

Bundel nr.:

A.R. nr. 08/2298/A

In de zaak van:

GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR, bevoegd voor
het grondgebied van de provincie , met kantoren te

Eiser, vertegenwoordigd door Mr. loco Mr.
beiden advocaat te

tegen :

, ingeschreven in het K.B.O onder nr. ,
voorheen gevestigd te doch thans met
zetel te ;

Verweerster, vertegenwoordigd door Mr. loco Mr.
; beiden advocaat te ;

DE RECHTBANK VELT HET VOLGEND VONNIS:

Gehoord de partijen in hun middelen.

Gezien de stukken, waaronder de inleidende dagvaarding dd. 21 augustus
2008 aan verweerster betekend door gerechtsdeurwaarder
gerechtsdeurwaarder te

1. De vordering.

1.

De vordering van eiser strekt ertoe verweerders te veroordelen tot het
betalen van een geldsom van 11.760,71 euro, zijnde de meerwaarde welke
het goed gelegen te kadastraal gekend als
heeft verkregen door de
stedenbouwkundige inbreuk.

Vast te stellen dat het de verweerders, conform art. 149,§3,2°lid DORO,
toegestaan is aan het voormelde goed nog instandhoudings- en
onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in
art. 195bis, 3° lid, 3° DORO, uit te voeren;

De verweerders te wijzen op de toepassing van art. 7,1^{ste} en 4^{de} 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

bij gebreke waaraan en zonder verdere ingebrekestelling de
wettelijke verwijlrent verschuldigd is;

Rep. nr.:

Folio nr. :

Bundel nr.:

De verweerders tevens te wijzen op de toepassing van art. 149,§5,2^{de} 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 de afbraak van de dubbele garage, het afdak en de tuinberging, inclusief de fundamenteen en het afvoeren van de afbraakmaterialen naar een daartoe bestemde stortplaats.

Tenslotte verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de kosten inschrijving hypotheekkantoor, de rechtsplegingvergoeding en de dagvaardingskosten, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

2. De feitelijke gegevens.

De stukken en de uitleg door partijen verstrekt, tonen het hiernavolgende aan.

Op 13 november 2000 werd een proces-verbaal opgesteld lastens verweerders met betrekking tot het oprichten van een dubbele garage, afdak en tuinberging zonder stedenbouwkundige vergunning.(stuk 1 dossier eiser)

Het goed gelegen was in een natuurgebied en derhalve voor de gemachtigde ambtenaar de aldus uitgevoerde werken niet in aanmerking kwamen voor regularisatie.(stuk 2 dossier eiser)

Wel werd door het College van Burgemeester en Schepenen een aanvraag tot het uitvoeren van instandhoudingswerken ingewilligd en vergunning verleend onder de hiernavolgende voorwaarden :

"...De werken zoals nu aangevraagd mogen pas worden uitgevoerd en aangevat op voorwaarde dat de wederrechtelijk uitgevoerde constructies, nl. de veranda, de garages en de dakvlakramen zijn verwijderd, en de woning in haar oorspronkelijke staat is hersteld. Deze uitvoering dient schriftelijk aan het bestuur meegedeeld te worden." (stuk 5 dossier eiser)

In haar schrijven van 4 december 2007 liet de Vlaamse Overheid aan de heer Procureur des Konings te Dendermonde, weten dat zij bij de burgerlijke rechtbank een herstellvordering zou instellen, strekkende tot betaling van een meerwaarde.(stuk 6 dossier eiser)

Het was de Hoge Raad voor het Herstelbeleid die in haar Beslissing nr. dd. 21/01/2008 zich akkoord had verklaard met de aard van de door de stedenbouwkundig inspecteur gevorderde herstellvordering, zonder zich evenwel uit te spreken over de berekeningswijze noch over de omvang van de meerwaarde.

Ter terechtzitting verklaarden verweerders zich akkoord met de betaling van deze meerwaardesom.

Rep. nr.:

Folio nr. :

Bundel nr.:

3. Beoordeling van de vordering.

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 goede ruimtelijke ordening, er geen sprake is van een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk op een essentieel bestemmingsvoorschrift, er geen sprake is van onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor omwonenden, geen stakingsbevel werd doorbroken en de ernst van de begane overtreding beperkt is gebleven;

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.

1. omvang van de meerwaardesom.

De Rechtbank dient overeenkomstig artikel 149§5, eerste lid van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het bedrag van de meerwaarde te begroten, zij beslist hierover soeverein.

In de inleidende dagvaarding dd. 21 augustus 2008 baseert eiser zich voor de berekening van de meerwaarde op de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 mei 2000.

De aldus in de inleidende dagvaarding uiteengezette berekening wordt niet weerlegd door verweerders en is bij toetsing aan de principes zoals uiteengezet in voornoemd Decreet van 5 mei 2000 aanvaardbaar en kan het aldus gevorderde bedrag worden toegekend.

Verweerders zich overigens uitdrukkelijk akkoord verklaarden met de betaling van deze meerwaardesom.

Overeenkomstig artikel 149§5 lid 1 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.

Rep. nr.:

Folio nr. :

Bundel nr.:

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 niet vergunde dubbele garage, het afdak en de tuinberging, inclusief de fundamente en het afvoeren van materialen naar een daartoe bestemde stortplaats.

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, toestaan is aan het goed geleen te kadastraal gekend als nog instandhoudings- en 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.

2.

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

3. uitvoerbaarheid bij voorraad.

Wat de gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad betreft, merkt de Rechtbank op dat deze op geen enkele wijze nader gemotiveerd of bepaald was en krachtens artikel 1398 Ger.W. de uitvoerbaarheid bij voorraad de uitzondering is zodat een automatische vraag, zonder nadere motivering, strijdig is met deze bepaling.

Anders oordelen zou bovendien afbreuk doen aan het gegeven van artikel 1397 Ger.W. dat verzet en hoger beroep de tenuitvoerlegging schorsen.

In casu zijn er geen bijzondere omstandigheden die de vraag staven en evenmin wordt dit verzoek door eiser nader toegelicht of gemotiveerd.

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK,

Rechtdoende op tegenspraak en in eerste aanleg.

In toepassing van de artikelen 2,36,37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond;

Dienvolgens veroordeelt verweerders tot het betalen van een geldsom van 11.760,71 euro, zijnde de meerwaarde welke het goed, gelegen te

Rep. nr.:

Folio nr. :

Bundel nr.:

kadastraal gekend als
heeft verkregen, door het
uitvoeren van werken zonder de vereiste vergunning;

Wijst verweerders op de toepassing van artikel 7,1^{ste} lid en 4^{de} lid
Meerwaardebesluit waarin bepaald wordt dat het meerwaardebedrag
uiterlijk 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;

Verleent akte van het feit dat verweerders overeenkomstig artikel
149,§5,2^{de} 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 opgerichte garage en het afvoeren van
materialen naar een daartoe bestemde stortplaats;

Verleent akte van het feit 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

kadastraal gekend als
nog instandhoudings-of onderhoudswerken die betrekking
hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in artikel 195bis,3^o van het Decreet
van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, uit
te voeren;

Verwijst verweerders in de kosten van het geding, aan de zijde van eiser
begroot op 327,74 euro kost dagvaarding en 1.100 euro
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 in openbare terechtzitting van de zevende
kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, zetelend in
burgerlijke zaken, op **TIEN OKTOBER TWEEDUIZEND EN ACHT** alwaar
aanwezig waren : rechter, voorzitter van de derde kamer, en

griffier: