

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 07/7391/A

**Eindvonnis – op tegenspraak
Herstelvordering**

*Bijlagen: 1 dagvaarding
1 verzoekschrift art. 747 Ger.W.
1 conclusie*

**Aangeboden op
Niet te registreren
De Ontvanger,**

IN DE ZAAK:

De GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR,
voor het grondgebied van de provincie
, met kantoor te

Eiseres,
Vertegenwoordigd door Mter. loco Mter.
advocaat te

TEGEN:

, wonende te ,

Verweerder,
Die verschijnt in persoon;

* * *

In deze zaak, in beraad genomen op **25 oktober 2007** spreekt de rechtbank volgend vonnis uit.

Gezien de volgende stukken:

- de inleidende dagvaarding betekend op 23 april 2007;
- de beschikking tot regeling van conclusietermijnen en tot bepaling van een pleitdatum uitgesproken in de 2^{de} kamer van deze rechtbank op 15 juni 2007;
- voor eiseres: conclusie neergelegd ter griffie op 16 augustus 2007, twee stukkenbundels;

Op de zitting van 25 oktober 2007 werden de raadsman van eiseres en
in persoon gehoord, waarna de zaak in beraad werd
genomen.

I. FEITEN EN VORDERINGEN

is eigenaar van een melkveebedrijf in
dat sinds meerde generaties wordt uitgebaat.

Op 22 juli 2003 heeft hij bij de gemeente een aanvraag ingediend voor de
verbouwing en uitbreiding van een stal en de regularisatie van een
betonverharding, voedersilo's en een loods voor stro-opslag op zijn eigendom.

De aanvraag werd bij ministerieel besluit van 23 maart 2006 ingewilligd met
uitzondering van de regularisatie van de tegen een schuilhok gelegen voedersilo's
omdat deze in een natuurgebied lagen.

Op 16 juni 2006 werd door de ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO een
proces-verbaal opgesteld in verband met de voedersilo's. Hij stelde vast dat er
twee voedersilo's waren opgericht zonder voorafgaande vergoeding. De inbreuk
situeert zich in het natuurgebied volgens gewestplan

Volgens de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur is er sprake van een
onvergunde toestand strijdig met artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999
houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DORO) en strafbaar
overeenkomstig artikel 146 DORO.

De aanwezigheid van de voedersilo's zou in strijd zijn met de planologische
voorschriften voor het natuurgebied. Natuurgebieden zijn bestemd voor het
behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu en mogen enkel
jagers- en vissershutten bevatten voor zover ze niet voor bewoning kunnen
worden gebruikt als was het maar tijdelijk.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur meent niet dat de plaats in
oorspronkelijke toestand moet worden hersteld. Hij opteert voor de betaling van
een meerwaarde.

De Hoge Raad voor Herstelbeleid verleende op 11 december 2006 een
eensluidend advies en ging akkoord met de aard van de door de
stedenbouwkundige inspecteur gevorderde herstelmaatregel. De Hoge Raad sprak
zich niet uit over de berekeningwijze, noch over de omvang van de meerwaarde.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt dat wordt veroordeeld om 3.196,15 EUR te betalen, als meerwaarde voor het terrein gelegen te _____ meer een verhoging wegens muntontwaarding geraamd op 2,5% per jaar tot de datum van het vonnis, meer op dit verhoogde bedrag de moratoire intresten gelijk aan de wettelijke rentevoet vanaf de uitspraak tot de dag van de effectieve betaling.

II. BEOORDELING

1. Over de toepassing en gevolgen van artikel 747§2 Ger.W.

1.1.

Op 15 juni 2007 zijn partijen voor de tweede kamer van deze rechtbank verschenen en hebben zij een “verzoekschrift tot regeling van de conclusietermijn in der minne neergelegd” Zij kwamen uitdrukkelijk overeen dat in geval van niet-erbiediging van de conclusietermijnen, de rechtbank te verzoeken de laattijdige conclusie uit de debatten te weren naar analogie met artikel 747§2 Ger.W. Bij bevelschrift dezelfde dag uitgesproken werd de data voor neerlegging van de conclusie vastgelegd zoals door partijen gevraagd en de zaak voor pleidooien vastgesteld op 25 oktober 2007.

_____ verbond er zich toe als eerste zijn conclusies mede te delen en ter griffie neer te leggen tegen 15 juli 2007. Zijn eerste conclusie werden op 18 juli 2007 aan de advocaat van de stedenbouwkundige inspecteur gezonden en werden ter griffie neergelegd op 20 juli 2007. Zij zijn bijgevolg laattijdig. De gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur vraagt dat deze conclusie uit de debatten zouden worden geweerd..

