

Rep.nr.10/6405

IN DE ZAAK MET A.R. nr. 09/1666/A

VAN

**GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR**  
bevoegd voor het grondgebied van de 1

met kantoor gevestigd te

**eiser**

vertegenwoordigd door mr.  
met kantoor te  
de eiser woonstkeuze doet

advocaat  
waar

TEGEN

**Thomas VAN DEN PERRE**

wonende te

**verweerder**

vertegenwoordigd door mr.  
met kantoor te

, advocaat

VERLEENT DE RECHTBANK HET HIERNA VOLGENDE VONNIS.

**I. ONDERHAVIGE PROCEDURE**

De rechtbank heeft de partijen (bij monde van hun advocaten) in hun middelen en conclusies gehoord op de openbare terechtzitting van deze rechtbank en kamer van 20 april 2010, waarna zij het debat heeft gesloten en de zaak (dienovereenkomstig) in beraad heeft genomen.

Met instemming van de partijen (ter terechtzitting van 20 april 2010) aanziet de rechtbank de conclusie van de eiser van 14 januari 2010 en de conclusie van de verweerder van 19 februari 2010 als alomvattende syntheseconclusie in de zin van artikel 748bis Ger.W., om ze aldus in het debat te houden.

De rechtbank heeft het dossier van de rechtspleging en de door de partijen overgelegde stukken ingezien.

**II. RELEVANTE ELEMENTEN VAN HET ONDERHAVIGE GEVAL**

1. De verweerder is eigenaar van een halfopenbebouwing/woning te (met als kadastrale gegevens:

. De woning is, gelet op het vigerende (bij K.B. van 14 september 1977 bepaalde) gewestplan gelegen in natuurgebied (in de zin van de artt. 13.4.3 en 13.4.3.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

2. Blijkens een P.V. (nr. van 10 juli 2008 stelt de lokale politie van de politiezone vast dat de verweerder aan voormelde woning een achterbouw (van 13,60 meter lang en 3,80 meter breed, voor een deel in snelbouwstenen en voor een kleiner deel in betonstenen) heeft opgetrokken zonder daartoe over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken.

3. Op 19 januari 2009 maakt de eiser de thans (met toepassing van artt. 149 *juncto* 151 DRO van 18 mei 1999 - thans artt. 6.1.41 *juncto* 6.1.43 VCRO) beoogde herstellvordering voor advies over aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (thans: de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid), die bij beslissing van 13 februari 2009 een eensluidend advies verleent. Deze herstellvordering bestaat in de betaling van de meerwaarde die voormelde woning ingevolge de stedenbouwkundige inbreuk/het misdrijf (miskenning van art. 99, § 1, *sub* 1° DRO van 18 mei 1999 - thans art. 4.2.1, *sub* 1° VCRO) heeft verkregen (zie ook: artt. 145 e.v. DRO van 18 mei 1999 en thans artt. 4.4.12 e.v. VCRO).

De eiser begroot deze meerwaarde overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde (het zogeheten Meerwaardebesluit) van 5 mei 2000 op 30.843,18 euro.

**III. VORDERING**

De vordering van de eiser strekt in wezen tot betaling van voormelde meerwaarde.

**IV. BEOORDELING**

1. Gelet op de dagvaarding/middelen van de eiser en de overgelegde stukken kan de rechtbank deels op de vordering ingaan.

2. De litigieuze woning is de rechterkant van een koppelwoning en behelst een halfopenbebouwing. Zij maakt deel uit van een kleine/zonevreemde woonkorrel binnen het bedoelde natuurgebied. Het fotomateriaal leert dat de achterbouw (met een nieuwer deel in snelbouwstenen en een verder deel in betonstenen) het resultaat is van een (gedeeltelijke) sloop en heropbouw. De achterbouw is langgerekt en sluit naadloos aan bij het hoofdgebouw.

Het staat buiten kijf dat de verweerder de achterbouw heeft opgetrokken zonder daartoe over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken.

Gelet op de gelijkenis (qua opbouw en qua volume) met andere woningen binnen de woonkorrel, steekt de woning niet af ten aanzien van haar onmiddellijke omgeving. Binnen de bestaande feitelijke zonevreemde woonkorrel botst de woning met de achterbouw niet op nefaste wijze met het omliggende natuurgebied. De achterbouw is dan ook enigszins verenigbaar met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Een afbraak van de achterbouw zou de feitelijke aantasting van het natuurgebied niet dienstig veranderen.

De achterbouw strekt ertoe het hoofdgebouw uit te rusten met wat meer hedendaags wooncomfort.

In die optiek motiveert de eiser de beoogde herstellvordering (van 19 januari 2009; stuk 2 eiser) afdoende, zo ook onder randnummer 9 (p. 4-5) van zijn syntheseconclusie van 14 januari 2010.

3. De eiser preciseert de berekening van de bedoelde meerwaarde onder hetzelfde randnummer 9 (p. 5-6) van zijn syntheseconclusie van 14 januari 2010.

In de lijn van wat de verweerder (weliswaar nogal vaag) aanvoert, behoeft de meerwaarde ten bedrage van 30.843,18 euro, gelet op de concrete/feitelijke omstandigheden van het geval, zoals mede besproken ter terechtzitting van 20 april 2010, 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 vooropgestelde 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).

Zoals aangegeven, strekt de litigieuze achterbouw er eigenlijk enkel toe het (in 2006 voor een prijs van 125.000,00 euro aangekochte; stuk 4 verweerder) (hoofd)gebouw uit te rusten met wat meer hedendaags wooncomfort. Het daartoe vooraf gesloopte gedeelte zou immers in de lijn van het hoofdgebouw een 'uitgeleefd' karakter hebben vertoond. Hoe dan ook is het bouwvolume slechts in zeer beperkte mate toegenomen (met enkele m<sup>2</sup> die een gedeelte van een veranda zouden betreffen; stuk 1 verweerder).

Gelet op de concrete/feitelijke omstandigheden van het geval (stuk 2 verweerder) en bij gebrek aan een meer afdoende berekeningsmethode, acht de rechtbank een *ex aequo et bono* gematigde/bepaalde meerwaarde ten bedrage van 15.000,00 euro gepast.

4. De vordering van de eiser past binnen haar decretale bevoegdheid (art. 11 DRO - thans art. 1.4.3 VCRO; K.B. van 26 oktober 2006 tot aanwijzing van  
en als  
gewestelijk stedenbouwkundige inspecteurs bevoegd voor het grondgebied van de provincie  
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 (van 19 januari 2009) voor advies overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (thans: de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid), die bij beslissing van 13 februari 2009 een eensluidend advies heeft verleend. Een andere 'machtiging' behoeft de eiser niet.

De bij dagvaarding van 16 april 2009 geïnitieerde vordering is voldoende duidelijk en (overeenkomstig artikel 160 DRO - thans art. 6.2.1 VCRO) op 20 april 2009 overgeschreven in de registers van het 1<sup>ste</sup> hypotheekkantoor te onder de referte

Het enkele gegeven dat de dagvaarding bij louter materiële misslag in het beschikkende gedeelte niet concretiseert middels welk herstel in de oorspronkelijke staat de verweerder zich van de gevorderde meerwaarde kan kwijten, maakt de dagvaarding geenszins nietig. De eiser biedt overigens de bedoelde concretisering bij conclusie: de verweerder kan zich van de gevorderde meerwaarde kwijten door de illegale achterbouw (met de fundering) af te breken met afvoering van de afvalstoffen naar een daartoe bestemde stortplaats en met opvulling van de eventuele bouwput met zuivere teelaarde.

De vordering is zodoende ontvankelijk.

5. De verweerder klaagt ten onrechte dat hij bepaalde stukken niet zou hebben ontvangen, zoals een P.V. van verhoor dat niet heeft plaatsgevonden. Het stukkenbundel van de eiser bevat alle benodigde stukken (m.i.v. het fotomateriaal) met het oog op een dienstig verweer en een dienstige beoordeling.

De rechtbank acht dan ook elke door de verweerder gesuggereerde/gevraagde maatregel alvorens verder recht te doen/onderzoeksmaatregel inopportuun/onnodig.

De verweerder klaagt ten onrechte dat zijn recht op verdediging zou zijn geschonden. De (complete) procedure is volkomen wettelijk/correct (blijven) verlopen, met alle voor de verweerder benodigde garanties van dien. Dit geldt zowel voor het opstellen van de herstellvordering als voor de bepaling/schatting van de bedoelde meerwaarde. Een en ander is verder allerminst kennelijk onredelijk.

6. De verweerder vraagt ten onrechte om onderhavige procedure te schorsen totdat de gemeente Destelbergen haar (in het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan van 26 februari 2008, p. 217 geuite) voornemen om een ruimtelijk uitvoeringsplan mede voor de bedoelde zonevreemde woonkorrel te realiseren (mede tot herbestemming van de zonevreemde woningen en tot bepaling van ontwikkelingsmogelijkheden) concreet maakt.

