

**De rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde heeft het  
volgend vonnis uitgesproken:**

Algemeen rolnummer: IN DE ZAAK VAN:

**DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR**, bevoegd  
voor het grondgebied van de provincie met kantoor  
gevestigd te

*Eiseres*, vertegenwoordigd door mr. die odtreedt namens  
mr. advocaat te

TEGEN:

Ondernemingen onder het nummer BTW BE  
ingeschreven in de Kruispuntbank van  
met vennootschapszetel te

geboren op verkoopoverste, voorheen  
wonende te doch thans officieel  
gedomicilieerd te

ingeschreven in de  
Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer  
met vennootschapszetel te

geboren op bestuurder  
vennootschappen, voorheen wonende te  
doch thans officieel gedomicilieerd te

*Eerste tot en met vierde verweerders*, hebbende als raadsman mr.  
die optreedt namens mr. advocaat te

burgerlijke vennootschap onder de vorm  
van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid,  
voorheen de  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen

onder het nummer BTW BE met  
vennootschapszetel te

*Vijfde verweerster*, vertegenwoordigd door mr. die  
optreedt namens mr. advocaat te

### 1. De procedure

De rechtbank heeft in het dossier van rechtspleging kennis genomen van:

- de inleidende dagvaarding d.d. 21.05.2008 betekend door gerechtsdeurwaarder ter standplaats en overgeschreven op het hypotheekkantoor te d.d. 29.05.2008;
- de conclusie, (tweede) conclusie, syntheseconclusie en tweede en vervangende syntheseconclusie, neergelegd ter griffie dezer rechtbank voor eiser op respectievelijk 28.05.2009, 01.10.2009, 19.03.2010 en 15.07.2010;
- de conclusie, (tweede) conclusie, syntheseconclusie, tweede syntheseconclusie, derde syntheseconclusie en vierde syntheseconclusie, neergelegd ter griffie dezer rechtbank voor de vier eerste verweerders op respectievelijk 27.03.2009, 26.06.2009, 30.10.2009, 19.02.2010, 16.04.2010 en 28.05.2010;
- de conclusie, aanvullende en syntheseconclusie, 2de aanvullende en syntheseconclusie, 3de aanvullende en syntheseconclusie en 4de aanvullende en syntheseconclusie, neergelegd ter griffie dezer rechtbank voor vijfde verweerster op respectievelijk 28.04.2009, 03.08.2009, 29.10.2009, 16.04.2010 en 20.08.2010.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord tijdens de openbare terechtzittingen van 24.09.2010. Daarna werd een dossier met 5 bundels omvattende 26 stavingsstukken voor eiser (hierna de Inspecteur genoemd), een dossier met 3 stavingsstukken voor de eerste vier verweerders (hierna genoemd) en een dossier met 15 stavingsstukken voor vijfde verweerster (hierna genoemd), neergelegd, waarna de zaak in beraad werd genomen.

### 2. De feiten

In termen van dagvaarding zet de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur uiteen :

2.1. dat het onroerend goed gelegen te  
opgericht werd ingevolge stedenbouwkundige vergunning van  
12.06.1990;

2.2. dat met PV van 08.12.1998, ingevolge klacht, vastgesteld werd  
dat :

- wederrechtelijk duiventillen en een carport in hout inmiddels tevens  
opgericht waren;

- de bouwvergunning niet was uitgevoerd volgens het  
vergund plan, doch volgens een ander tweede plan met als doel een  
grotere woning op te richten van maar liefst 1.569 m<sup>3</sup> in plaats van het  
vergunde volume van 760,87 m<sup>3</sup>, waarbij de in feite gebouwde woning  
zowel langer, als breder als hoger dan vergund werd opgericht;

- bovendien aan de aldus bestaande villa niet vergunde werken en  
renovaties aan de gang waren: de niet-vergunde werken betroffen het  
optrekken van een bijgebouw van 5,3 m op 9,5 m aan de linkerkant  
van de reeds niet vergunningsconforme villa, welke – blijkens  
verklaring – dienstig zou zijn als kantoorruimte voor de activiteit van  
terwijl de renovatiewerken de vernieuwing van  
de achterrampen van het bestaande gebouw betrof, alsook het bouwen  
van nieuwe muren en het optrekken van een veranda;

2.3. dat voor de woning een regularisatievergunning werd  
aangevraagd, doch uiteindelijk geweigerd bij Ministerieel Besluit van  
14.07.2004, terwijl voor de duiventillen wel vergunning werd verleend;

2.4. dat op 27.11.2007 de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur  
zijn herstellvordering overmaakte aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid  
en bij beslissing van 21 januari 2008 eensluidend advies werd  
verleend, waarbij de motivering en de aard van de herstellvordering  
werden overgenomen;

2.5. dat thans de meerwaarde, die het goed heeft verkregen ingevolge  
bewezen stedenbouwkundig misdrijf, gevorderd wordt aangezien het  
stilleggingsbevel niet werd doorbroken en geen onaanvaardbare  
hinder is voor de omwonenden en dus redenen zijn om de meerwaarde  
toe te passen;

2.6. hoe het meerwaarde bedrag werd berekend om te komen tot het  
gevorderd bedrag van 226.042,25 euro.