_____ betwist dat de besluiten uit de debatten kunnen worden geweerd omdat volgens hem op de zitting van 15 juni 2007 enkel termijnen in der minne werden afgesproken. Partijen hebben nochtans uitdrukkelijk aanvaard toepassing te zullen maken van de sanctie van artikel 747§2 Ger.W. in geval van overschrijding van de overeengekomen termijnen. Zij hebben alleen uitdrukkelijk afstand gedaan van de verzoekschriftprocedure zoals bepaald in artikel 747§2 Ger.W.. In tegenstelling tot wat _____ stelt werd er trouwens een beschikking uitgesproken waarin de overeengekomen conclusietermijn werd vastgesteld en de pleitdatum bepaald. De sanctie van artikel 747§2 Ger.W. is wel degelijk van toepassing op de procedure-agenda die op verzoek van beide partijen werd vastgesteld. De eerste conclusie van _____ was laattijdig en moet uit de debatten worden geweerd.

1.2.

heeft zijn (tweede) "conclusies" ter griffie neergelegd op 10 september 2007. Dit was binnen de termijn zoals door partijen overeengekomen. De mededeling zou ook tijdig zijn gebeurd. Ter zitting verzocht de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur ook deze conclusie uit de debatten te weren wegens schending van de rechten van verdediging.

De (tweede) conclusie van _____ was tijdig, zodat zij niet automatisch uit de debatten kan worden geweerd. Het niet of laattijdig nemen van (hoofd)conclusie sluit ipso facto niet de mogelijkheid uit om binnen de in de kalender voorziene termijn nog te concluderen. De 'nieuwe' conclusie zal wel uit de debatten moeten worden geweerd indien blijkt dat zij de veruitwendiging zijn van een deloyale proceshouding. Dit zal het geval zijn wanneer een partij voor het eerst zijn middelen en verweer uiteenzet, terwijl de andere partij niet meer over de mogelijkheid beschikt om hierop te antwoorden.

De eerste conclusie wordt uit de debatten geweerd en dient als onbestaande te worden beschouwd. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur beschikte niet meer over de mogelijkheid om te concluderen nadat _____ zijn verweer voor het eerst had uiteengezet in tijdige conclusie. Deze laatste conclusie moet eveneens uit de debatten worden geweerd (met uitzondering van de argumentatie in verband met artikel 747§2 Ger. W.).

Het weren van partijen ontnemt het recht van partijen niet om te pleiten, _____ werd dan ook ter zitting gehoord.

2. Over de herstellvordering.

2.1.

Het bewijs wordt voorgelegd van de inschrijving van het exploit van dagvaarding in het hypotheekkantoor. Er werd voldaan aan de voorwaarden van artikel 160 DORO. De vordering is ontvankelijk.

2.2.

Er wordt niet betwist dat de herstellvordering voldoet aan de bepalingen van artikel 149§4 DORO die niet op straffe van enige sanctie zijn voorgeschreven.

2.3.

De exacte datum van oprichting van de voerdersilo's is niet gekend. De oprichting dateert van voor de aanvraag tot regularisatie in juli 2003.

Er is discussie ontstaan over de precieze ligging van de onvergunde constructies: volgens _____ is het niet duidelijk of de voedersilo's in een natuurgebied gelegen zijn.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur brengt nochtans het bewijs bij dat de voedersilo's waarvoor een meerwaarde wordt gevorderd zich in het natuurgebied bevinden. Er werd een onderzoek gevoerd naar de precieze grens tussen het agrarisch gebied en het natuurgebied (zie ministerieel besluit van – stuk 6 GSI). Op basis van de voorgelegde stukken blijkt naar voldoening dat voedersilo's buiten het landschappelijk waardevol agrarisch gebied vallen en zich op het natuurgebied bevinden. (zie stukken 4, 3, 8 GSI). De voedersilo's die zonder vergunning werden opgericht zijn strijdig met de planologische voorschriften van het natuurgebied. Er wordt een inbreuk gepleegd op artikel 99 DORO.

De gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur kan de herstelmaatregel vorderen voor de burgerlijke rechtbank (artikel 151 DORO).

2.4.

Het herstel in de oorspronkelijke staat is de principieel te vorderen herstelmaatregel.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft ervoor geopteerd een meerwaarde te vorderen en deze keuze voor deze herstelmaatregel gemotiveerd. Een herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand dringt zich volgens hem niet op daar dergelijke maatregel buiten verhouding staat met de bouwinbreuk:

- de uitgevoerde werken zijn van beperkte aard,
- hebben weinig ruimtelijke impact,
- doen feitelijk weinig afbreuk aan het natuurgebied op die plaats.

