

Rep. nr.:

06-13923

Bundel nr.:

A.R. N.R. 05-328-A

IN DE ZAAK VAN .:

**De Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur**, bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met kantoor te ;

Eiser, vertegenwoordigd door mr. , die optreedt namens mr. , advocaat te .

Tegen:

1 , geboren te op , schrijnwerker, wonende te ;

2. ; geboren op te , zonder beroep, wonende te

Verweerders, vertegenwoordigd door mr. , die optreedt namens mr. , advocaat te advocaat te .

Gelet op de dagvaarding dd. 12.01.2005, het tussenvonnis van deze rechtbank en kamer dd. 19.05.2006 en op de navolgende proceduristukken zoals gerangschikt in het dossier van rechtspleging.

Met inachtneming van de bepalingen van de wet van 15.06.1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Beide partijen werden ter terechtzitting van 06.10.2006 bij monde van hun raadsman gehoord waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

### **DE RECHTBANK VERLEENT VOLGEND VONNIS:**

Bij tussenvonnis dd. 19.05.2006 van deze rechtbank en kamer werd eiser verzocht bewijs voor te leggen van seponering van het strafdossier door de Procureur des Konings te Dendermonde. Eiser legt ter terechtzitting van 06.10.2006 haar stuk 12 neer, zijnde bewijs van seponering dd. 09.06.2006.

### **I. DE VORDERING.**

De vordering strekt ertoe:

Rep. nr.:

Bundel nr.:

- verweerders, voor wat de oprichting van een garage ter vervanging van een duiventil en het verbouwen en gedeeltelijk uitbreiden van een bestaande berging zonder hiertoe te beschikken over de vereiste stedenbouwkundige vergunning betreft, te veroordelen tot het betalen van een geldsom 12.794,25 euro zijnde de meerwaarde welke het goed gelegen te \_\_\_\_\_ en kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ door het misdrijf heeft verkregen;

- vast te stellen dat het verweerders conform art. 149, §3, 2<sup>de</sup> lid DORO, toegestaan is aan het goed gelegen te \_\_\_\_\_ en kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ nog instandhoudings- of onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in art. 195bis, 3° DORO, uit te voeren;

- de verweerders te wijzen op de toepassing van art. 7, 1<sup>ste</sup> en 4<sup>de</sup> lid Meerwaardebesluit en vast te stellen 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;

- verweerders tevens te wijzen op de toepassing van art. 149, §5, 2<sup>de</sup> lid DORO en vast te stellen dat zij zich op geldige wijze kunnen kwijten van het gevorderde meerwaardebedrag door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand, dit impliceert het slopen van de wederrechtelijk opgerichte garage met inbegrip van de funderingen, evenals het slopen van de wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide berging met inbegrip van de funderingen (inclusief het afvoeren van de afbraakmaterialen naar een daartoe erkende stortplaats en het herstellen van het oorspronkelijke maaiveld);

- verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding en de dagvaardingskosten;

- het te vellen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling noch kantonnement;

## 2. FEITEN.

Verweerders zijn eigenaar van een onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ en kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ en dat confort \_\_\_\_\_ het gewestplan van \_\_\_\_\_ gelegen is in een bosgebied.

Bij Proces-Verbaal gekend onder notitienummer \_\_\_\_\_ dd. 22.06.1994 ste de Politie van \_\_\_\_\_ volgende stedenbouwkundige overtredingen vast inzal voormeld onroerend goed:

Rep. nr.:

Bundel nr.:

- zonder voorafgaande en schriftelijke vergunning van het schepencollege verbeterings- en veranderingswerken te hebben uitgevoerd en gebouwen te hebben heropgericht.