### 3. De vorderingen

In termen van inleidende dagvaarding, hernomen in termen van opeenvolgende conclusies, vordert de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur:

3.1. verweerders te veroordelen tot het betalen van een geldsom van 226.042.25 euro. ziende de meerwaarde van het oed oeleen te en kadastraal gekend als heeft gekregen door de voornoemde stedenbouwkundige bedrijven;

3.2. vervolgens verweerders te wijzen op de toepassing van art. 149 § 3, 2de lid DRO, in die zin dat hen kan worden toegestaan om aan het voornoemde onroerende goed nog instandhoudings- en onderhoudswerken te verrichten die betrekking hebben op de stabiliteit in toepassing van art. 195 bis, 3de lid DRO;

- verweerders er tevens op te wijzen dat conform art. 7, 1ste en 4de lid van het meerwaardebesluit van 5 mei 2000, het meerwaardebedrag uiterlijk binnen het jaar na het betekenen van de uitspraak dient te worden betaald op rekening van het Herstelfonds, met als nummer en dat bij gebreke hieraan zonder verdere ingebrekestelling de wettelijke verwijlrenten verschuldigd zullen zijn;

- verweerders eveneens te wijzen op toepassing van art. 49 § 5, 2de lid DRO, in die zin dat zij zich op een geldige wijze kunnen kwijten van het gevorderde meerwaardebedrag door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de vorige toestand, hetgeen impliceert de afbraak van de villa/bedrijfswoning en het herstel van het maaiveld, meer de verwijdering van de afbraakmaterialen naar een daartoe bestemde stortplaats;

3.3. Tenslotte vordert de inspecteur veroordeling van verweerders tot betaling van de gedingskosten, met inbegrip van de dagvaardingskosten, kosten van inschrijving op het hypotheekkantoor en andere, meer de rechtsplegingsvergoeding, en toelating het vonnis voorlopig te mogen uitvoeren ook indien verweerders beroep zouden aantekenen.

3.4. In termen van conclusies en in ondergeschikte orde vraagt vijfde verweerster op hoofdeis dat haar akte zou worden verleend van het door haar *“geformuleerde voorbehoud m.b.t. haar recht een vordering in vrijwaring te stellen t.o.v. de huidige verweerders voor alle gebeurlijk door (haar) hangende huidig geding op te lopen veroordelingen”*.

#### 4. Discussie

4.1. Eerste tot vierde verweerders betwisten de vordering en laten gelden :

4.1.1. Dat de vordering onontvankelijk is omdat de dagvaarding niet opgenomen werd in het gemeentelijk "vergunningenregister" of "plannenregister", aldus met miskenning van de artt. 149, §4 en 161 D.R.O. en het ontbreken van bedoeld register niet ernstig als argument ingeroepen kan worden omdat art. 194 D.R.O. voorziet in een initiatiefplicht in hoofde van de Vlaamse Regering, wanneer het decretaal verplicht gemeentelijk register niet voorhanden zou zijn.

4.1.2. Dat de herstellvordering in ieder geval verjaard is omdat :

4.1.2.1. de strafvordering van het aflopend misdrijf ongetwijfeld verjaard is (des te meer nu de wederrechtelijk uitgevoerde werken noodzakelijkerwijze van kort na de vergunning van 1990 moeten dateren), zodat de burgerlijke rechtsvordering in toepassing van art. 26 V.T.S.W. evenzeer verjaard is;

4.1.2.2. de regel van art. 2262bis, §1, lid 2 B.W. evenzeer voor gevolg heeft dat de herstellvordering (waarop deze wetsbepaling van toepassing is) verjaard is, nu de herstellvorderende overheid naar aanleiding van het PV van 8.12.1998 kennis kon nemen zowel van de schade als van de identiteit van de aansprakelijke persoon;

4.1.2.3. niet nuttig verwezen kan worden naar de beslissing van de minister van 14.07.2004 als uitgangspunt voor de verjaringstermijn, nu het beroep van de gemachtigde ambtenaar dd. 13.03.2003 de door de Bestendige Deputatie verleende vergunning schorste, zodat minstens vanaf die datum de werken onvergund waren, terwijl pas op 16.05.2008 (hetzij meer dan vijf jaar later) gedagvaard werd;

4.1.2.4. het Parket sinds 01.02.1999 bij de gemachtigde ambtenaar om standpunt vroeg inzake de herstellvordering en deze vraag, ondanks verschillende herhalingen, systematisch onbeantwoord werd gelaten en de herstellvordering ten andere minstens vanaf de weigering van de regularisatievergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van dd. 11.04.2000 ingesteld had kunnen worden;

4.1.2.5. evenmin nuttig verwezen kan worden naar het V.C.R.O., in werking sinds 01.09.2009 aangezien (1) de verjaring reeds vroeger intrad en aangezien (2) geen instandhoudingsmisdrijf ingeroepen kan worden, omdat het perceel in kwestie niet in "ruimtelijk kwetsbaar

gebied" ligt, hierbij mede in acht genomen de sinds 01.09.2009 ingevoegde interpretatiebepaling in de V.C.R.O.;

4.1.2.6. de voorgestelde prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof verworpen moeten worden, nu (1) art. 16 Ger.W. hier niet aan de orde is en (2) de depenalisering van het misdrijf van instandhouding art. 23 Ger.W. niet schendt, nu de herstellvordering behouden blijft in "ruimtelijk kwetsbare gebieden".

4.1.3. Dat, zeer ondergeschikt, de redelijke termijn in de zin van art. 6.1. E.V.R.M. manifest overschreden is en de herstellvordering in de weg staat, aangezien (1) de herstellvordering op zich als 'straf' dient te worden begrepen (arrest 27.11.2007), (2) meer dan tien jaar verstreken zijn sinds het initiële PV van vaststelling en de verweerders vreemd zijn aan deze buitensporige vertraging en (3) in ieder geval bijna vier jaar voorbijgingen tussen het M.B. van 14.07.2004 (waarbij de regularisatievergunning definitief werd afgewezen) en de dagvaarding in deze procedure.

4.1.4. Dat de meerwaardeberekening onwettig is, nu art. 149, §1 D.R.O. bepaalt dat de rechtbank het bedrag van de meerwaarde begroot en de gehanteerde criteria door de Vlaamse Regering zijn opgemaakt, terwijl enkel de werkelijke meerwaarde kan worden vergoed, waarvoor desnoods deskundige voorlichting noodzakelijk voorkomt.

4.1.5. Dat geen wettige afbakening van de agrarische gebieden voorligt, terwijl nochtans een vermindering ervan met 56.000 ha tegen 2007 decretaal in het vooruitzicht was gesteld en het derhalve niet ondenkbaar is dat het perceel in kwestie aldus niet meer in agrarisch gebied zou/zal liggen, wat meteen een regularisatievergunning in grote mate waarschijnlijk zou maken en de overheid ter zake manifest nalatig is en haar aansprakelijkheid in het gedrang brengt (nu haar omzetbrief RO/2005/01 hieraan niets oplost).

4.2. Vijfde verweerster betwist de vordering en laat gelden :

4.2.1. dat de vordering *onontvankelijk* is :

- om de redenen zoals door de eerste tot vierde verweerders ontwikkeld (zie 4.1.1.);

- omdat geen belang noch hoedanigheid wordt aangetoond om haar aan te spreken, nu nergens in de uiteenzetting in dagvaarding naar de wordt verwezen;

- niet alle nuttige stukken medegedeeld worden en ondermeer een onvolledig strafdossier voorgelegd wordt;

- omdat de dagvaarding aangetast is "obscuri libelli";

4.2.2. dat de vordering bovendien *ongegrond* is omdat :

- enkel degene aan wie de meerwaarde ten goede kwam veroordeeld kan worden, derhalve niet de aannemer noch de architect (met verwijzing naar rechtspraak);

- art. 146 derwijze gewijzigd werd dat geen herstellvordering meer mogelijk is op grond van de instandhouding van strafbare handelingen, nu het goed niet in kwetsbaar gebied gelegen is;

- de ondergeschikte prejudiciële vragen - minstens wat vijfde verweerster betreft - niet relevant zijn en bovendien achterhaald, nu zelfde vragen inmiddels ontkennend werden beantwoord door het Grondwettelijk Hof met het arrest van 29.07.2010;

- ook geen RPV in hoofde van eiser toegekend kan worden en de hier ontwikkelde argumentatie inmiddels verworpen werd door het Grondwettelijk Hof met arrest van 01.09.2009.

4.3. De stedenbouwkundige inspecteur volhardt in zijn vordering en laat gelden :

4.3.1. Met betrekking tot de exceptie van *niet-mededeling van stukken* dat het volledig strafdossier inmiddels medegedeeld werd, bij de stukken gevoegd en voorgelegd.

4.3.2. Met betrekking tot de excepties ter zake de *ontvankelijkheid* van de vordering :

4.3.2.1. dat de inschrijving van de vordering in het "vergunningsregister" nergens op straffe van ontvankelijkheid van de vordering wordt voorgeschreven, in tegenstelling tot de inschrijving van de vordering op het hypotheekkantoor, zoals blijkt uit de vergelijking van de ter zake geldende decretale bepalingen;

4.3.2.2. dat hij wel degelijk belang en hoedanigheid heeft om de architect te dagvaarden (of de vennootschap waarvan architect op 09.10.1999 deel uitmaakte), nu deze de plannen

tekende, die achteraf niet uitgevoerd bleken te zijn, nu gebouwd werd overeenkomstig andere steeds door hem opgemaakte plannen;

4.3.2.3. dat de vordering duidelijk is, nu deze is gesteund op art. 149 juncto 151 D.R.O. en het daarin verleend vorderingsrecht tegen de verantwoordelijken van een stedenbouwkundig misdrijf (inmiddels vervangen door de artt. 6.1.41 en 6.1.43 V.C.R.O.), waaronder vijfde verweerster, nu deze mede verantwoordelijk is aangezien de architect plannen maakte die van bij de aanvang achter de hand werden gehouden;

4.3.2.4. dat de vordering evenmin verjaard is omdat :

- een inbreuk op de stedenbouwkundige regelgeving op zich een voldoende grondslag is voor een herstellvordering (twee cassatiearresten), zodat de verjaringsregels voortvloeiende uit art. 26 V.T.Sv. niet gelden;

- dat de herstellvordering gesteund op het misdrijf van oprichting niet verjaard is, nu de laatste stuitingsdaad een PV vormt van 15.09.2004 en gedagvaard werd op 16.05.2008;

- art. 6.1.41 V.C.R.O. van toepassing is en aldus een termijn van tien jaar liep vanaf 08.12.1998, waarbinnen gedagvaard werd;

- art. 2262 bis B.W. evenzeer toepasselijk is, nu de kennis van de omvang van de schade plaatsvond, hetzij op datum van de weigering van de regularisatievergunning door de minister op 14.07.2004, hetzij en eigenlijk pas op het tijdstip van de kennisneming van deze beslissing ingevolge kantschrift;

- ondergeschikt en voor zover de rechtbank zou menen dat de vordering op grond van het oprichtingsmisdrijf niet weerhouden kan worden, terwijl het instandhoudingsmisdrijf niet meer strafbaar is en art. 6.1.1 V.C.R.O. derhalve de herstellvordering ook niet toelaat, zich dan minstens de vraag stelt naar de strijdigheid van dit art. 6.1.1 V.C.R.O. met andere wettelijke en grondwettelijke beginselen, zodat vragen dienen te worden gesteld aan het Grondwettelijk Hof en in afwachting huidige procedure moet worden geschorst;

