

Repertoriumnummer 2015 / 407
Kamer ELFDE KAMER
Datum van uitspraak 13 januari 2015
Rolnummer 13/3692/A


Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent**

Vonnis

Aangeboden op 15 JAN. 2015
Niet te registreren  Anja WILLEMS v Adviseur a.i.

AR 13/3692/A

IN DE ZAAK VAN:

GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR,

bevoegd voor het grondgebied van Het Vlaams Gewest,
met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan, 19 bus 22,
met woonstkeuze op het kantoor van zijn advocaat,

- **eiser** -

voor wie optreedt meester Veerle TOLLENAERE, advocaat met kantoor te 9000
Gent, Koning Albertlaan 128, waar de eiser woonstkeuze doet.

TEGEN :

wonende te Destelbergen,

- **verweerster** -

voor wie optreedt meester HUYGENS Tom, advocaat met kantoor te 9100 Sint-
Niklaas, Vijfstraten 57.

VERLEENT DE RECHTBANK HET HIERNA VOLGENDE VONNIS.

I. DE RECHTSPLEGING :

1.1. De zaak werd ingeleid bij dagvaarding die op regelmatige wijze werd betekend op 18 oktober 2013. De dagvaarding werd op 22 oktober 2013 overgeschreven op het hypotheekkantoor Gent 1 onder de referte 67-T-22/10/2013-15174.

Bij beschikking uitgesproken op 24 december 2013 heeft de rechtbank - in toepassing van artikel 747, § 2 Ger. W. - de conclusietermijnen en de rechtsdag bepaald.

1.2. Op de openbare terechtzitting van dinsdag 2 december 2014 werd de eiser bij monde van zijn raadsman in zijn middelen en conclusies gehoord. De verweerster was niet op de terechtzitting aanwezig en werd er evenmin vertegenwoordigd. De toepassing van artikel 747, § 2, lid 6 Ger. W. werd gevorderd, waarop de debatten werden gesloten, de zaak in beraad werd genomen en voor uitspraak op heden werd gesteld.

1.3. De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de rechtspleging en van de neergelegde stavingsstukken.

1.4. In toepassing van artikel 748*bis* Ger. W. wordt de laatste conclusie van elke partij aanzien als een allesomvattende syntheseconclusie die alle vorige conclusies en (desgevallend) de gedinginleidende akte vervangt.

ONGETEKEND AFSCHRIFT
art. 792 Ger. W.
vrijgesteld van
expeditierecht
art. 260/2° W. Reg.

II. RELEVANTE ELEMENTEN :

2.1. De door de eiser ingestelde rechtsvordering heeft betrekking op een onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder . De verweerster is eigenaar van dit perceel.

Het betrokken onroerend goed is overeenkomstig het vigerende gewestplan 'Gentse en kanaalzone' (vastgesteld bij KB van 14 september 1977) gelegen in een **agrarisch gebied**.

2.2. Op 30 oktober 2007 werd door het college een door de verweerster ingediende stedenbouwkundige aanvraag tot het 'slopen en herbouwen van een woning' geweigerd. Op 31 januari 2008 werd de aanvraag in hoger beroep ingewilligd door de Bestendige Deputatie van Oost-Vlaanderen en dit op basis van artikel 145bis DORO. De oude woning werd gesloopt en een nieuwe residentiële gezinswoning werd opgericht.

Op **1 februari 2012** wordt lastens de verweerster een proces-verbaal nr. GE.66.L4.000965/2012 opgesteld wegens inbreuken op artikel 4.2.1 en 6.1.1 VCRO en meer bepaald met betrekking tot het oprichten van een nieuw bijgebouw (achterbouw, naast een bestaand bijgebouw) op het terrein zonder enige vergunning. Aan de verweerster werd op die datum door de verwalisanten (mondeling) bevel tot stopzetting van de werken gegeven. Deze beslissing tot stopzetting werd door de eiser bekrachtigd bij beslissing van 15 februari 2012.

De eiser heeft een herstellvordering strekkende tot het vorderen van een meerwaarde opgemaakt. Deze werd voor advies overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid die bij beslissing van 21 maart 2013 een eensluitend advies heeft verleend. Middels de toepassing van artikel 6.1.43 VCRO heeft de eiser vervolgens zijn vordering voor deze (burgerlijke) rechtbank ingesteld.

