

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL**

A.R. Nr. 04/6352/A

e 96/25/06

EINDVonniss – op tegenspraak - werken

Bijlagen: 1 dagvaarding

**IN DE ZAAK:**

**De heer Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant in naam van het Vlaamse Gewest**, met kantoor te Leuven, Blijde Inkomststraat 103-150;

*Eiser,*  
*Vertegenwoordigd door Meester*

*, advocaat met kantoor te*

**TEGEN:**

De heer , wonend te

*Verweerder,*  
*Vertegenwoordigd door Meester*  
*kantoor te*

*advocaat, met*

\* \* \*

In deze zaak in beraad genomen op 21 maart 2006 spreekt de rechtbank volgend vonnis uit:

De volgende procedurestukken werden op regelmatige wijze neergelegd;

- de dagvaarding betekend op 29 april 2004;
- de conclusie voor verweerders, neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 23 september 2004;
- de beschikking op grond van artikel 747 § 2 Gerechtelijk Wetboek van de 23<sup>ste</sup> kamer van deze rechtbank van 1 juni 2004;
- het tussenvonniss van deze kamer van 26 september 2005;

De advocaten van partijen werden gehoord in hun pleidooien ter openbare zitting van 21 maart 2006, waarna 2 bundels werden neergelegd en de zaak in beraad werd genomen

AFSCHRIJF afgeleverd aan  
(vrij: art. 260, 2°  
Wb. registratie)  
(G.W., art. 792-1030)

Registreren

U-EV

REP: 06/03/06

## I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering van eiser strekt ertoe verweerder te horen veroordelen tot het betalen van een som van 3.896,86 euro, zijnde de meerwaarde die het goed gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_, eigendom van de heer \_\_\_\_\_, heeft gekregen, vermeerderd met een verhoging wegens muntontwaarding, in billijkheid geraamd op 2,5 % per jaar vanaf 26 augustus 2003 tot de datum van het vonnis, vermeerderd met de moratoire interesten aan de wettelijke interestvoet op dit bedrag vanaf de datum van het vonnis tot de effectieve betaling, meer de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder vermogen tot borgstelling, noch kantonnement.

## II. FEITEN EN RECHTSVOORGAANDEN

1.

De heer \_\_\_\_\_, verweerder, is eigenaar van een éénsgezinswoning in \_\_\_\_\_.

Op 6 oktober 1989 diende de heer \_\_\_\_\_ een bouwaanvraag in voor het uitbreiden van zijn woning met een berging. Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te \_\_\_\_\_ van 5 februari 1990 werd deze bouwvergunning geweigerd. De aanvraag werd strijdig geacht met de bepalingen van artikel 79 van de organieke wet op de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening van 29 maart 1962 omdat het een uitbreiding betrof van een bestaande woning met berging die reeds groter is dan 800 m<sup>3</sup> en 200 m<sup>3</sup>.

Op 29 maart 1990 werd er een proces-verbaal opgesteld lastens de heer \_\_\_\_\_ wegens het uitbreiden van zijn woning met een berging met een oppervlakte van 6 meter op 8,73 meter ondanks de weigering van de bouwvergunning. Deze berging werd gebruikt voor de zelfstandige activiteit van de heer \_\_\_\_\_ als dakwerker, daar waar het betrokken perceel volgens het gewestplan \_\_\_\_\_ is gelegen in agrarisch gebied.

Op 27 maart 1991 stelde de heer \_\_\_\_\_ beroep in tegen de weigering van de bouwaanvraag bij de Bestendige Deputatie. Dit beroep werd gegrond verklaard.

Bij Ministerieel Besluit van 25 juni 1993 werd de beslissing van de Bestendige Deputatie, die een regularisatievergunning had toegekend vernietigd, zodat de regularisatieprocedure op die datum een einde nam. De bouwvergunning werd planologisch onvereenigbaar geacht met het gewestplan.

Bij brief van 30 maart 2001 deelde het openbaar ministerie mee aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap dat het oorspronkelijke dossier werd geseponeerd.