4.3.2.5. dat de ingeroepen redelijke termijn geen invloed heeft op huidige vordering en vruchteloos de vergelijking wordt gemaakt met het arrest van het E.H.R.M. dd. 17.11.2007 omdat de casussen onderling niet vergelijkbaar zijn, verweerders dit arrest onvolledig lezen en het arrest in kwestie bovendien in de Belgische rechtspraak



slechts beperkte gevolgen heeft, nu de regel van art. 21 V.T.Sv. er niet in vraag werd gesteld, wel integendeel;

dat ten andere het Hof van Cassatie in arresten van zowel voor als na het arrest oordeelde dat de al dan niet overschrijding van de redelijke termijn zonder invloed is op de vordering van een herstelmaatregel, die sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 4.11.2008 voortaan in duidelijke termen als burgerlijke rechtsvordering wordt gekwalificeerd;

dat aldus de "redelijke termijn" inzake niet van toepassing is;

4.3.2.6. dat de meerwaarde - die inderdaad soeverein door de rechtbank dient te worden bepaald - gebaseerd is op het besluit van 05.05.2000 en, in tegenstelling tot de beweringen van verweerders, objectief is en voor heel het Vlaams Gewest toepasselijk is, wat door de rechtsleer gunstig werd onthaald;

- dat de aanstelling van een deskundige in die omstandigheden enkel een vertragingmanoeuvre is;

4.3.2.7. dat de afbakening van de agrarische gebieden en eventuele wijzigingen ervan niets wegneemt aan de vaststelling dat de verweerders, in de huidige stand van de regelgeving, een constructie tot stand brachten zonder vereiste vergunning en het de rechtbank niet toekomt de huidige agrarische inkleuring aan een opportuniteitstoets te onderwerpen;

4.3.2.8. dat - ondergeschikt - geen RPV aan de eisende partij kan worden opgelegd, nu deze enkel van toepassing is op privaatrechtelijke partijen, die in rechte optreden om hun persoonlijke belangen te behartigen.

## **5. Beoordeling**

### **5.1. Met betrekking tot de exceptie van niet-mededeling van stukken:**

Deze exceptie wordt ten onrechte als "ontvankelijkheidsvereiste" door partijen benaderd, nu eventuele niet-mededeling van stukken enkel een schorsende werking heeft in toepassing van art. 736 Ger. W.

Deze exceptie werd bij de behandeling van de zaak niet verder gehandhaafd aangezien inmiddels, ingevolge uitdrukkelijke uitnodiging

door de rechtbank op de terechtzitting van 04.12.2009, het volledig strafdossier inmiddels medegedeeld werd en door de eisende partij neergelegd toen de zaak in beraad werd genomen op 24.09.2010.

**5.2. Met betrekking tot de excepties van onontvankelijkheid van de vordering :**

**5.2.1. Nietigheid van de dagvaarding wegens "obscuri libelli" ten aanzien van vijfde verweerster?**

In toepassing van art. 702, 3° Ger. W. dient de dagvaarding het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering op te geven.

De woorden "middelen van de vordering", waarvan sprake in gezegd artikel, bedoelen niet de rechtsregels, wel de feitelijke gegevens die de vordering tot grondslag liggen, waarbij het aan de rechter vrijstaat onder de eerbieding van de rechten van de verdediging de rechtsregels toe te passen op grond waarvan hij op de vordering zal ingaan of deze zal afwijzen, en dit zonder het voorwerp noch de oorzaak ervan te wijzigen (zie Fettweis, A., "Manuel de Procédure Civile", ULg 1987, vanaf nr. 55 op blz. 60; zie tevens Cass. 24.11.1978, Arr. Cass. 1978-79, 341, concl. E. Krings en R.C.J.B. 1982, 5, noot J. Van Compernelle).

De "korte samenvatting" van de feitelijke gegevens die de vordering tot grondslag liggen, beslaan niet minder dan tien blz.

Wat de rol van de architect betreft, wordt toelichting gegeven onder nr. 15 van de dagvaarding, onderaan blz. 8 en bovenaan blz. 9.

In deze omstandigheden voldoet ongetwijfeld de dagvaarding aan de wettelijke vereiste en mist het middel feitelijke grondslag.

**5.2.2. Ontoelaatbaarheid wegens gebrek aan hoedanigheid en belang?**

De wettelijke vereiste, verwoord in art. 17 Ger. W., betreft de hoedanigheid en het belang van de eiser om de rechtsvordering in te dienen.

Het betreft een hoedanigheid en een belang in relatie tot de vordering zelf.

Vijfde verweerster laat evenwel gelden : *"Het komt aan eiseres toe aan te tonen welk belang en hoedanigheid zij bezit om concludante aan te spreken"*.

De verdere uiteenzetting van het middel betreft evenwel de discussie ten gronde, aangezien het betoog van vijfde verweerster erop neerkomt te stellen dat zij met de gepleeade bouwovertredingen niets te zien heeft, nu de betrokken architect sinds 1999 geen deel meer uitmaakte van de als vijfde verwerende partij gedaagde rechtspersoon.

Welnu, deze argumenten betreffen de grond van de zaak.

Het middel kan dan ook niet aangenomen worden.

### 5.2.3. Onontvankelijkheid wegens gebrek aan vermelding in het gemeentelijk "vergunningregister" of "plannenregister"?

5.2.3.1. Het staat niet meer ter discussie dat de dagvaarding overgeschreven werd te Hypotheekbewaring (onder nr. zodat aan de ter zake vigerende ontvankelijkheidsvereiste is voldaan.

5.2.3.2. Wat de niet-opname van de vordering in het vergunningenregister betreft :

dat de vordering niet in het bedoeld register ingeschreven werd, staat niet ter discussie en heeft blijkbaar te maken met het feit dat in de desbetreffende geen zulk vergunningenregister beschikbaar is.

Het gebrek aan inschrijving in dat register wordt evenwel niet met onontvankelijkheid gesanctioneerd.