- het instandhouden van wederrechtelijk uitgevoerde bouwwerken, met name:

- heroprichten van een stenen aanbouw aan de bestaande woning met een grootte van  $9.2 \times 9.3 \text{ m} + 7.7 \times 6 \text{ m} = 85.7 \text{ m}^2$  - nokhoogte ca. 5.4m – zadeldak;

- heroprichten van een stenen bouwwerk dat thans ingericht wordt als garages van  $6.5 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 65 \text{ m}^2$  - nokhoogte 4.9m – kroonlijst 2.13m – zadeldak – dakpannen;

- heroprichten van een stenen bouwwerk ingericht als berging-kippenhok met grootte  $8.5 \text{ m} \times 4.3 \text{ m} + 7.5 \text{ m} \times 4.8 \text{ m} = 72.5 \text{ m}^2$  - zadeldak – dakpannen;

- het dichtbouwen in steen van het open gedeelte van een loods gebruikt als berging met oppervlakte van  $113 \text{ m}^2$  voorzien van een zadeldak in eternieten golfplaten met een nok van ca. 6.8m en een kroonlijst van 3.8m en 2.6m;

De verbalisanten geven aan eerste verweerder, welke zij ter plaatse aantreffen terwijl hij dakwerken uitvoert, bevel tot stopzetting van de werken.

Op 23.06.1994 wordt het schriftelijk bevestigde bevel van stopzetting bekrachtigd door de burgemeester van

Op 16.08.1994 wordt door verweerders een regularisatieaanvraag ingediend voor het verbouwen van een bestaande woning gelegen te

Op 15.09.1994 wordt door de dienst ruimtelijke ordening van een ongunstig advies afgeleverd.

Per 16.02.1995 brengt de gemachtigde ambtenaar een “*deels gunstig en deels ongunstig*” advies uit:

*“Gelet op het feit dat de verbouwing van de woning en de schuur de goede ruimtelijke ordening niet schaden en dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, kan hiervoor gunstig advies worden verleend.*”

*Overwegende dat de aanvraag voor het overige betrekking heeft op de nieuwbouw van een garage.*

Rep. nr.:

Bundel nr.:

*Overwegende dat de afwijkingsbepalingen van het decreet van 13.07.1994 tot wijziging van art. 79 van de wet van 29.03.1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van stedenbouw enkel betrekking hebben op de uitbreiding van een vergunde woning mits de vermeerdering van het bouwvolume kleiner is dan 20% van de bestaande gebouwen en het totaal volume minder dan 700m .Het bouwen van de garage kan dan ook niet worden toegestaan."*

Bij besluit dd. 28.02.1995 van het college van Burgemeester en Schepenen van wordt aan verweerders in die zin de stedenbouwkundige regulatievergunning verleend.

Bij brief dd. 09.06.2006 geeft de Procureur des Konings te Dendermonde kennis aan eiser van zijn beslissing tot seponering van het ingevolge de kwestige bouwovertradingen geopende opsporingsonderzoek. Als reden geeft de Procureur aan dat zijn ambt andere prioriteiten legt bij het opsporings- en vervolgingsbeleid.

### **3. BEOORDELING.**

#### **3.1. Nopens de ontvankelijkheid van de vordering.**

##### **3.1.1. Bewijs van overschrijving op het Hypotheekkantoor.**

Verweerders stellen in hun eerste besluiten neergelegd ter griffie op 11.04.2005 dat geen bewijs voorligt van de overschrijving van het dagvaardingsexploot op het hypotheekkantoor.

Artikel 160, lid 1 en lid 2 van het Decreet Ruimtelijke Ordening (DORO) dd. 18.05.1999 bepaalt luidt als volgt:

*"De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146, of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikelen 149 tot en met 151, is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet. Bij gebrek aan een overschrijving als bedoeld in het eerste lid, wordt de eindbeslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging..."*

Onderhavig geding werd ingeleid bij exploit dd. 12.01.2005 en is gesteund op artikel 151 DORO zodat effectief toepassing dient te worden gemaakt van voormeld artikel 160 DORO.