2.

Bij proces-verbaal van 15 juli 2003 werd vastgesteld dat de werken ondanks de weigering van de regularisatievergunning werden in stand gehouden.

Bij dagvaarding van 29 april 2004 vorderde eiser bij toepassing van de artikelen 146, 149, 150 en 151 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de betaling van een meerwaarde, waarbij werd vermeld dat nog instandhoudings- of onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit mogen worden uitgevoerd.

Deze meerwaardevordering werd als volgt gemotiveerd:

- vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening: de bevoegde administratie van landbouw adviseerde, ondanks de planologische onverenigbaarheid met de agrarische bestemming, gunstig omdat de landbouwbelangen niet in het gedrang zouden komen;
- vanuit het oogpunt van de onmiddellijke omgeving: de constructie wordt louter voor opslag van materialen gebruikt, zonder verdere impact op de omgeving;
- vanuit het oogpunt van de ernst van de overtreding: het betreft een beperkte constructie die voornamelijk op grond van het zonevreemde karakter niet vergunbaar is, maar indien gebruikt voor agrarische doeleinden toelaatbaar is.

De meerwaarde werd in het schattingsverslag begroot overeenkomstig de formule kosten x coëfficiënt A x coëfficiënt B.

Coëfficiënt A werd bepaald op 1,30 aangezien de [ ] aan de straatzijde op het gewestplan is ingekleurd als wqongebied met landelijk karakter en op deze plaats druk bebouwd is, het goed enigszins achterin gelegen is en de uitbreiding geen noemenswaardige impact heeft op de omgeving.

Coëfficiënt B werd bepaald op 1,2 gelet op de beperkte omvang en nut en gelet op het feit dat de berging wordt gebruikt als opslagruimte voor materialen voor dakbedekking.

De totaal gevorderde meerwaarde bedraagt 3.896,86 euro.

### **III. BEOORDELING**

1.

De rechtbank stelt vast dat mevrouw [ ] niet werd gedagvaard om te verschijnen voor deze rechtbank. Geen enkele vordering wordt tegen haar ingesteld. Zij kwam evenmin vrijwillig tussen in de procedure. De rechtbank stelt aldus vast dat mevrouw [ ], ondanks de andersluidende vermelding in het opschrift van de conclusies van de heer [ ], geen partij is in het huidige geschil.

2.

De stedenbouwkundige inspecteur legt het bewijs voor dat de dagvaarding bij de bevoegde hypotheekbewaarder werd gemeld in de rand van de overschrijving van de eigendomstitel zoals vereist door artikel 160, eerste lid van het Decreet van 18 maart 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening als gewijzigd bij artikel 6 van het Decreet van het Vlaamse Parlement van 8 maart 2002.

De dagvaarding is regelmatig.

3.

De bestemming die verweerder geeft aan de uitbreiding, met name het gebruik ervan als bergruimte voor zijn zelfstandige activiteit als dakwerker, is in strijd met de bestemmingsvoorschriften. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied, dat enkel is bestemd voor landbouw in de ruime zin. Deze bestemmingsvoorschriften zijn bindend.

De bouw van de betrokken uitbreiding zonder stedenbouwkundige vergunning en in strijd met de bestemmingsvoorschriften maakte een inbreuk uit op de Wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Bij proces-verbaal van 15 juni 2003 werd vastgesteld dat verweerder de betrokken berging in stand hield.

De stedenbouwkundige inspecteur steunt zijn vordering op het misdrijf van instandhouden van een bouwwerk dat werd opgericht zonder de vereiste voorafgaande vergunning.

Bij artikel 7 van het Decreet van 4 juni 2003, in werking getreden op 22 augustus 2003 werd een derde lid ingevoerd in artikel 146 van het Decreet van 18 mei 1999. Hierin werd bepaald dat de strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7° niet geldt voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, voorzover ze geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken voor de omwonenden of voorzover ze geen ernstige inbreuk vormen op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

Bij arrest 14/2005 van het Arbitragehof van 19 januari 2005 (B.S. 31 januari 2005) heeft het Arbitragehof in artikel 146, derde lid, de woorden "*voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, voorzover ze geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken voor de omwonenden of voorzover ze geen ernstige inbreuk vormen op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg*" vernietigd.