Terecht wijst immers eiser op het duidelijk tekstverschil in de decretale bepalingen ter zake, waarin is gestipuleerd dat de dagvaarding voor de Correctionele Rechtbank of het exploit tot inleiding van het geding ter zake de herstellvordering voor de burgerlijke rechter zoals in deze, "pas ontvankelijk (is) na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn", terwijl net niet de inschrijving in het vergunningenregister van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is als ontvankelijkheidsvereiste wordt gesteld.

Het middel mist dus wettelijke grondslag en kan derhalve niet aangenomen worden.

### 5.2.4. Onontvankelijkheid van de vordering wegens ingetreden verjaring?

#### 5.2.4.1. Ten aanzien van de vier eerste verweerders:

5.2.4.1.1. Ten onrechte gaan de vier eerste verweerders er vooreerst van uit dat, vermits *"in de herstellvordering immers uitdrukkelijk verwezen wordt naar de stedenbouwkundige vergunning van 12.06.1990 die niet correct zou zijn uitgevoerd"* (vierde syntheseconclusie, blz. 4 en 5), de strafrechtelijke verjaringstermijn van hoogstens tien jaar reeds lang is overschreden omdat niet kan ontkend worden *"dat de zogenaamd wederrechtelijk uitgevoerde werken kort nadien (bedoeld wordt : kort na de vergunning van 12.06.1990) plaatsgevonden moeten hebben"* (ibidem).

Immers gaan verweerders eraan voorbij dat ten tijde van het PV van 8 december 1998 niet-vergunde verbouwingswerken en uitbreidingswerken volop aan de gang waren, zoals de in het strafdossier terug te vinden foto's overduidelijk illustreren.

De stedenbouwkundige misdrijven dateren derhalve ongetwijfeld (ook) van 08.12.1998 en de aangevraagde regularisatie betrof zowel de oorspronkelijk reeds niet-vergunningsconforme uitvoering van de villa, als de niet-vergunde uitbreidingswerken en verbouwingswerken van einde 1998.

5.2.4.1.2. Derhalve en aangenomen zijnde dat na vermeld PV geen nieuwe bouwmisdrijven meer werden gepleegd (zie fine van dit nummer), komt het erop aan - in toepassing van art. 26 V.T.Sv. en in toepassing van de door verweerders zelf uiteengezette beginselen ter zake de stuiting van de verjaring van de strafvordering (hun vierde syntheseconclusie, blz. 4 in fine en 5 bovenaan met verwijzing naar - na te gaan wanneer in de eerste periode van vijf jaar vanaf 08.12.1998 verjaringsstuitende onderzoeksdaeden werden gesteld.

Zie Cass. 06.05.2008, blz. *"de vordering van de stedenbouwkundige inspecteur tot herstel in de vorige toestand is een burgerrechtelijke rechtsvordering volgens uit een misdrijf, zodat deze vordering overeenkomstig artikel 26 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering, niet verjaart voor de strafvordering."*

*Wanneer de vordering tot herstel van de plaats in de vorige staat voor de strafrechter tijdig is ingesteld, loopt de verjaring ervan niet meer totdat een in kracht van gewijsde gegane beslissing het geding beëindigd heeft".*

Zie ook Cass. 13.05.2003, T.M.R. 2003, blz. 617 e.v. en noot P. Van Sant.

Terloops weze hier vermeld dat er ernstig aan getwijfeld kan worden dat na het PV van 08.12.1998 geen verdere strafbare feiten van oprichting werden gepleegd, aangezien de vergelijking van de foto's genomen ten tijde van het PV van 08.12.1998 met deze foto's die aan de regularisatieaanvraag werden gevoegd (zie dossier inspecteur) er geen twijfel over laat bestaan dat na het PV van 08.12.1998 de aan de gang zijnde drastische verbouwingen en uitbreidingen verder gezet en afgewerkt werden.

5.2.4.1.3. Nazicht van het voorgelegd strafdossier leert dat binnen de eerste termijn van 5 jaar, lopende vanaf 08.12.1998, op 13.11.2003 een kantschrift door substituut te werd ondertekend met opdracht aan de operationele eenheid te welomschreven onderzoeksdaden te verrichten (strafdossier blz. 87).

Derhalve werd de verjaring van de strafvordering terzake de gepleegde oprichtingsmisdrijven rechtsgeldig gestuit op die datum, zodat de verjaring van de strafvordering pas 5 jaar later kon intreden, hetzij vanaf 14.11.2008.

5.2.4.1.4. In de huidige stand van de rechtspraak van het Hof van Cassatie kan geen discussie meer zijn over het feit dat de vordering van de stedenbouwkundige inspecteur een burgerlijke rechtsovereenkomst is, volgend uit een misdrijf. Zie in dit verband ondermeer Cass. 06.05.2008, rolnummer (zie 5.2.4.1.2.).

5.2.4.1.5. Derhalve en in toepassing van artikel 26 V.T.Sv. is de herstellvordering gesteund op het misdrijf van oprichting niet verjaard, aangezien tot dagvaarding overgegaan werd op 16.05.2008, hetzij ruim voor 14.11.2008.

5.2.4.1.6. Trouwens en voor zoveel nodig, ook wanneer de herstellvordering op het stedenbouwkundig misdrijf van instandhouding is gesteund ( verweerders benadrukken dat de wijzigingen van het stedenbouwdecreet van 18.05.1999 door het handhavingsdecreet van 04.06.2003 het strafbaar karakter van het in stand houden van een bouwovertreiding buiten kwetsbaar gebied hebben afgeschaft), is evenmin verjaring van de herstellvordering ingetreden.

Immers, in acht genomen (ten eerste) art. 2262 bis§1°lid 2 en 3 B.W. - inderdaad van toepassing op de herstellvordering – en (ten tweede) de inwerkingtreding van het handhavingsdecreet op 21.08.2003, kan pas sprake zijn van verjaring van herstellvordering voor de burgerlijke rechtbank voor stedenbouwkundige instandhoudingsmisdrijven in

andere dan kwetsbare gebieden (zoals inderdaad in deze) vanaf 22.08.2008, hetzij 5 jaar na gezegde inwerkingtreding.

