

Hof van beroep
te Gent

9bis Kamer

Terechzitting
van
26 mei 2006

Vergunningsregister

In de zaak van:

GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR,
bevoegd voor het grondgebied van de Provincie
namens het Vlaams Gewest met kantoren gevestigd
te , woonstkeuze doende bij
zijn raadsman hierna vermeld

appellant,

hebbende als raadsman mr.

, advocaat te

tegen:

1. ,
wonende te

geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr.

advocaat te

2. , vertegenwoordigd door
de Bestendige Deputatie in de persoon van haar voorzitter, de
gouverneur, en waarvan de bestuurszetel gevestigd is

geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr.

, advocaat te

(

velt het hof het volgend arrest:

1. Appellant heeft tijdig en regelmatig naar de vorm hoger beroep ingesteld tegen het vonnis dd. 18.5.04 van de rechtbank van eerste aanleg van Brugge, eerste kamer.

Tweede geïntimeerde heeft eveneens op regelmatige wijze incidenteel beroep ingesteld.

2. Eerste geïntimeerde herbouwde – na afbraak van een oude koestal, varkensstal en een verbindingsgebouw – grotendeels een stal van 20 m lang en 11,5 m breed zonder bouwvergunning. Het geheel van gronden en gebouwen is gelegen in een bij K.B. van 6.7.76 gerangschikt landschap: omgeving van het , en in een zone parkgebied opgenomen in het gewestplan , goedgekeurd bij K.B. van 7.4.77.

Op 5.2.97 werd daarvan P.V. opgemaakt (stuk 6 appellant).

De gronden waarop de hoeve gelegen is, werden op 18.7.98 door tweede geïntimeerde aangekocht (stuk 1 tweede geïntimeerde).

De door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bij de Procureur des Konings te Brugge ingediende herstellvordering werd geseponeerd wegens de beperkte maatschappelijke weerslag (stuk 7 appellant).

Appellant liet daarop tot dagvaarding overgaan voor de rechtbank van eerste aanleg.

3. Appellant vorderde voor de eerste rechter:

“De vordering van eiser overeenkomstig art. 151 Doro juncto art. 149 Doro ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Vervolgens de beide verweerders te veroordelen tot het uitvoeren van onderstaande aanpassingswerken op het perceel gelegen te en kadastraal gekend als

Dit impliceert:

- aanplanten van een hulsthaag (Ilex aquifolium, 3 à 4 planten per lopende meter) ter afscherming van de kopgevel van de nieuwe stal aan de straatzijde; bij het niet aanslaan van het

plantgoed dient dit in het eerstvolgend plantseizoen vervangen te worden;

- afvoeren van alle afbraakmateriaal (gestort achteraan in het weiland);

De gevorderde aanpassingswerken op te leggen onder de verbeurte van een dwangsom van 50 euro per dag vertraging;

De eerste verweerder te veroordelen tot het betalen van een meerwaardesom ten bedrage van 45.890,24 euro;

Verweerders solidair te veroordelen tot het herstel zoals gevorderd overeenkomstig de inleidende dagvaarding dd. 22.11.2002;

Verweerders voorts te veroordelen tot de kosten van het geding, ...".

Op 28.2.03 werd door appellant vastgesteld dat de afbraakmaterialen van het terrein verwijderd waren (stuk 12 appellant), zodat m.b.t. dit punt de vordering zonder voorwerp geworden was.

Bij tussenvonnis dd. 18.11.03 werd een plaatsbezoek bevolen in tegenwoordigheid van architect _____ uit _____ als deskundige (art. 985 Ger. W.).

Volgens architect _____ waren de door Stedenbouw gehanteerde coëfficiënten in verband met de meerwaardesom vatbaar voor interpretatie omdat de nieuw gebouwde melkveestal een dualiteit betreft. De deskundige deed een voorstel tot minnelijke schikking waarbij hij o.m. een meerwaardesom voorstelde van 6.038,19 euro ($230 \text{ m}^2 \times 262,53 \text{ euro} \times \text{coëf.} 0,1$) (p. 3 stuk 12 gerechtsdossier eerste aanleg).

Appellant handhaafde daarop zijn vordering, uitgezonderd voor wat betref het afvoeren van het afbraakmateriaal.