Rep. nr.:

Bundel nr.:

Aan de in deze wetsbepaling vermelde vereiste van overschrijving is wel degelijk voldaan nu de dagvaarding werd overgeschreven op het Hypotheekkantoor te monde op 02.02.2005 onder nummer

### 3.1.2. Verjaring.

Verweerders laten vervolgens gelden dat de vordering, ingesteld op 12.01.2005, is verjaard nu reeds meer dan tien jaar zijn verstreken sinds de kwestige werken op 22.06.1994 bij Proces-verbaal werden vastgesteld.

Het Hof van Cassatie heeft in haar arrest van 13.05.2003 de toepasselijkheid van artikel 2262bis B.W. terzijde geschoven en dit onder meer door te stellen dat *“de vordering van de stedenbouwkundige inspecteur een maatregel is van burgerlijke aard, die tot de strafvordering behoort, zodat deze vordering, overeenkomstig art. 26 V.T.Sv. niet verjaart voor de strafvordering”* (Cass. 13 mei 2003, Tijdschrift voor Milieurecht, 617 e.v.).

In deze gaat de herstellvordering terug op stedenbouwkundige inbreuken dit zich situeren in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in casu bosgebied.

De strafrechterlijke kwalificatie en beteugeling van dergelijke inbreuken wordt omschreven en bepaald door de samenlezing van het eerste lid met het derde en vierde lid van artikel 146 DORO.

Het eerste lid stellende:

*“Met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van (26 EUR) tot (400.000 EUR) of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die :*

*1° de bij de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt.”*

Waaraan het derde en vierde lid toevoegen:

*“De strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7°, geldt niet voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.*

Rep. nr.:

Bundel nr.:

*Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, (aangewezen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg), alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen."*

Opnieuw verwijzend naar het arrest van het Hof van Cassatie van 13.05.2003 moet worden vastgesteld dat, wanneer het misdrijf waarop de burgerlijke vordering (herstelvordering) steunt, een voortdurend misdrijf is, zoals alhier het geval (de onvergunde werken worden immers in stand gehouden en zijn kennelijk tot op heden niet geregulariseerd), de verjaring van de strafvordering geen aanvang neemt zolang de wederrechtelijke toestand blijft bestaan. Zolang bijgevolg de verjaring van de strafvordering geen aanvang neemt, kan krachtens artikel 26 V.T.Sv. de burgerlijke herstelvordering evenmin verjaren (Cass. 13 mei 2003, Tijdschrift voor Milieurecht, 617 e.v., noot P. VANSANT, R.W. 2003-04, 1219, noot G. DEBERSAQUES).

Nu de wederrechtelijke bevonden toestand tot op heden wordt aangehouden en de herstelvordering juist de sanctionering van die handhaving beoogt, kan er van verjaring geen sprake zijn.

### **3.1.3. Gebrek aan plannenregister.**

Verweerders houden voor dat bij de vordering, bij inbreuk op artikel 151 juncto artikel 149 §4 DORO, geen uittreksel uit het plannenregister is gevoegd, en ook om die reden onontvankelijk dient te worden verklaard.

Artikel 149 § 2 DORO bepaalt dat de herstelvordering moet vergezeld zijn van een recent uittreksel uit het plannenregister. Uiteraard geldt dit slechts voor zover dergelijk plannenregister beschikbaar is (vgl. P. Vansant, De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening, Recht en Praktijk 44, Kluwer, 2006, nr. 138).

Aldus kan dit geen ontvankelijkheidsvereiste zijn, gezien dit afhankelijk is van de beschikbaarheid bij de betrokken gemeente.

Bovendien en belangrijker stelde ook het Hof van Cassatie vast dat voor het kenbaar maken van de herstelvordering geen substantiële pleegvorm is opgelegd (vgl. Cass. 7 oktober 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

Rep. nr.:

Bundel nr.:

Van zodra voldaan is aan de (materiële) vereiste dat de duidelijke wil van de eiser in herstel om herstel te vorderen blijkt uit de stukken van de rechtspleging die aan de rechtbank zijn voorgelegd, kan de verweerder het vermeend verzuim of de vermeende onregelmatigheid niet met goed gevolg inroepen.

