

Aangeboden op

Niet te registreren
De ontvanger

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 07/7691/A

Eindvonnis - tegenspraak

Herstelmaatregel stedenbouw

Bijlagen: dagvaarding – 4 conclusies - nota

IN ZAKE VAN:

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

eiser

vertegenwoordigd door mr. , advocaat met kantoor te
;

TEGEN:

V-EV

, wonende te

verweerder

vertegenwoordigd door mr. , advocaat met kantoor te

* * *

In deze zaak spreekt de rechtbank volgend vonnis uit.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging,
en meer in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 31 mei 2007 op verzoek van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ;
- de conclusie en de syntheseconclusie voor de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ;
- de conclusie, de aanvullende conclusie en de nota voor de heer

Op de zitting van 18 november 2008 zijn de advocaten van de partijen gehoord; na neerlegging van de stukken, is de zaak in beraad genomen.

* * *

I. Feiten en procedurevoorgaanden

1. is eigenaar van een perceel grond met woning, gelegen aan de bij het kadaster ingedeeld in

De grond is volgens het gewestplan gelegen in natuurgebied.

Op 24 augustus 2004 heeft de stedenbouwkundige inspecteur een proces-verbaal opgemaakt van verschillende overtredingen, meer bepaald

- de uitvoering van verschillende vergunningsplichtige werken aan de woning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning;
- de verbouwing van een stal in de tuin;
- het plaatsen van twee serres achter die stal;
- het aanleggen van een vijver.

De onvergunde werken aan de woning zijn geregulariseerd bij ministerieel besluit van 30 augustus 2006.

De stedenbouwkundige inspecteur heeft op 27 oktober 2006 een herstelvordering opgesteld, waarbij de betaling van een geldsom werd gevraagd voor de meerwaarde die met de serres en de vijver was verkregen. Voor de verbouwing van de stal is geen herstel gevraagd, omdat voor die werken een vergunning kon worden afgeleverd.

De Hoge Raad voor het herstelbeleid gaat in haar advies van 11 december 2006 akkoord met de aard van de gevorderde herstelmaatregel.

2. Op 31 mei 2007 heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel en de betaling van een bedrag van 2.543,27 euro gevorderd, vermeerderd met 2,5 % sinds 24 oktober 2006 en met de gerechtelijke interesten.

heeft intussen de serres afgebroken.

Daarop heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur zijn vordering in de syntheseconclusie aangepast. Thans wordt enkel nog een meerwaardevergoeding gevraagd voor de vijver, berekend op 684,94 euro, vermeerderd met 2,5 % sinds 24 oktober 2006 en met de gerechtelijke interessen.

II. Beoordeling

A. De ontvankelijkheid van de herstellvordering.

4. In een eerste punt werpt op dat de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ontoelaatbaar zou zijn nu niet zou blijken dat de dagvaarding werd overgeschreven in het hypotheekkantoor, zoals voorgeschreven door artikel 160, eerste lid, van het DORO.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur legt het bewijs voor dat de dagvaarding wel degelijk werd overgeschreven in het hypotheekkantoor. De exceptie is ongegrond.

B. Ten gronde.

5. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt een meerwaardevergoeding voor de vijver die in de tuin van is gelegen.

De vijver is gelegen in natuurgebied, dat bestemd is voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. voert aan dat de vijver nuttig is voor kikkers, padden, insecten en vogels en "een positieve impact" heeft op het natuurgebied.

Die beschouwingen nemen niet weg dat de aanleg van de vijver en het instandhouden ervan een stedenbouwmisdrijf uitmaken. De schade die daaruit voortvloeit, moet hersteld worden.

6. In zijn herstellvordering heeft de stedenbouwkundige inspecteur uiteengezet dat er geen daadwerkelijke aantasting van het natuurgebied was.

Daarom vraagt de stedenbouwkundige inspecteur geen herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, maar wel de betaling van een meerwaardevergoeding.

De meerwaardevergoeding is een herstelmaatregel, een vorm van teruggave van wat het misdrijf heeft opgeleverd. Het doel ervan is de door het bouwmisdrijf verkregen onwettige verrijking teniet te doen.