III. DE VORDERINGEN :

3.1. De vordering van de **eiser** strekt bij wijze van herstelmaatregel in de zin van artikel 6.1.43 VCRO tot :

(1) het zeggen voor recht dat de verweerster als eigenaar/opdrachtgever/uitvoerder vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd of laten uitvoeren zonder te beschikken over of in strijd met een noodzakelijke en uitdrukkelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen voor het optrekken van een woning-bijgebouw langs de achterste perceelsgrens van het terrein gelegen te , kadastraal gekend als ,

;

(2) de verweerster te veroordelen tot het betalen van een meerwaarde ten bedrage van 34.567,88 euro, gelijk aan de meerwaarde die het goed heeft gekregen ten gevolge van het misdrijf, op rekening van het Herstelfonds met nummer binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van het tussen te komen vonnis ;

(3) het zeggen voor recht dat de herstellvordering ook kan worden uitgevoerd door afbraak en herstel in de oorspronkelijke toestand van de site binnen de voormelde termijn van één jaar ;

(4) de verweerster te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding met inbegrip van de kosten van overschrijving van dagvaarding en tussen te komen vonnis ;

(5) het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren met uitsluiting van borgstelling en kantonnement.

Voormelde vordering is (overeenkomstig artikel 6.2.1, eerste lid VCRO) overgeschreven in de registers van het eerste hypotheekkantoor te Gent onder de referte '67-T-22/10/2013-15174'.

3.2. De **verweerster** neemt conclusie tot afwijzing van de herstellvordering als (indien ontvankelijk) ongegrond.

IV. BEOORDELING :

A. De algemene voorwaarden voor het vorderen van herstelmaatregelen.

4.1. Herstelmaatregelen kunnen enkel worden bevolen voor gedragingen die *strafbaar* zijn gesteld. Een herstelmaatregel kan enkel worden bevolen indien het ten laste gelegde misdrijf bewezen is. Dit geldt ook voor de herstelmaatregel die voor een burgerlijke rechtbank wordt gevorderd.

De omstandigheid dat een stedenbouwmisdrijf is gepleegd en bewezen houdt bovendien *niet steeds* in dat een herstelmaatregel kan worden bevolen. Het kan immers zijn dat de 'veroordeelde' de gevolgen van het misdrijf reeds heeft verwijderd (door bijvoorbeeld een vrijwillige verwijdering of sloping van illegale constructies) of dat intussen voor die illegale constructies een regularisatievergunning werd verleend. Overeenkomstig een vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie kan een rechter die een veroordeling uitsprekt wegens een stedenbouwmisdrijf enkel dan het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand bevelen indien hij vaststelt dat die maatregel nog nodig is om de sporen van het misdrijf te doen verdwijnen, gelet op (onder meer) de wijzigingen die ondertussen zijn aangebracht in de door het bestuur verleende vergunningen (Cass., 16 maart 1971, R.W., 1971-72, 1058; Gent., 24 juni 1994, R.W., 1995-96, 639). Anderzijds is de rechter verplicht om het herstel te bevelen zodra dit noodzakelijk is om de gevolgen van de overtreding te doen verdwijnen.

De vordering tot het bevelen van een herstelmaatregel mag bovendien ook niet verjaard zijn.

4.2. Enkel ten aanzien van wie bewezen is dat hij een werk, handeling of wijziging heeft uitgevoerd dat een stedenbouwmisdrijf uitmaakt kan tot de uitvoering van herstelmaatregelen worden veroordeeld.

B. Het instellen van de herstellvordering voor de burgerlijke rechtbank.

4.3. Artikel 4 V.T. Sv. bepaalt dat de burgerlijke rechtsvordering terzelfder tijd en voor dezelfde rechters kan worden vervolgd als de strafvordering, maar dat zij ook afzonderlijk kan worden vervolgd. Iedereen die door een misdrijf in zijn private belangen is geschaad heeft derhalve op grond van deze bepaling de vrije keuze om zich met zijn burgerlijke vordering te wenden tot de strafrechter die kennis neemt van de strafvordering, dan wel tot de bevoegde burgerlijke rechter. Deze keuzemogelijkheid bestaat (dus) ook voor de benadeelde van een stedenbouwmisdrijf.

De toestand is echter totaal anders wat de herstellvordering van de stedenbouwkundige inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen betreft. Het optreden van deze bestuurlijke overheden steunt op hun decretale opdracht om het algemeen stedenbouwkundig belang te behartigen zodat een dergelijke vordering niet voldoet aan de definitie van een burgerlijke vordering in de zin van artikel 3 V.T. Sv. Zij beschikken dus niet over de keuzemogelijkheid en bovendien houden zij evenmin de sleutel in de hand om de strafvordering uit te oefenen (dit komt uitsluitend toe aan de burgerlijke partij en aan het Openbaar Ministerie). Het stedenbouwmisdrijf kan worden geseponeerd en/of de strafvordering kan niet-toelaatbaar worden verklaard door de strafrechter.