Deze rechtbank kan bezwaarlijk vooruitlopen op dit voornemen tot realisatie van een ruimtelijk uitvoeringsplan, laat staan op een gebeurlijke regularisatie die hierop zou kunnen volgen (zie ook en vgl.: Cass. 27 maart 2001, A.J.T. noot P. LEFRANC, Arr.Cass. Juristenkrant 2001, nr. 30, p. 4, Pas. R.W. 2002-03. 377. noot en T.M.R. 2001, 315; Cass. 28 maart 2006, 213, N.C. Pas. 2006, 695, T.B.P. T.M.R. noot P. VANSANT, T.R.O.S. 2006, 272).

#### **V. GERECHTSKOSTEN**

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

De verweerder maakt daarbij (in haar syntheseconclusie van 14 januari 2010), als overheidsinstantie die handelt in het publieke belang, geen aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding in de zin van de artikelen 1018, sub 6° juncto 1022 Ger.W.

#### **VI. UITVOERBAARHEID BIJ VOORRAAD**

De eiser vraagt ten slotte (in zijn gedinginleidende dagvaarding) om het voorliggende vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

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.).

De eiser voert echter geen enkele grond of reden aan om deze uitzonderlijke maatregel te verantwoorden. Bij (synthese)conclusie (van 14 januari 2010) herhaalt de eiser zijn voormelde vraag overigens niet langer.

In die omstandigheden kan de voorlopige tenuitvoerlegging van het voorliggende vonnis niet worden toegestaan.

**OP DEZE GRONDEN,**

**DE RECHTBANK,**

**RECHT DOENDE OP TEGENSpraak,**

met inachtneming van de artikelen 2, 33, 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 verweerder tot betaling van **15.000,00 euro**. ziende de meerwaarde die zijn onroerend goed te (met als kadastrale

gegevens:

heeft verkregen ingevolge de stedenbouwkundige inbreuk/het misdrijf erin bestaande aan voormelde woning een achterbouw (van 13,60 meter lang en 3,80 meter breed, voor een deel in snelbouwstenen en voor een kleiner deel in betonstenen) te hebben opgetrokken (en in stand te houden) zonder daartoe over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken (miskenning van art. 99, § 1, sub 1° DRO - thans art. 4.2.1, sub 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 vanaf heden moet worden betaald op de rekening van het Herstelfonds met

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 verweerder zich (met toepassing van artikel 149, § 5, tweede lid DRO - thans art. 6.1.41, § 7, tweede lid VCRO), op geldige wijze kan kwijten van het voormelde bedrag van de meerwaarde door binnen één jaar vanaf heden de litigieuze situatie te herstellen in de oorspronkelijke toestand, wat impliceert: de afbraak van de illegale achterbouw (met de fundering) met afvoering van de afvalstoffen naar een daartoe bestemde stortplaats en met opvulling van de eventuele bouwput met zuivere teelaarde,

verstaat ook dat de verweerder aan zijn voormelde woning met achterbouw instandhoudings- of onderhoudswerken kan uitvoeren die betrekking hebben op de stabiliteit,

stelt vast dat voormelde (bij dagvaarding van 16 april 2009 geïnitieerde) vordering (overeenkomstig artikel 160, eerste lid DRO - thans art. 6.2.1, eerste lid VCRO) is overgeschreven in de registers van het 1<sup>ste</sup> hypotheekkantoor te onder de referte

verstaat dat van het voorliggende vonnis, met toepassing van artikel 160, tweede DRO - thans art. 6.2.1, tweede lid VCRO (*juncto* art. 84 Hyp.W.), melding zal worden gemaakt op de kant van voormelde overschrijving,

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

- \* aan de zijde van de eiser:
  - \* dagvaarding en rolrecht: 251,90 euro  
(bij conclusie geeft de eiser 265,90 euro op, maar dit bedrag blijkt niet uit het dossier van de rechtspleging)
  - \* overschrijving hypotheekkantoor: 121,30 euro
  - \* kantmelding vonnis: *pro memorie*
  
- \* aan de zijde van de verweerder:
  - \* *nihil.*

Aldus geweest en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de veertiende burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent op 18 MEI 2010, waar aanwezig waren:

alleenzetelend rechter;  
griffier.