De vordering van de stedenbouwkundige inspecteur tot het betalen van een meerwaardevergoeding is gegrond, in zoverre daarmee de verrijking wordt tenietgedaan, die met het instandhouden van de vijver heeft verkregen.

7. voert aan dat de vijver al was aangelegd voordat hij het goed heeft aangekocht.

Daarbij gaat hij voorbij aan het feit dat niet allen de aanleg, maar ook de instandhouding van deze vijver, aangelegd in natuurgebied zonder vergunning, een bouwovertreiding uitmaakt.

8. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft de meerwaarde in het schattingsverslag berekend overeenkomstig de formule van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde (hierna het "Meerwaardebesluit").

Aldus bepaalt de stedenbouwkundige inspecteur de bouwkost voor de aanleg van de vijver, vermeerderd met een coëfficiënt A, die de ligging van de bouwwerken in rekening neemt, en met een welstandscoëfficiënt B. Van dat bedrag wordt de bouwkost dan afgetrokken.

Die berekeningswijze is geenszins bindend voor de rechter, maar kan toch een adequate en objectieve wijze zijn om te begroten wat de meerwaarde is.

Het verweer dat er helemaal geen meerwaarde zou zijn, omdat het eerder een "poel" dan een vijver is, kan niet worden aangenomen. Het is wel zo dat de vijver, door zijn geringe omvang, geen al te grote toename van de welstand heeft teweeggebracht.

De stedenbouwkundige inspecteur heeft daar rekening mee gehouden, door de minimum welstandscoëfficiënt B van 1,1 toe te passen.

De kosten voor de aanleg van de vijver zijn in het schattingsverslag correct begroot op 1.053,75 euro.

betwist de toepassing van een coëfficiënt A van 1,5; dit moet volgens hem 1,1 zijn, gelet op de ligging in tuinzone. Dat verweer kan niet aanvaard worden : de vijver ligt in natuurgebied, dat is ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ook voor de ligging heeft de stedenbouwkundige inspecteur in zijn schattingsverslag de minimum coëfficiënt toegepast, dit is voor ruimtelijk kwetsbaar gebied 1,5 euro.

9. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt een verhoging van de geschatte meerwaarde met 2,5 % wegens muntontwaarding.

Om tegemoet te komen aan het effect van de muntontwaarding, koppelt het Meerwaardebesluit het basisbedrag van de bouwkost aan de gezondheidsindex.

Het schattingsverslag is opgemaakt op 24 oktober 2006.

De rechtbank moet zelf de meerwaarde van het goed vaststellen, zoals die is op het ogenblik van de uitspraak. De rechtbank moet daarbij rekening houden met de actuele bouwkosten en niet de bouwkosten zoals die waren ten tijde van het schattingsverslag.

De gevorderde verhoging van het bedrag van het schattingsverslag met 2,5% per jaar is niet overdreven om het effect van de muntontwaarding, sinds het opstellen van het schattingsverslag, te ondervangen.

Dit geeft een geactualiseerde meerwaarde van 684,94 euro (meerwaarde schattingsverslag) + $[684,94 \times 2,5 \% \times 847 \text{ dagen (datum schattingsverslag tot datum vonnis)}/365 \text{ dagen}] = 724,68 \text{ euro}$.

10. Op dit bedrag zijn geen moratoire interesten verschuldigd vanaf de datum van de uitspraak. Wel is krachtens artikel 7, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 vanaf het verstrijken van één jaar na de uitspraak van onderhavig vonnis, zonder verdere ingebrekestelling, de wettelijke verwijlinterest verschuldigd op het bepaalde bedrag van de meerwaarde.

*

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

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

Rechtsprekende in eerste en laatste aanleg, op tegenspraak ;

Verklaart de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tegen , zoals aangepast in de syntheseconclusie, ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt tot betaling aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van de som van 724,68 euro;

Verwijst in de gerechtskosten, aan de zijde van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur begroot op 289,94 euro (dagvaarding, overschrijving hypotheekkantoor en rol) + 200 euro (RPV).

Aldus gevonnist en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de 23^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 17 februari 2009, waar aanwezig waren en zitting namen:

, rechter,
, afgevaardigd griffier,