Bij arrest van 13 december 2005 stelde het Hof van Cassatie dat artikel 146, lid 3 van het DORO een strafuitsluitende verschoningsgrond uitmaakt (zie Cass. 13 december 2005, [www.cass.be](http://www.cass.be), RC05CD1)

Deze verschoening heeft tot gevolg dat vanaf 22 augustus 2003 elke strafvordering met betrekking tot een instandhouding buiten kwetsbaar gebied is vervallen, zodat de strafrechter geen uitspraak kan doen over een herstelvordering die voor hem werd ingesteld vanaf 22 augustus 2003 met betrekking tot een dergelijke instandhouding.

Ook een verschoond misdrijf blijft een misdrijf, zodat de burgerlijke rechter zijn bevoegdheid behoudt om het herstel ervan te beoordelen, voorzover de burgerlijke herstelvordering niet is verjaard (zie onder meer in die zin I. VAN GIEL, "De herstelvordering van het College van Burgemeester en Schepenen in de strafprocedure en de burgerlijke procedure na het stedenbouwkundig "annus horribilis" 2005, *T. Gem.*, 2006, nr. 2, p. 43).

Ook de instandhouding van de uitbreiding en het gebruik dat ervan wordt gemaakt in strijd met de bestemmingsvoorschriften maken een inbreuk uit op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening.

De herstelvordering als burgerlijke rechtsvordering verjaart volgens de regels van het Burgerlijk Wetboek die van toepassing zijn op de regels tot vergoeding van schade. Deze regels zijn terug te vinden in artikel 2262 bis § 1, lid 2 en lid 3 (zie onder meer H. VAN BAVEL, "Verjaring van de strafvordering en de herstelmaatregelen bij bouw misdrijven in Vlaanderen," in F. VERBRUGGEN en R. VERSTRAETEN (eds.); *De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici*, Leuven, Universitaire pers Leuven, 2005, 152 en volgende en S. LUST, *Stedenbouwstrafrecht: een status questionis* (deel 2), C.D.P.K., 2005, 525).

Verweerder roept de verjaring van de herstelvordering niet in. De regels inzake de verjaring kunnen door de rechtbank niet ambtshalve worden ingeroepen, behoudens in materies van openbare orde (artikel 2223 Burgerlijk Wetboek). De regels inzake de verjaring van rechtsvorderingen vervat in artikel 2262 bis van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van openbare orde (zie onder meer Brussel, 2 december 1998, *T.A.V.W.* 1999, 214 en Brussel, 3 februari 1999, *T.A.V.W.* 1999, 211).

4.

Het behoort tot de bevoegdheid van de rechter om de herstelvordering op grond van artikel 149 § 1 DORO op haar externe en interne wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze strookt met de wet, dan wel of ze berust op machtsoverschrijding of machtsafwendings.

De rechtbank dient na te gaan of de beslissing van de stedenbouwkundige inspecteur om een bepaalde herstelmaatregel te vorderen uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Wanneer blijkt dat de vordering van de overheid steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening

die kennelijk onredelijk is dient de herstellvordering zonder gevolg te worden gelaten (zie onder meer in die zin Arbitragehof, 46/2005, B 18.1). D

Het behoort echter niet tot de bevoegdheid van de rechtbank de vordering te beoordelen op haar opportuniteit.