### 3.2. Ten gronde.

#### 3.2.1. Nopens het bestaan van een misdrijf.

Verweerders stellen dat de alhier ingeroepen bouwinbreuken niet bewezen zijn. De inhoud van het PV van 22.06.1994 werd immers niet bewezen verklaard door de rechter.

In eerste instantie dient erop te worden gewezen dat de herstellvordering voor de burgerlijke rechter in de zin van artikel 151 DORO een maatregel is van teruggave gegrond op aansprakelijkheid wegens een wetsovertreding. Om de herstellvordering toe te kennen moet de burgerlijke rechter niet alleen het bestaan van een in abstracto strafbaar feit vaststellen, maar ook een intentioneel element in hoofde van de deelnemer aan het misdrijf. Belangrijk hierbij is dat er sprake is van een algemeen opzet en geen bijzonder opzet, zodat de vaststelling dat de betrokkene wetens en willens het feit pleegde, dit is bewust en zonder dat rechtvaardigings- en schulduitsluitingsgronden, aannemelijk werden gemaakt volstaat om het opzet te weerhouden. Het proces-verbaal is daarbij uiteraard een bewijselement en dient geenszins eerst door de strafrechter bewezen te worden verklaard.

Bovendien bepaalt artikel 148 lid 1 DORO terzake de vaststelling van de in het decreet omschreven misdrijven wat volgt:

*“Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie, zijn de stedenbouwkundige inspecteurs, de andere door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren, alsmede de door de gouverneur aangewezen ambtenaren van de provincie en van de gemeenten in zijn provincie, bevoegd om de in deze titel omschreven misdrijven op te sporen en vast te stellen door een proces-verbaal. De processen-verbaal waarin de in deze titel omschreven misdrijven worden vastgesteld gelden tot bewijs van het tegendeel.”*

Dit bewijs (van het tegendeel) wordt door verweerders niet geleverd. Veeleer moet uit onder andere de door hen ingediende regularisatieaanvraag noodzakelijkerwijze worden afgeleid dat zij aanvaardden dat de door hen uitgevoerde doch deels (na tussenkomst van de regularisatievergunning) onvergund gebleven bouwwerken, wel degelijk een bouwovertreiding uitmaken.

Rep. nr.:

Bundel nr.:

**3.2.2. De geregulariseerde werken.**

Verweerders menen uit de tekst van de regularisatievergunning te mogen afleiden dat alle door hen uitgevoerde werken, met enkele uitzondering van de garage, zouden zijn geregulariseerd, met inbegrip van de berging.

Blijkens het voorliggende stuk 8 van eiser werd de op 28.02.1995 toegekende regularisatievergunning verleend voor "*de regularisatie voor het verbouwen van de woning en de schuur. De bouwvergunning wordt niet toegestaan voor de regularisatie voor het oprichten van de garage.*" (eigen onderlijning)

In weerwil met verweerders derhalve voorhouden wordt op generlei wijze, expliciet noch impliciet, een regularisatievergunning verleend voor de berging. Er dient dan ook te worden gesteld dat op heden garage én berging onvergund zijn.

**3.2.3. De regulariseerbaarheid van de garage.**

In deze stellen verweerders, onder verwijzing naar de toepassingsvoorwaarden van artikel 145 bis §1 DORO, dat de garage wel degelijk voldoet aan de vereisten voor regularisatie.

Verweerders lijken daarmee de wettigheid van het op 28.02.1995 genomen besluit (regularisatievergunning) aan te vechten.

Met eiser dient gesteld dat de rechter voor wie de herstellvordering wordt aangevoerd, enkel dient rekening te houden met de toestand van de litigieuze werken zoals die zich voordoet op het ogenblik van zijn uitspraak. In voorkomend geval volstaat de vaststelling dat de vergunningsplicht niet werd nageleefd opdat een herstelmaatregel zou kunnen worden opgelegd, en dit ongeacht het onwettig karakter van de overheidsbeslissing tot weigering van de regularisatievergunning (vgl. Cass. 11 december 2001, [www.juridat.be](http://www.juridat.be) ; Pas. 2001, afl. 12, 2071).

