezen'*. De bouwheer, daarentegen, had de werken op basis van de eerste stedenbouwkundige vergunning van 11 september 2000 al laten aanvangen, met als gevolg dat na de schorsingsarresten van 13 juli 2001 een bevel tot staking van de werken werd opgelegd. Uit het besproken vonnis kan worden opgemaakt dat er op dat ogenblik reeds werken aan het kelderniveau waren uitgevoerd. Het zou nog tot 4 juli 2006 duren totdat door de gemeente een laatste (en ondertussen derde) stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd, die ook overeind bleef voor de RvS.

Fout van de gemeente...

Kennelijk nadat de bouwwerken zijn uitgevoerd, stelt de bouwheer de gemeente in december 2006 in gebreke om de schade te vergoeden die hij door de opeenvolgende schorsingen en vernietigingen heeft geleden. De ingeroepen schade bestaat erin *'dat de bouwheer zijn bouwproject heeft moeten stilleggen, daardoor ook winst heeft gederfd, dat financieringskosten zijn blijven lopen, dat hogere aannemingsprijzen werden aangerekend en dat voor de bijstand in de procedures advocatenkosten werden betaald'*. In totaliteit wordt de schade begroot op 778.158 €. ³ Omdat geen gevolg wordt verleend aan de inge-

veelt de RvS de schorsing van de verkavelingsvergunning van 5 juni 2000 en van de stedenbouwkundige vergunning van 11 september 2000. De tweede verkavelingsvergunning van 8 oktober 2001 en de tweede stedenbouwkundige vergunning van 4 december 2001 worden geschorst met arresten nrs. 107.941 en 107.942 van 18 juni 2002, en vernietigd met arresten nr. 132.283 van 11 juni 2004 en nr. 115.680 van 11 februari 2003. Uiteindelijk wordt het verzoek tot schorsing van de derde verkavelingsvergunning van 27 december 2004 bij arrest nr. 146.570 van 24 juni 2005 verworpen, en wordt eveneens het verzoek tot schorsing van de derde stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2006 verworpen met arrest nr. 170.658 van 27 april 2007. In de latere arresten nr. 196.314 van 23 september 2009 en nr. 204.885 van 8 juni 2010 wordt telkens de afstand van het geding vastgesteld.

3 In conclusie wordt de forse eis uiteindelijk herleid naar een provisionele veroordeling van 2.500 €, alsook de aanstelling van een gerechtsdeskundige, waaruit de rechtbank afleidt dat het lijkt of de gevorderde bedragen uit de lucht zijn ge-

brekestelling, dagvaardt de bouwheer de gemeente voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

De rechtsgrond van de vordering vormt de buitencontractuele aansprakelijkheidsleer (zoals vervat in artikel 1382 BW). Het is aan de bouwheer om te bewijzen dat zijn vordering de toets aan het drieluik

'fout-schade-oorzakelijk verband' doorstaat. Over het eerste onderdeel is er weinig discussie.⁴ De rechtbank verwijst naar het *erga omnes*-karakter van vernietigingsarresten van

de RvS, en concludeert hieruit dat het vaststaat dat de gemeente een juridische fout heeft begaan. Dit standpunt ligt in de lijn van een vaste rechtspraak. De overtreding van een wettelijke of reglementaire bepaling, ook wanneer deze wordt begaan door de Staat of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon, is op zichzelf een fout die leidt tot de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van diegene die de overtreding heeft begaan wanneer die fout schade veroorzaakt, behoudens onoverkomelijke dwaling of enige grond tot ontheffing van aansprakelijkheid.⁵

...of ook in eigen boezem kijken?

De gemeente laat zich niet onbetuigd, en werpt tegen dat de bouwheer zélf een fout heeft begaan, meer bepaald door de werken aan te vatten in de wetenschap dat de RvS zich nog moest uitspreken over de procedures tegen de verkavelings- en de bouwvergunning. Deze theorie van 'risicoaanvaarding' is geen afzonderlijke rechtsfiguur, maar vormt een toepassing van de leer van de fout van het slachtoffer. De rechtsleer aanvaardt unaniem dat het gedrag van een normaal zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden geplaats, het enige juridisch relevante criterium is om het gedrag van het slachtoffer te beoordelen.⁶ De rechtbank gaat echter niet mee in de redenering van de gemeente. Het is volgens de rechtbank *'niet in alle omstandigheden*

grepen.