Reeds in 1990 werd een eerste proces-verbaal opgesteld voor het oprichten van de uitbreiding zonder enige bouwvergunning. Op 15 april 1993 tekende de gemachtigde ambtenaar beroep aan tegen de beslissing waarbij de Bestendige Deputatie gunstig besliste over de regularisatie. Bij Ministerieel Besluit van 25 juni 1993 werd definitief beslist dat geen regularisatie van de inbreuk mogelijk is. Verweerder werd bijgevolg op geen enkel ogenblik in de waan gelaten dat de door hem in stand gehouden toestand wettelijk was. De houding van de stedenbouwkundige overheid was in deze steeds consequent. Op 15 juli 2003 werd tenslotte een nieuw proces-verbaal opgemaakt, waarin de onverenigbaarheid van de instandhouding met de planologische bestemming tot agrarisch gebied nogmaals werd bevestigd.

De heer [naam] bleek de uitbreiding nog steeds te gebruiken voor zijn activiteiten als dakwerker, daar waar hij het standpunt van de stedenbouwkundige autoriteiten terzake kende. Hij werd niet in zijn rechtmatige verwachtingen verschalkt.

De rechtbank acht in de gegeven omstandigheden de herstellvordering tot betaling van een vergoeding voor meerwaarde niet onredelijk of buiten verhouding tot de stedenbouwkundige inbreuk. Verweerder kan niet betwisten dat de werken planologisch onverenigbaar zijn met de agrarische bestemming, noch dat hij economisch voordeel haalde uit deze inbreuk, door het gebruik van de opslagplaats voor materialen van dakbedekking voor zijn werk als dakwerker.

Bij de keuze voor een meerwaardevordering in plaats van een vordering tot herstel in de oorspronkelijke toestand werd reeds rekening gehouden met het feit dat de landbouwbelangen niet ernstig in het gedrang komen, dat een gunstig advies werd gegeven door de Afdeling Land, de impact op de omgeving beperkt is en de constructie beperkt is.

Ook bij het bepalen van de omvang van de meerwaardevordering werd rekening gehouden met de beperkte impact op de omgeving en de beperkte omvang en nut van de berging. Coëfficiënt A werd bepaald op 1,30 in een vork van 1,25 tot 1,75. Coëfficiënt B werd bepaald op 1,20 in een vork tussen 1,10 en 2,00.

Niets wijst erop dat de herstellvordering is ingegeven door motieven vreemd aan de ruimtelijke ordening.

De berekening van de meerwaarde is redelijk en kan worden aangenomen.

6.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur vordert een vergoeding wegens muntontwaarding vanaf 26 augustus 2003 tot op heden. Moratoire interesten worden slechts gevorderd en toegekend vanaf heden. Verweerder draait bijgevolg niet op voor het stilzitten van de overheid tussen 1993 en 2003.

De gevraagde vergoeding voor muntontwaarding is billijk.

Er is geen reden om de vordering van eiser te matigen.

7.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur geeft geen enkele verantwoording voor zijn verzoek de vordering voorlopig uitvoerbaar te verklaren met uitsluiting tot kantonnement, zodat hierop niet wordt ingegaan.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken, zoals gewijzigd,

Rechtsprekend in eerste aanleg, op tegenspraak,

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ tot betaling van een som van 3.896,86 euro, zijnde de meerwaarde die het goed gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_, eigendom van de heer \_\_\_\_\_ heeft gekregen, vermeerderd met een verhoging wegens muntontwaarding, geraamd op 2,5 % per jaar vanaf 26 augustus 2003 tot op heden, vermeerderd met de moratoire interesten aan de wettelijke interestvoet op dit bedrag vanaf heden.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ tot de kosten van het geding als begroot.

Begroot deze kosten voor de heer Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant in naam van het Vlaamse Gewest op 236,53 euro dagvaarding en rolzetting en 364,40 euro rechtsplegingsvergoeding en voor de heer \_\_\_\_\_ op 364,40 euro (rechtsplegingsvergoeding).

Aldus gevonnist en uitgesproken ter buitengewone openbare terechtzitting van de 25<sup>ste</sup> kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op 11 september 2006, waar aanwezig waren en zitting namen:

\_\_\_\_\_, alleenzetelend rechter,  
\_\_\_\_\_, afgevaardigd adjunct-griffier