Gegeven dit principe is het verzoek van verweerders tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Arbitragehof om te horen zeggen of de *artikelen 145bis en 146 DORO de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet schenden, doordat deze bepalingen voor de toepassing van de vergunningsreglementering, de verjaringsregeling en het formuleren van de herstelmaatregel een onderscheid maken naargelang de eigendom al dan niet in een kwetsbaar gebied ligt*, ongegrond.

Waar verweerders immers argumenteren dat het aangehaalde onderscheid (al dan niet kwetsbaar gebied) de eigendomsrechten van eigenaars van een perceel in een kwetsbaar gebied veel sterker beperkt dan deze van andere eigenaars, klagen zij met deze vraag de regelgeving inzake regularisering van illegale bouwwerken aan, terwijl hoger reeds werd gesteld dat deze kwestie niet relevant is bij de beoordeling of al dan niet een herstelmaatregel moet of kan worden opgelegd. De door verweerders opgeworpen prejudiciële vraag en het daarop te bekomen antwoord is ter beslechting van onderhavig geschil dan ook niet terzake doend.



Rep. nr.:

Bundel nr.:

### **3.2.4. Nopens de verrijking.**

Verweerders stellen dat op geen enkele wijze wordt aangetoond dat zij zich ingevolge de gepleegde stedenbouwkundige inbreuken zouden hebben verrijkt, hetgeen nochtans een voorwaarde is voor het stellen van een meerwaardevordering.

In zijn op 23.06.1994 afgelegde verklaring bevestigt eerste verweerder dat op het ogenblik van de aankoop alle gebouwen op het perceel in een slechte en vervallen toestand verkeerden. De werken werden, aldus nog steeds eerste verweerder, uitgevoerd teneinde hen toe te laten erin te gaan wonen.

De thans voorliggende niet vergunde werken hebben dus onmiskenbaar een meerwaarde geschonken aan de eigendom van verweerders, hetgeen in hunnen hoofde uiteraard een verrijking betekent, temeer nu deze wederrechtelijk gebouwde of verbouwde gebouwen blijven bestaan.

Weze ten andere benadrukt dat de meerwaardevordering niet slaat op een verrijking van de betrokkenen maar op de meerwaarde die het goed door de inbreuk heeft bekomen. De herstellvordering is een vordering in rem en niet in personam, zodat deze niet kan slaan op de verrijking van de personen maar enkel op de meerwaarde van het goed. De persoonlijke verrijking van de betrokkenen moet dus niet worden aangetoond, enkel de waardevermeerdering van het goed bekomen door de inbreuken.

### **3.2.5. Rechtmatigheid van de gevorderde herstelmaatregel.**

De rechtbank dient de rechtmatigheid van de door eiser gevorderde herstelmaatregel na te gaan. De rechter moet immers nagaan of de beslissing van het bevoegde bestuur om een bepaalde herstelmaatregel te vorderen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. (Cass., 15 juni 2004, R.W., 2004-2005, 1613)

In casu oordeelt de rechtbank dat de beslissing van eiser tot het vorderen van de herstelmaatregel rechtmatig genomen is gezien :

de vordering uitgaat van de stedenbouwkundig inspecteur overeenkomstig artikel 149§1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

de keuze voor de herstelmaatregel, met name de veroordeling tot betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkregen heeft, door de stedenbouwkundig inspecteur uitdrukkelijk gemotiveerd wordt vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de overweging dat de wederrechtelijke garage en berging geen verdere aantasting vormen van het bosgebied, de complementariteit ervan met de vergunde woonfunctie, doch dat er anderzijds ook de ernst van de overtreding is en dit overeenkomstig artikel 149§3 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Rep. nr.:

Bundel nr.:

De rechtbank besluit dan ook dat de door eiser gevorderde herstelmaatregel, met name de veroordeling tot betaling van een meerwaarde, kan opgelegd worden aan eerste en tweede verweerders.