Zie hierover: D. Van Heuven en J. Beleyne "verjaring hestelvorderingen" in NJW nr. 169, 24.10.2007, blz. 732 e.v.

5.2.4.1.7. Besluit: de verdere ontwikkelde argumenten van partijen met betrekking tot artikel 2262 bis B.W., de overgangsbepalingen van artikel 7.7.4. VCRO en de ondergeschikte stelling als gevolg waarvan prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof zouden dienen te worden gesteld, hoeven niet nader behandeld en beantwoord te worden.

Deze burgerlijke rechtsvordering tot herstel werd tijdig ingesteld in zoverre gericht tegen de eerste vier verweerders.

#### 5.2.4.2. *Ten aanzien van vijfde verweester:*

5.2.4.2.1. Uit de feitelijke toelichtingen van de inspecteur kan begrepen worden dat aan architect verweten wordt dat hij anno 1990 twee plannen opmaakte, één om te dienen voor de bouwaanvraag (vergunning van 12.06.1990) en een ander plan, op basis waarvan een grotere woning dan het vergunde defacto werd gebouwd.

5.2.4.2.2. Vijfde verweester betwist deze voorstelling van zaken door te verwijzen naar de enige verklaring in het strafdossier van bedoelde architect die toelicht een eerste plan, namelijk een voorontwerp, te hebben opgesteld, welke evenwel door de dienst Stedenbouw niet werd aanvaard als gevolg waarvan een tweede plan werd opgesteld, die dan wel vergund werd.

Steeds volgens architect zou de bouwheer niettemin wetens en willens het vergunde plan naast zich hebben neergelegd en een veel grotere woning hebben laten optrekken (vermoedelijk, alhoewel dit niet duidelijk noch uit de stukken noch uit de toelichtingen blijkt, overeenkomstig het eerste geweigerd voorontwerp).

Dit is dan ook de reden, steeds volgens dat hij op 08.06.1990 – merkwaardig genoeg nog voor de veraanwijzing werd verleend? - door de afgevaardigde bestuurder van een document liet ondertekenen ter vrijwaring van de aannemers en architect voor alle " *eventuele opgelegde boeten of kosten van afbraak- of aanpassingswerken, gerechtskosten enz. die kunnen voortspruiten uit de bouwovertradingen en die hen, de aannemers of de architect, kunnen ten laste*

worden gelegd" doordat hij die de boeten enz. alsdan voor zijn rekening zou nemen.

5.2.4.2.3. Alhoewel de kwestie niet nader uitgespit blijkt te zijn geworden mag in ieder geval aangenomen worden dat, voor zover een stedenbouwkundig misdrijf terzake ten laste van architect zou kunnen worden gelegd, bedoelde feiten dateren van 1990 (ten laatste 1991), vermits aangenomen mag worden dat de medio 1990 aan de gang zijnde bouwwerken hoogstens een jaar à anderhalf jaar kunnen geduurd hebben.

5.2.4.2.4. In toepassing van de hierboven sub 5.2.4.1. ter sprake gekomen beginselen, blijkt met andere woorden dat, bij ontstentenis van een ander dan einde 1998 aangevatte strafinformatie en in dat kader gestelde verjaringsstuitende onderzoeksdaden, eventuele stedenbouwkundige misdrijven in hoofde van architect (en zijn strafrechtelijk verjaard waren uiterlijk einde 1996, zodat ook de burgerlijke vorderingen in toepassing van het toenmalig artikel 26 VTSv. evenzeer verjaard waren.

5.2.4.2.5. Blijkens het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid heeft de herstellvordering "*betrekking op de op 08.12.1998 vastgestelde overtreding zoals deze werd omschreven in de herstellvordering van de stedenbouwkundige inspecteur*".

Het aanvankelijk PV maakt, wat de op dat ogenblik aan de gang zijnde uitbreiding- en renovatiewerken, melding van een architect Architect komt enkel ter sprake in verband met de oorspronkelijke bouwplannen anno 1989-1990 ten tijde van de bouwvergunning en de aanvankelijke bouw van de villa.

5.2.4.2.6. In deze omstandigheden is de herstellvordering, in zoverre tegen (architect gericht, verjaard.

### **5.3. Met betrekking tot de ingeroepen redelijke termijn:**

5.3.1. Verweerders gaan ervan uit (ten eerste) dat de redelijke termijn op de herstellvordering van toepassing is en (ten tweede) dat in dat perspectief de in acht te nemen termijn een aanvang nam op 08.12.1988, zodat op heden ongeveer 12 jaren verlopen zijn.

5.3.2. De redelijke termijn staat desgevallend de strafbaarheid van het misdrijf in de weg, doch niet de burgerlijke vordering tot teruggave of tot herstel. Dit is duidelijk de ratio legis van art. 21, lid 2 V.T.Sv. Reeds eerder werd eraan herinnerd dat de herstellvordering een burgerlijke vordering is.