Artikel 6.1.43 VCRO (voorheen artikel 151 DRO) komt hieraan tegemoet en maakt het mogelijk om de herstellvordering voor de burgerlijke rechtbank in te stellen.

De stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente op het grondgebied waarvan de feiten werden gepleegd, hebben de bevoegdheid om een herstelmaatregel te vorderen met betrekking tot een stedenbouwmisdrijf. De herstellvordering strekt er toe de door het stedenbouwmisdrijf t.a.v. het algemeen belang gecreëerde schade te "vergoeden".

De herstelmaatregel moet conform artikel 6.1.41 VCRO worden bepaald met inachtneming van de volgende regels:

1° voor misdrijven die bestaan, of onder meer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd:

- a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik,
- b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;

2° voor andere misdrijven dan deze, vermeld in 1°, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstellvordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval één van de maatregelen, vermeld in 1°,

wordt gevorderd.

Voor de diverse onderdelen van éénzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen worden gevorderd indien deze voldoende individualiseerbaar zijn. Indien de vorderingen van de inspecteur en van het college niet overeenstemmen, heeft de vordering van eerstgenoemde voorrang.

Niettemin kunnen de herstellvorderende overheden de publieke herstellvordering sedert 16 december 2005 – de datum waarop het Huishoudelijk Reglement van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van kracht werd – slechts inleiden voor de rechter wanneer de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid hiertoe een voorafgaandelijk eensluidend advies heeft verleend. Deze vereiste van voorafgaand advies van de Hoge Raad is niet van toepassing op de herstellvordering van de benadeelde derde.

Tenslotte dient de herstellvordering van de herstellvorderende overheid uiteraard nog niet verjaard te zijn.

C. Beoordeling van dit concrete geval.

4.4. De verweerster lijkt het tegendeel te insinueren in (het dispositief van) haar conclusies, doch zij voert geen enkel middel aan om de ontvankelijkheid/toelaatbaarheid van de door de eiser ingestelde rechtsvordering aan te vechten. Ambtshalve ziet de rechtbank evenmin enige reden om de toelaatbaarheid/ontvankelijkheid van de vordering in twijfel te trekken.

De vordering van de eiser past binnen zijn decretale bevoegdheid (art. 11 DRO – thans art. 1.4.3 VCRO; K.B. van 26 oktober 2006 tot aanwijzing van de heer Glenn KEUKELIER en mevrouw Marieke KINDT als gewestelijk stedenbouwkundige inspecteurs bevoegd voor het grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen; artt. 149 *juncto* 151 DRO van 18 mei 1999 – thans artt. 6.1.41 *juncto* 6.1.43 VCRO). Voorts heeft de eiser de beoogde herstellvordering voor advies overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, die bij beslissing van 21 maart 2013 een eensluidend advies heeft verleend.

De bij dagvaarding van 18 oktober 2013 geïnitieerde vordering is voldoende duidelijk en overeenkomstig artikel 6.2.1 VCRO op 22 oktober 2013 overgeschreven in de registers van het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent onder de referte '67-T-22/10/2013-15174'.

De vordering is zodoende ontvankelijk.

4.5. Gelet op de door de eiser aangevoerde middelen en de overgelegde stukken kan de rechtbank deels op de ingestelde vordering ingaan.

De verweerster voert immers geen enkele betwisting omtrent het aangevoerde feit dat zij een nieuw bijgebouw achteraan op perceel heeft opgericht zonder over enige stedenbouwkundige vergunning te beschikken en zonder dat zij een dergelijke vergunning ooit heeft aangevraagd.