### 3.2.6. Omvang van de meerwaardesom.

De rechtbank dient overeenkomstig de bepaling van artikel 149 §5, eerste lid DORO het bedrag van de meerwaarde te begroten. Zij beslist hierover soeverein.

In de inleidende dagvaarding d.d. 12.01.2005 baseert eiser zich voor de berekening van de meerwaarde op de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 mei 2000.

De aldus in stuk 10 van eiser uiteengezette berekening wordt cijfermatig niet weerlegd door verweerders.

Eiser hanteert bij zijn berekening:

- een basisbedrag van de kostprijs van 750,00 euro per m<sup>2</sup> voor alle delen van de woningen, appartementen, andere dan onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders.
- een minimale liggingsfactor van 1,5.
- een eveneens minimale welstandsfactor van 1,1.

Bij toetsing aan de principes zoals uiteengezet in voornoemd Decreet van 5 mei 2000 komt deze berekening aanvaardbaar voor zodat het aldus gevorderde bedrag kan worden toegekend.

Bijgevolg dienen verweerders veroordeeld te worden om de som van 12.794,25 euro te betalen als meerwaarde welke het goed, gelegen te \_\_\_\_\_ en kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ door het misdrijf heeft verkregen.

Overeenkomstig artikel 149§1 lid 5 Decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening legt de rechtbank een termijn van één jaar op voor de uitvoering van bovenvermelde herstelmaatregel.

De rechtbank neemt er akte van dat verweerders overeenkomstig artikel 149,§5,2° lid van het Decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening zich op geldige wijze kunnen kwijten van het gevorderde meerwaardebedrag door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand, dit impliceert het afbreken van de wederrechtelijke en in stand gehouden bouwwerken.

Rep. nr.:

Bundel nr.:

De rechtbank neemt er tevens akte van dat het de verweerders, conform artikel 149§3, lid 2 van het Decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, toegestaan is aan het goed gelegen te en kadastraal gekend als nog instandhoudings-of onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in artikel 195bis,3° van het Decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, uit te voeren.

Overeenkomstig artikel 1017 Ger.W. dienen verweerders te worden verwezen tot de kosten van het geding.

### **3.2.7. Advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.**

Verweerders verzoeken de rechtbank vooraf het advies in te winnen van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zulks onder verwijzing naar artikel 149 DORO.

Artikel 198bis DORO bepaalt dat de bepalingen met betrekking tot het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (HRH) pas in werking treden nadat de raad is opgericht en het huishoudelijk reglement is goedgekeurd. De oprichting dateert van 22 juli 2005 (B.S. 12 augustus 2005) en het huishoudelijk reglement werd op 16 december 2005 goedgekeurd. Artikel 198bis, 2de lid DORO voorziet in een overgangsregeling.

Ten aanzien van herstellvorderingen die voor 16 december 2005 aanhangig zijn gemaakt, beslist de geadieerde rechter soeverein of er al dan niet nood is om het advies van de HRH in te winnen.

In dit verband moet worden gewezen op de mogelijkheid om bij de uitvoering van de herstelmaatregel advies in te winnen, zodat de rechtbank van oordeel is dat het hic et nunc inwinnen van advies zich niet opdringt en de HRH nodeloos zou dreigen te belasten. Dit is des te meer het geval nu werd vastgesteld dat de herstellvordering intern en extern wettig is (vgl. P. Vansant, o.c., 229-231).

### **3.3. Nopens de voorlopige tenuitvoerlegging.**

Wat betreft de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad dient gesteld dat deze vordering niet automatisch kan toegestaan worden. Een verzoek daartoe kan slechts ingewilligd worden in geval van bijzondere omstandigheden die blijken, hetzij uit de behandeling van de zaak zelf, hetzij uit gegevens aangereikt door de eisende partij.