Terecht onderlijnt de inspecteur de rechtspraak van het Hof van Cassatie, ondermeer het arrest van 28.02.2007 waarvan de vertaling ondermeer luidt: *“De vordering van de stedenbouwkundige inspecteur tot herstel in de vorige toestand is een burgerlijke rechtsvordering volgend uit een misdrijf, zodat deze vordering, overeenkomstig artikel 26 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering, niet verjaart voor de strafvordering.*

*Wanneer de vordering tot herstel van de plaats in de vorige staat voor de strafrechter tijdig is ingesteld, loopt de verjaring ervan niet meer totdat een in kracht van gewijsde gegane beslissing het geding beëindigd heeft”.*

Er kan ook verwezen worden naar het arrest van 04.11.2008 waarvan de samenvatting luidt als volgt: *“ de vaststelling dat inzake stedenbouw een herstel in de oorspronkelijke staat een straf is in de zin van de artikelen 6.1. EVRM en 14.1 IVBPR brengt enkel mee dat de waarborgen van die bepalingen moeten worden in acht genomen, maar heeft niet tot gevolg dat die maatregel in de Belgische wetgeving van strafrechtelijke aard is zodat de algemene bepalingen van het Belgisch strafrecht en strafprocesrecht erop toepassing moeten vinden: het blijft bijgevolg voor de strafrechter mogelijk dit herstel te bevelen teneinde de gevolgen van het misdrijf te doen ophouden, ook wanneer hij vaststelt dat de strafvordering is vervallen wegens opheffing van de strafbaarheid of wegens verjaring”* (zie de verwijzingen in de conclusie van het openbaar ministerie en Cass., 28 okt. 2008, AR A.C., 2008 , zie ook het arrest vanaf randnummer 12).

Bovendien en voor zoveel nodig kan hier van onredelijke termijn niet eens op zich sprake zijn, aangezien pas eens de pogingen van verweerders om de niet-vergunde villa toch nog geregulariseerd te krijgen definitief afgewezen waren, terzake door de inspecteur actie kon worden ondernomen. Dit kon ten vroegste eens van de beslissing van de minister d.d. 14.07.2004 kennis was genomen.

De herstellvordering werd ter advisering voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid op 27.11.2007, hetzij 3 jaar later, wat niet onredelijk kan genoemd worden.



**5.4. Met betrekking tot de afbakening van het agrarisch gebied:**

Met betrekking tot de afbakening van de agrarische gebieden houden verweerders voor dat indien de in het vooruitzicht gestelde inkrimpingen van het agrarisch gebied reeds waren doorgevoerd, het niet denkbeeldig is dat de woning in woongebied zou komen te liggen, waardoor de herstelmaatregel zonder voorwerp zou worden.

De rechtbank kan evenwel enkel rekening houden met de huidige stand van zaken op basis waarvan onmiskenbaar is dat verweerders hun woning hebben opgetrokken, verbouwd en uitgebreid, zonder hiervoor over de nodige stedenbouwkundige vergunningen te beschikken.

Met speculaties terzake latere eventuele wijzigingen in de stedenbouwkundige bestemmingen en inkleuringen in de gebieden kan geen rekening gehouden worden.

**5.5. Met betrekking tot de meerwaardebepaling zelf:**

5.5.1. De meerwaarde is de bijzondere vorm van teruggave, die de gevolgen van de wetsovertreding beoogt teniet te doen door het opleggen van de betaling van een geldsom, gelijk aan het voordeel dat de overtreder uit de overtreding heeft kunnen halen. Ze beoogt de neutralisering van de onrechtmatige verrijking, door het plegen van het bouwmisdrijf teweeg gebracht.

Hierbij is de op te leggen geldsom gelijk aan de volledige meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen.

5.5.2. De verweerders betwisten de door de inspecteur gedane berekening.

Deze zou onwettig zijn en bovendien niet objectief.

5.5.3. Terwijl de vorderende overheid zich te richten heeft naar de berekeningswijze, vastgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05.05.2000, oordeelt evenwel de rechtbank souverain over het uiteindelijk bedrag van de meerwaarde.

Zie over dit alles P. Vansant "de herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening", Kluwer 2006, blz. 355 e.v.

De rechtbank houdt hierbij rekening met de stijging van de venale waarde van het goed alsook met de verhoging van de gebruikswaarde voor de verweerder, één en ander te bepalen op de dag van de uitspraak overeenkomstig de actuele marktwaarde van het onroerend goed en dus rekening houdende met de sterke stijging van de vastgoedwaarde sinds ongeveer de laatste tien jaren.

5.5.4. Het verband tussen bovengemelde criteria ter bepaling van de meerwaarde en de voorliggende berekening door de inspecteur, overgenomen door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, is niet duidelijk.

Het komt de rechtbank derhalve opportuun voor een deskundige aan te stellen om advies te verlenen over de verkregen meerwaarde van het goed in kwestie in zijn huidige situatie vergeleken met de waarde, die aan het goed kon worden toegekend zoals het anno 1990 werd vergund.

#### **5.6. Terzake de gedingskosten:**

deze worden aangehouden in de procesverhouding gewestelijke inspecteur en consoorten. Niets belet evenwel hierover than reeds uitspraak te doen inde procesverhouding

In dit verband zijn er geen redenen om geen rechtsplegingsvergoeding aan deze buiten zake gestelde privaatrechtelijke procespartij toe te kennen en evenmin redenen om af te wijken van de terzake vigerende rechtsplegingsvergoeding.

#### **5.7. Terzake de gevorderde uitvoerbaarheid:**

Overeenkomstig artikel 1496 Ger. W. geschiedt de voorlopige tenuitvoerlegging van rechtswege wanneer een vonnis een onderzoeksmaatregel voorschrijft en wat deze maatregel betreft.

Ook in geval van beroep blijft de rechtbank bevoegd ter zake het toezicht van de rechter voorzien in artikel 973 Ger. W. (zie rb. Hoei, 30.12.1981, J.L. 1982, blz. 137).

Artikel 1398 Ger. W. is tevens van toepassing (zie Cass. 07.04.1995, R.W. 95-96, 184, noot K. Broeckx).

## 6. Beslissing:

**De rechtbank doet uitspraak op tegenspraak voor alle partijen en in eerste aanleg.**

Stelt vast dat de artikelen 2 en 30 tot 42 van de wet op het taalgebruik in gerechtszaken nageleefd zijn.