Het litigieuze bijgebouw is opgericht in strijd met de bestemmingsvoorschriften en er is geen enkele sprake van een geldige afwijking op deze voorschriften. De constructie vormt architecturaal en qua stijl en gebruikte materialen een eenheid met het nieuw opgerichte woonhuis op hetzelfde terrein. De oude bestaande stalling zal bovendien door de verweerster worden afgebroken. Er wordt geen nieuw agrarisch gebied ingenomen door de illegale constructie gelet op de reeds bestaande stalling/bijgebouw. Het bijgebouw steekt niet af ten aanzien van de omgeving en de aanwezigheid ervan schendt de goede ruimtelijke ordening niet en heeft evenmin een nefaste invloed op de rechten van derden waarbij kan worden opgemerkt dat de nabuur (familielid) er zelfs mee akkoord is gegaan om de perceelsgrens wat meer naar achter te brengen om zo meer ruimte te creëren voor dit bijgebouw. Het bijgebouw is dan ook enigszins verenigbaar met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Een afbraak ervan zou de feitelijke aantasting van het natuurgebied niet dienstig veranderen. In die optiek motiveert de eiser de beoogde herstellvordering afdoende en wordt derhalve terecht de betaling van een meerwaarde gevorderd opzichts de verweerster aangezien het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Verweerster haalt ten onrechte aan dat zij in werkelijkheid landbouwster (pluimveekweker) is in hoofdberoep en dat zowel haar woning als het onvergund gebouwde bijgebouw dienen te worden aanzien als agrarische bedrijfsgebouwen en dito bijgebouwen. Dit is zowel in strijd met de aan het landbouwbedrijf (pluimveekwekerij) verleende milieuvergunning als met de (in beroep) verleende stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 145bis DORO (zonevreemde eengezinswoning). De verweerster levert overigens geen enkel overtuigend bewijs van haar bewering dat het litigieuze bijgebouw zou gaan dienen als sanitaire ruimte / hygiënsluis voor het pluimveebedrijf en de aanwezigheid van een zwembad naast de illegale bijbouw wijst eerder op een ander beoogd gebruik van deze ruimte (met sanitair en douches).

4.7. De eiser preciseert de berekening van de bedoelde meerwaarde onder randnummer 23 (p. 9) van zijn syntheseconclusie van 23 september 2014. Hij begroot deze meerwaarde op 34.567,88 euro en verwijst daarvoor naar een schattingsverslag dat echter niet in het stukkenbundel wordt voorgelegd. Eiser legt enkel de berekening van de meerwaarde voor (stuk 10).

Uit deze berekening en de door de eiser verschaft uitleg komt naar voor dat hij het bijgebouw als een onderdeel van de hoofdwoning beschouwt en niet als een loutere berging/tuinhuis/garage zodat er een meerwaardeprijs van 750,00 euro per vierkante meter aangerekend wordt.

In de lijn van wat de verweerster aanvoert, behoeft de meerwaarde ten bedrage van 34.567,88 euro, gelet op de concrete/feitelijke omstandigheden van het geval en op de (enkele) voorgelegde foto's in het dossier van de eiser (verweerster legt immers geen enkel stavingsstuk neer en is niet op de terechtzitting verschenen), matiging.

Krachtens art. 149, § 5 DRO van 18 mei 1999 – thans art. 6.1.41, § 7 VCRO - bepaalt de rechtbank (op een onaantastbare wijze in feite) het bedrag van de meerwaarde, zonder daarbij gebonden te zijn door het van overheidswege

voorgestelde bedrag, zo evenmin door een raming overeenkomstig het Meerwaardebesluit van 5 mei 2000 (zie dienaangaande: G. DEBERSAQUES, "Handhaving", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2004, p. 870-871, nrs. 151-152).

Het litigieuze bijgebouw is blijkens de voorgelegde foto's en beschrijving op zichzelf geenszins geschikt voor bewoning en verschaft enkel meer (o.m. sanitair) comfort aan de bewoners van de woning met naastgelegen zwembad. Gelet op de concrete/feitelijke omstandigheden van het geval en bij gebreke aan een meer afdoende berekeningsmethode, acht de rechtbank in dit geval een *ex aequo et bono* gematigde/bepaalde meerwaarde ten bedrage van 25.000,00 euro gepast.

V. GERECHTSKOSTEN :

5.1. De verweerster dient, als de in essentie in het ongelijk gestelde partij, te worden verwezen in de gerechtskosten (art. 1017, eerste lid Ger. W.).

5.2. De eiser maakt daarbij, als overheidsinstantie die handelt in het publieke belang, (terecht) geen aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding in de zin van de artikelen 1018, *sub 6° juncto* 1022 Ger. W. De rechtbank neemt daar akte van.

VI. UITVOERBAARHEID BIJ VOORRAAD :

6.1. De eiser vraagt tenslotte om het voorliggende vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en om de borgstelling en het kantonnement daarbij uit te sluiten.