Rep. nr.:

Bundel nr.:

Dat geldt alleen maar des te meer omdat overeenkomstig artikel 1397 Ger. W. verzet en hoger beroep tegen eindvonnissen de tenuitvoerlegging daarvan schorsen en de uitvoerbaarheid bij voorraad zoals voorzien in artikel 1398 Ger. W. klaarblijkelijk de uitzondering is, zodat deze maatregel met een zekere omzichtigheid moet worden toegepast (vgl. VAN GOMPEL, H., "Uitvoerbaarverklaring bij voorraad en (uitdrukkelijke) motiveringsplicht", Limb. Rechtsl. 1998, 215).

Het automatisch toestaan van deze tenuitvoerlegging, zonder enige motivering en ingaande op een evenzeer niet gemotiveerd verzoek tot voorlopige tenuitvoerlegging, is derhalve strijdig met de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek (vgl. Antwerpen, 11 februari 1987, R.W. 1986-87, 2640; Rb. Mechelen 24 juni 1991, T.B.B.R. 1994, 140, noot BROECKX, K. en Gent 9 maart 1995, R.W. 1995-96, 437).

In casu zijn er geen bijzondere omstandigheden die een bij voorraad uitvoerbaar verklaring rechtvaardigen, terwijl de vordering door eiser evenmin wordt gemotiveerd. Op de vordering tot uitvoerbaar verklaring bij voorraad kan bijgevolg niet worden ingegaan.

**OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK**, rechtdoende op tegenspraak en in eerste aanleg,

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt verweerders, voor wat de oprichting van een garage ter vervanging van een duiventil en het verbouwen en gedeeltelijk uitbreiden van een bestaande berging zonder hiertoe te beschikken over de vereiste stedenbouwkundige vergunning betreft, tot het betalen van een geldsom 12.794,25 euro, zijnde de meerwaarde welke het goed gelegen te \_\_\_\_\_ en kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ loor het misdrijf heeft verkregen;

Verleent akte van het feit dat het verweerders conform art. 149, §3, 2<sup>de</sup> lid DORO, toegestaan is aan het goed gelegen te \_\_\_\_\_ en kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ nog instandhoudings- of onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in art. 195bis, 3<sup>o</sup> DORO, uit te voeren;

Wijst verweerders op de toepassing van art. 7, 1<sup>ste</sup> en 4<sup>de</sup> lid Meerwaardebesluit en vast te stellen 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;

Rep. nr.:

Bundel nr.:

Verleent akte van het feit dat verweerders overeenkomstig art. 149, §5, 2<sup>de</sup> lid DORO zich op geldige wijze kunnen kwijten van het gevorderde meerwaardebedrag door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand, dit impliceert het slopen van de wederrechtelijk opgerichte garage met inbegrip van de funderingen, evenals het slopen van de wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide berging met inbegrip van de funderingen (inclusief het afvoeren van de afbraakmaterialen naar een daartoe erkende stortplaats en het herstellen van het oorspronkelijke maaiveld);

Verwijst verweerders in de kosten van het geding, aan de zijde van eiser begroot op 319,37 euro kost dagvaarding en 364,40 euro geïndexeerde rechtsplegingvergoeding en aan de zijde van verweerders begroot op 364,40 euro geïndexeerde rechtsplegingvergoeding;

Beveelt dat huidig exploit zal worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor conform artikel 160 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zal worden ingeschreven in het vergunningsregister van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is conform artikel 161 bis 2 van voormeld decreet;

Zegt dat er geen redenen zijn om het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te horen verklaren;

Aldus gewezen en uitgesproken door de zevende burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, in openbare terechtzitting van **EEN DECEMBER TWEEDEUIZEND EN ZES**

Aanwezig :

rechter, voorzitter van de zevende burgerlijke kamer ;  
griffier ;