Het betreft geen uitzonderingsgeval vermeld in artikel 149§1,3^{de} lid van het decreet van 18 mei 1999 volgens dewelke de betaling van een meerwaarde als herstelwijze werd uitgesloten.

De vordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreding. De vordering voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 149§3, lid 1 DORO.

De Hoge Raad voor Herstelbeleid heeft een eensluidend advies geformuleerd en ging akkoord met de door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur gevorderde herstelmaatregel.

2.5.

stelt dat de gevorderde meerwaarde overdreven is. Hij voert aan nooit te zijn vergoed geweest voor de omzetting van agrarisch naar natuurgebied en begrijpt in die omstandigheden niet een meerwaarde te moeten betalen.

Het feit dat geen vergoeding zou hebben gevraagd wegens bestemmingswijziging, wijzigt niets aan de geldigheid van huidige herstellvordering. De bestemming van natuurgebied is vastgelegd bij gewestplan en de silo's werden zonder vergunning in dat natuurgebied gebouwd.

De rechtbank bepaalt het bedrag van de meerwaarde en is niet gehouden om de door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur gevorderde meerwaarde toe te kennen: het gevorderd bedrag kan naar beneden (of naar boven) worden aangepast.

De berekening van de meerwaarde gebeurde in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en betaling van de meerwaarde (het Meerwaardebesluit). Deze berekeningswijze is niet bindend voor de rechter. Het Meerwaardebesluit kan wel als nuttige leidraad worden gebruikt voor de berekening van de meerwaarde.

Bij de schatting werd rekening gehouden met 17,5 m² oppervlakte. Het is onduidelijk hoe de schatter aan dit aantal m² komt. Het enig gekend gegeven is dat de 2 silo's een doormeter hebben van 2,5 m (zie proces-verbaal van vaststelling van 16 juni 2006). Dit betekent dat de oppervlakte van elke silo 4,9 m² bedraagt. De uitvoeringskosten dienen bijgevolg te worden geraamd op $280,98 \times 4,9 \text{ m}^2 \times 2 = 2.753,60$ EUR. De gehanteerde coëfficiënten A en B zijn de laagste. De keuze voor deze coëfficiënten werd afdoend gemotiveerd. Het meerwaardebedrag wordt rekening houdend met het voorgaande als volgt bepaald: $(2.753,60 \times 1.5 \times 1.1) - 2.753,60 = 1789,85$ EUR. De muntontwaarding wordt als reeds verrekend beschouwd.

2.6.

Bij de veroordeling tot de betaling van een meerwaarde kan de betrokkene zich op een geldige wijze kwijten door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand (149§5 DORO). De intresten zullen pas beginnen lopen vanaf het verstrijken van deze termijn

2.7.

De voorlopige tenuitvoerlegging is een uitzondering op het algemeen beginsel van de schorsende werking van de rechtsmiddelen (zie artikel 1397 Ger.W.)

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur haalt geen bijzondere redenen aan die zouden rechtvaardigen dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Er is ook geen reden om het recht op kantonnement uit te sluiten..

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

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

Die rechtspreekt op tegenspraak,

Na de conclusies van _____ uit de debatten te hebben geweerd (met uitzondering van de argumentatie in verband met de toepassing van artikel 747§2 Ger.W.),

Verklaart de hoofdvordering ontvankelijk en in de volgende mate gegrond,

Veroordeelt _____ om een meerwaarde te betalen van 1789,85 EUR voor de 2 voedersilo's gelegen tegen de schuilhok op het terrein

Zegt dat de _____ de keuze heeft om zich op geldige wijze te kwijten van de veroordeling tot betaling van een geldsom door de plaats binnen het jaar in de vorige staat te herstellen.

Zegt dat bij niet uitvoering bij het verstrijken van deze termijn een wettelijke verwijlntrest verschuldigd zal zijn op het bedrag van de meerwaarde zonder verdere in gebreke stelling tot aan de volledige betaling.

Wijst het meergevorderde af.

Veroordeelt tot de kosten van het geding die als volgt
worden begroot:

Voor GSI : Rpv 371,84 EUR, dagvaarding 245,86 EUR

Voor 371,84 EUR

Gevonnist en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de 23ste Kamer van
de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op **15 november 2007**.

Waren aanwezig en namen deel aan de zitting:

rechter,

, medewerker-assistent bij de griffie van deze rechtbank, door de magistraat
toegevoegd als griffier, overeenkomstig artikel 329 van het Gerechtelijk
Wetboek, de hoofdgriffier, de griffiers en de adjunct-griffiers verhinderd zijnde;