4 Tevergeefs tracht de gemeente een argument te putten uit het feit dat bij het afleveren van de vergunningen werd voortgegaan op het verslag van de gemachtigde ambtenaar.

5 Cass. 8 november 2002, RW 2004-2005, 1259.

6 B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 181.



foutief om werken, waarvoor een vergunning is verleend, aan te vatten terwijl die vergunning voor de RvS wordt aangevochten', en in deze was 'de beslissing om de vergunning te verlenen aangetast door een motiveringsgebrek', terwijl het 'voor de particulier aan wie de vergunning wordt verleend, moeilijker is in te schatten of de motivering al dan niet afdoende is'.

De rechtbank komt in deze zaak tot de conclusie 'dat het niet als een fout van de bouwheer aan te merken is dat hij niet correct heeft ingeschat dat de motivering van de beslissing tot het verlenen van de vergunning behept was met een motiveringsgebrek en dat de beslissing zou worden geschorst en vernietigd'. In een eerder besproken zaak hield de Hasseltse rechtbank van eerste aanleg nog rekening met de professionele hoedanigheid van een bouwheer, en met het feit dat de vergunning eigenlijk nooit had mogen toegekend geweest zijn, om een fout in hoofde van de bouwheer te weerhouden.⁷ Van een normaal zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst, die doorgaans minstens door een architect wordt bijgestaan, mag worden verwacht dat hij de ernst van beroepsgerieven inschat of laat inschatten. Een motiveringsgebrek is misschien in

beginsel herstelbaar met een herstelbesluit, maar bij fundamentele kritiek op de verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften of met sectorale regelgeving is dat toch minder voor de hand liggend. In die veronderstelling is het zorgvuldiger om de einduitspraak van de administratieve rechter af te wachten.

De bouwheer overwint dus de horde van het foutaspect. Anders is het gesteld met de beoordeling van de schade. De rechtbank besluit dat de bouwheer geen enkele van zijn schadeposten bewijst, en dat het niet de taak van een deskundige is om te verhelpen aan die nalatigheid. De vordering van de bouwheer wordt dan ook integraal verworpen. Het besproken vonnis toont aan dat de vergunningverlenende overheid na een vernietiging misschien wel een juridische fout heeft begaan, maar dat daarna een veroordeling tot schadevergoeding zeker niet voor het grijpen ligt. Vermoedelijk zal de bouwheer in kwestie, met zijn forse *claim*, en nadat de gemeente alles in het werk heeft gesteld om tot driemaal toe vergunningen af te leveren, ook niet de prijs van de sympathie hebben gekregen. ■

(Joris Gebruers)

7 'Vergunning betwist bij RvvB. Stop or go?', *TOO* 2016, 278-279.

Waar trek je de (bestemmings)grens?

Brussel 30 juni 2015 en Cass. 19 januari 2016, P.15.1091.N/1

Het is een vraag die misschien velen zich soms stellen, maar die eerder zelden in de rechtspraak opduikt: wanneer is er sprake van een ongelijke behandeling tussen twee percelen op planologisch vlak? Met dergelijke vraag begeeft men zich al snel op het domein van de opportuniteit, waar de rechter zich beter niet waagt. In de rechtsleer wordt in dat verband opgemerkt dat het eigen is aan het ruimtelijke ordeningsbeleid dat grond geordend en dus

gedifferentieerd wordt, dat de vergelijkbaarheid van de feitelijke situaties beperkt is, en dat de bevoegde overheden terzake een ruime beoordelingsbevoegdheid hebben ten opzichte waarvan de rechter zich terughoudend dient op te stellen.¹ Wie aanklaagt

1 D. VANHEULE, 'Het gelijkheidsbeginsel', in B. HUBEAU en P. POPELIER (eds.), *Behoorlijk ruimtelijk ordenen. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2002, 189; P. POPE-

Huldenberg