4. In het bestreden vonnis werd beslist als volgt:

"Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald;

Veroordeelt eerste verweerder om aan eiser een meerwaardesom van 6.038,19 euro te betalen;

Zegt voor recht dat verweerders gehouden zijn:

een hulsthaag (*Ilex Aquifolium*) onmiddellijk te planten over 10 meter ter afscherming van de kopgevel van de nieuwe stal aan de straatzijde door het planten van 30 dergelijke hulstplanten, hetzij 3 planten per lopende meter;

Zegt voor recht dat indien voornoemde aanpassingswerken niet tegen 1 juni 2004 werden uitgevoerd, verweerders een dwangsom van 50 euro per dag vertraging verschuldigd zijn;

Veroordeelt verweerders tevens in solidum tot het betalen van de gedingskosten die in hun hoofde niet dienen begroot te worden vermits deze hen ten laste blijven en begroot deze kosten in hoofde van eiser op ...".

5. Aan de verplichting tot het aanplanten van een hulstlaag werd inmiddels ook voldaan (zie stuk 13 appellant), zodat dit deel van de vordering eveneens zonder voorwerp geworden is.

Het overgebleven twistpunt tussen partijen betreft de meerwaardesom.

Het machtigingsbesluit van 8.3.96 is zeker geen vervanging voor de stedenbouwkundige vergunning, doch houdt toch een evaluatie in van een instantie die waakt over het behoud van landschappen, hetgeen raakpunten heeft met een goede ruimtelijke ordening. Appellant verklaart zelf dat het de specifieke bekommernis is van art. 6 van de wet van 7.8.31 om slechts deze werken toe te laten die o.m. door hun aard of hun omvang de waarde van het landschap die aan de rangschikking ten grondslag ligt, niet aantasten (p. 10 beroepsakte). Aldus werd beslist dat de voorziene werken geen afbreuk zouden doen aan de historische en esthetische waarde van het gerangschikt landschap van het ... (stuk 1 appellant).

Waar de herstellvordering van art. 149 van het Stedenbouwdecreet 1999 het herstel van een onrechtmatige toestand die door het stedenbouwmisdrijf is ontstaan, beoogt, moet worden vastgesteld dat de ene onrechtmatige toestand toch zwaarwichtiger is dan de andere, zodat o.m. in functie van de zwaarwichtigheid de meerwaardesom moet worden bepaald. Aldus kan zelfs in bepaalde gevallen geen meerwaarde worden gevorderd (art. 149 § 1 nr. 1 t.e.m. 4 Stedenbouwdecreet). In dit perspectief heeft het M.B. van 8.3.96 toch een zekere betekenis.

Appellant stelt uiteraard terecht dat de eerste rechter diende (en ook het Hof dient) te oordelen op basis van de bestaande regelgeving.

De berekeningswijze en –modaliteiten van de meerwaarde vastgesteld door de Vlaamse regering zijn voor de rechter niet bindend. Deze behoudt zijn discretionaire bevoegdheid voor het bepalen van het bedrag van de meerwaarde.

Door de deskundige werd, zoals reeds vermeld onder nr. 2, opgemerkt dat de door appellant gehanteerde coëfficiënten i.v.m. de meerwaardesom vatbaar zijn voor interpretatie, omdat de nieuw gebouwde melkveestal een dualiteit betreft. Nopens dit laatste erkent appellant dat een klein gedeelte van de oorspronkelijke muren behouden werd (p. 4 nr. 7 van zijn conclusies, neergelegd ter griffie op 2.12.04).

De nieuwe stal is zoveel mogelijk “gelijkend” op de oorspronkelijke toestand, waaruit eerste geïntimeerde terecht een maatschappelijk beperkte weerslag afleidt.

De criteria van het K.B. van 5.5.2000 zijn ongetwijfeld objectieve criteria, doch moeten zelfs in hun “zachtste” toepassing in onderhavig geval als te streng worden aangezien: het betreft een bestaande, kleine hoeveuitbating die zonder de heropbouw van de stal niet verder had kunnen functioneren. Geheel ten onrechte stelt appellant dat de meerwaarde van de wederrechtelijk opgerichte constructie onmiskenbaar hoog is. Zij laat enkel eerste geïntimeerde toe verder zijn beroep uit te oefenen dat hem zekerlijk geen grote opbrengsten verschaft. Er stond een bescheiden stal en er staat opnieuw een bescheiden stal, hetgeen nauwelijks enig impact heeft op de omgeving. Uit de door eerste geïntimeerde voorgelegde foto's van de oude stal (zie stukken 29 eerste geïntimeerde) kan uitgemaakt worden dat het een zeer oud gebouw betrof dat reeds door zijn ouderdom als stalling een grote bouwvalligheid vertoonde. Appellant verwijt aldus ten onrechte aan eerste geïntimeerde een gebrek aan onderhoud. Herstellingen kunnen op zeker ogenblik een “soort dweilen met de kraan open” worden en het is deze situatie, het uitblijven van de beslissing omtrent de bouwvergunning (de weigering van de bouwvergunning dateert van 11.10.96 – stuk 5 appellant) en de nakende winter die eerste geïntimeerde ertoe verplichtte voor een gezond onderkomen voor zijn dieren te zorgen.