In principe schorsen verzet en hoger beroep tegen eindvonnissen daarvan de tenuitvoerlegging (art. 1397 Ger. W.). Behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt kan de rechter evenwel de voorlopige tenuitvoerlegging van de vonnissen toestaan (art. 1398, eerste lid Ger. W.).

6.2. De eiser voert echter geen enkele grond of reden aan om deze uitzonderlijke maatregel te verantwoorden. In die omstandigheden kan de voorlopige tenuitvoerlegging van het voorliggende vonnis door de rechtbank niet worden toegestaan.

OP DEZE GRONDEN, DE RECHTBANK, RECHT DOENDE OP TEGENSpraak,

Met inachtneming van de artikelen 2, 34, 36, 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Verklaart de vordering van de eiser ontvankelijk en als volgt gegrond,

veroordeelt de verweerster tot betaling van **25.000,00 euro**, zijnde de meerwaarde die haar onroerend goed te

(met als kadastrale gegevens:

heeft verkregen ingevolge de stedenbouwkundige inbreuk/het misdrijf erin bestaande op dit terrein een nieuw bijgebouw te hebben opgetrokken (en in stand te houden) zonder daartoe over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken (miskenning van art. 4.2.1 en 6.1.1 VCRO),

zegt voor recht dat het voormelde bedrag van de meerwaarde, met analoge toepassing van artikel 7 van het Meerwaardebesluit, uiterlijk binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis moet worden betaald op de rekening van het Herstelfonds met nummer (p/a Koning Albert II-laan 20 bus 7 te 1000 Brussel) en dat bij gebrek hieraan zonder verdere ingebrekestelling (op het bedrag van de niet-betaalde meerwaarde) moratoire interesten aan de wettelijke interestvoet zullen lopen,

zegt verder voor recht dat de verweerster zich (met toepassing van artikel 6.1.41, § 7, tweede lid VCRO) op geldige wijze kan kwijten van het voormelde bedrag van de meerwaarde door binnen één jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis de litigieuze situatie te herstellen in de oorspronkelijke toestand, wat impliceert: de afbraak van het illegale bijgebouw (met de fundering) met afvoering van de afvalstoffen naar een daartoe bestemde stortplaats en met opvulling van de eventuele bouwput met zuivere teelaarde,

stelt vast dat voormelde (bij dagvaarding van 18 oktober 2013 geïnitieerde) vordering (overeenkomstig artikel 6.2.1, eerste lid VCRO) is overgeschreven in de registers van het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent onder de referte '67-T-22/10/2013-15174',

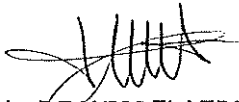
verstaat dat van het voorliggende vonnis, met toepassing van artikel 6.2.1, tweede lid VCRO (*juncto* art. 84 Hyp. W.), melding zal worden gemaakt op de kant van voormelde overschrijving,

veroordeelt de verweerster in de gerechtskosten en begroot deze kosten als volgt:

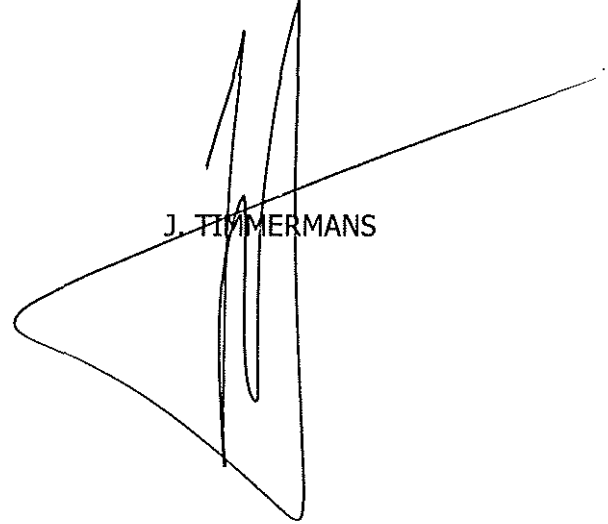
- * aan de zijde van de eiser:
 - * dagvaarding en rolrecht: **382,54 euro**
 - * overschrijving hypotheekkantoor: **112,41 euro**
 - * kantmelding vonnis: *pro memorie*

- * aan de zijde van de verweerster:
 - * *nihil.*

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de elfde burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op **13 JANUARI 2015**, alwaar aanwezig waren: de heer Johan Timmermans, alleenzetelend rechter en voorzitter van de kamer, bijgestaan door mevrouw Linda De Wispelaere, griffier.



L. DE WISPELAERE



J. TIMMERMANS