Alle meeromvattende, strijdige of andersluidende besluiten verwerpende als ongegrond, niet terzake dienend of overbodig en het meer gevorderde afwijzende als ongegrond.

Verklaart de vordering ontvankelijk in zoverre gericht tegen  
en

Verklaart de vordering onontvankelijk wegens ingetreden verjaring in zoverre gericht tegen

Alvorens nader recht te doen stelt aan als deskundige:

de heer

met als opdracht:

zich "na oproeping van partijen" ter plaatse te begeven te  
(kadastraal gekend te  
en na overhandiging van alle stukken van partijen  
over te gaan tot korte beschrijving en schouwing van dit onroerend  
goed in zijn huidige stand (oppervlakte aan de grond, totale  
oppervlakte, totaal volume );

- en zo dit nodig mocht blijken in de loop van het deskundig onderzoek de gepaste specialisten te consulteren en hun advies bij het verslag te voegen;

- advies te geven over de verkregen volledige meerwaarde, zijnde het voordeel dat de overtreders uit de overtreding hebben verkregen, hierbij ondermeer rekening houdende met de stijging van de venale waarde van het onroerend goed, met de toegenomen gebruikswaarde

voor de overtreders, één en ader conform de actuele marktwaarde van het kwestieus onroerend goed;

- te antwoorden op alle nuttige en terzake dienende vragen aan partijen.

Zegt verder dat dit vonnis binnen de vijf dagen bij gerechtsbrief ter kennis zal worden gebracht aan de deskundige en per gewone brief aan de partijen en hun raadslieden en, in voorkomend geval, bij gerechtsbrief aan de partijen die verstek hebben laten gaan;

zegt dat de deskundige over een termijn van acht dagen na de kennisgeving van dit vonnis zal beschikken om desgewenst de opdracht met behoorlijk omklede redenen te weigeren;

zegt dat de deskundige en de partijen zich naar aanleiding van het deskundig onderzoek verder dienen te gedragen naar de bepalingen van de artikelen 962 tot 991 bis van het Gerechtelijk wetboek;

- de deskundige zal, eveneens binnen de acht dagen na de kennisgeving van dit vonnis, zelf de plaats, de dag en het uur bepalen waarop hij zijn werkzaamheden zal aanvangen en zal dit per aangetekende brief met ontvangstbewijs meedelen aan de partijen en per gewone brief aan hun raadslieden, tenzij hij door partijen wordt vrijgesteld van de verplichting om per aangetekende post te corresponderen;

- de deskundige zal in de loop van zijn opdracht zelf bepalen of het noodzakelijk is om dan niet een beroep te doen op technische raadgevers;

de deskundige zal aan partijen zelf een raming laten worden van de algemene kostprijs van het deskundigenonderzoek of tenminste van de manier waarop zijn kosten en ereloon en de kosten en het ereloon van de eventuele technische raadgevers zullen berekend worden;

de deskundige zal zelf de redelijke termijn bepalen waarbinnen de partij hun opmerkingen kunnen laten gelden aangaande zijn voorlopig advies;

het bedrag van het voorschot wordt bepaald op 1.100,00 euro + 21 % BTW en dient door de meest gerede partij (hier de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur) ter griffie te worden geconsigneerd op rekeningnummer \_\_\_\_\_ te name van "griffie rechtbank van eerste aanleg, Justitieplein 1 te 9200 Dendermonde". met vermelding provisie expertisecosten gevolgd door het A.R. nr. \_\_\_\_\_ de naam van de partijen en de van de aangestelde deskundige;

het redelijk deel van het voorschot dat kan worden vrijgegeven aan de deskundige wordt bepaald op 1.100,00 euro + 21% BTW;

- de termijn voor het neerleggen van het eindverslag wordt bepaald op zes maanden vanaf de datum waarop de deskundige zijn werkzaamheden heeft aangevat, onverminderd artikel 972bis, § 2, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek ( "indien alle partijen of hun raadslieden om uitstel verzoeken, dan moet de deskundige dit toestaan. In alle andere gevallen kan hij het uitstel weigeren of toestaan en geeft hij de rechter bij gewone brief kennis van zijn beslissing" );
- zegt dat het de deskundige verboden is een rechtstreekse betaling van een partij in het geding te aanvaarden ( artikel 509quater van het Strafwetboek: " met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van tweehonderd euro tot vijftienhonderd euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft de deskundige die, wetende dat een rechtstreekse betaling niet toegelaten is, deze toch aanvaardt van een partij in het geding" ), behoudens toepassing van artikel 991 § 3 lid 2 Gerechtelijk wetboek.

De rechtbank staat de voorlopige tenuitvoerlegging van dit vonnis toe, niettegenstaande de aanwending van welk rechtsmiddel ook en zonder borgstelling.

Veroordeelt DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR tot de gedingskosten, aan de zijde van \_\_\_\_\_ begroot op 5.000,00 euro rechtsplegingsvergoeding (conform de wet van 21.04.2007 en het K.B. van 26.10.2007).

Houdt de beschikking inzake de overige gedingskosten aan.

**Stellen de zaak op de openbare terechtzitting van NEGENENTWINTIG APRIL TWEEDUIZEND EN ELF, zesde burgerlijke kamer om 09.00 uur, voor opvolging van de expertise.**

Rep. nr.:

ZITTING VAN 28 JANUARI 2011 – 10° Kamer - B.Z. - Folio

---

Bundel nr.:

Dit vonnis is uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van de TIENDE KAMER, zitting houdende in burgerlijke zaken, van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde op vrijdag **ACHTENTWINTIG JANUARI TWEEDUIZEND EN ELF.**

De rechtbank bestond uit:

De heer    toegevoegd rechter, voorzitter van de tiende kamer.

De heer    rechter.

Mevrouw                                        rechter.

Mevrouw                                        griffier.