Wat het ontnemen van voordelen betreft voor wederrechtelijke werken verwijst eerste geïntimeerde terecht naar illegale weekendhuisjes, manèges en woningen die worden opgetrokken in kwetsbaar gebied. Zelfs al is zijn gedraging foutief, dan nog is zijn fout beduidend kleiner.

Eerste geïntimeerde verwijst eveneens terecht naar art. 4 Doro: de ruimte wordt beheerd ten behoeve van de huidige generatie zonder dat door de opgerichte stal de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. De ruimtelijke draagkracht is er niet door geschaad, noch zijn er negatieve gevolgen voor het leefmilieu of negatieve esthetische gevolgen. De beroepsmogelijkheden die eerste geïntimeerde ter plaatse had, worden wat hem betreft thans bestendigd.

De plaats zelf heeft niet op een aanwijsbare wijze ingeboet aan kwaliteit en de duurzame ruimtelijke ontwikkeling ervan wordt niet geremd.

Het foutief gedrag wordt hier niet getolereerd, doch beperkt in zijn gevolgen naar eerste geïntimeerde toe omwille van het zeer geringe impact voor de omgeving.

Gelet op deze vaststellingen en besluiten komt het door de heer – die als deskundige een goede reputatie geniet en de kennis heeft om dergelijke zaken te evalueren – vooropgesteld bedrag van 6.038,19 euro verantwoord voor.

Het bestreden vonnis dient derhalve nopens dit punt te worden bevestigd.

Waar appellant m.b.t. tweede geïntimeerde nog opmerkt dat eigenaars misdrijven niet mogen in stand houden, geldt dit enkel voor diegenen die over het onroerend goed zeggenschap hebben, hetgeen als verpachter hier niet het geval is (zie art. 25 § 1 pachtwet).

**OP DEZE GRONDEN,
HET HOF,**

Wijzende op tegenspraak;

Gelet op art. 24 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken;

Verklaart het principaal hoger beroep ontvankelijk, doch ongegrond;

Verklaart het incidenteel beroep zonder voorwerp m.b.t. het planten van de hulsthaag en de daaraan verbonden dwangsom en gegrond m.b.t. de kosten ten laste gelegd van tweede geïntimeerde;

Bevestigt het bestreden vonnis, uitgezonderd waar het heeft beslist nopens de kosten en daaromtrent opnieuw wijzende:

Veroordeelt eerste geïntimeerde tot de kosten van de procedure in eerste aanleg ontstaan in hoofde van appellant en zoals begroot door de eerste rechter;

Veroordeelt appellant tot de kosten van de procedure in eerste aanleg ontstaan in hoofde van tweede geïntimeerde en begroot op 342,09 euro vaste rechtsplegingsvergoeding;

Stelt verder vast dat het de eerste geïntimeerde, conform art. 149, § 3, 2^e lid Doro, toegestaan is aan de betreffende veestal nog instandhoudings- of onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in art. 195bis, 3^e Doro, uit te voeren;

Wijst de eerste geïntimeerde op de toepassing van art. 7, 1^{ste} en 4^e lid meerwaardebesluit en stelt vast dat het meerwaardebedrag uiterlijk na een jaar te rekenen vanaf de uitspraak dient betaald te zijn op de rekening van het Grondfonds

), bij gebreke waaraan en zonder verdere ingebrekestelling de wettelijke verwijlntrest verschuldigd is;

Wijst de eerste geïntimeerde tevens op de toepassing van art. 149, § 5, 2^{de} lid Doro en stelt vast dat hij zich op geldige wijze kan kwijten van het gevorderde meerwaardebedrag door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand, hetgeen impliceert de afbraak van de kwestieuze veestal;

Veroordeelt appellant tot de kosten van het hoger beroep begroot aan de zijde van ieder van de geïntimeerden op 475,96 euro vaste rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent, **NEGENDE bis KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **26 mei 2006**.

Aanwezig:

, Kamervoorzitter
, e.a. Adjunct-griffier