

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

nummer : 355
23^{ste} kamer

A.R. Nr. 07/10122/A

355/23/08

Eindvonnis – op tegenspraak

herstelmaatregel stedenbouw

Art 84 van de
Wegwet

aangeboden op

IN DE ZAAK VAN :

niet te registreren

De **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor
het grondgebied van de provincie met kantoor te
3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 103-105,

eiser,

vertegenwoordigd door mr. advocaat, loco mr.
advocaat, met kantoor te

de ontvanger,
AFSCHRIFT afgeleverd aan

(vrij: art. 260, 2^e
wb. registratie)
(G.W. art. 792-1030)

TEGEN :

Bijlagen :

- dagvaarding
- 5 conclusies

De heer , wonend te

verweerder,

vertegenwoordigd door mr. advocaat, loco mr.
advocaat, met kantoor te

*

REGISTER NR :

08/53009

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgend vonnis uit.

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

- de dagvaarding, betekend op 3 juli 2007 bij exploit van mr.
plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging
van mr. gerechtsdeurwaarder te ;
- de conclusie en de syntheseconclusie van de gewestelijke
stedenbouwkundige inspecteur, respectievelijk neergelegd op 11
februari 2008 en 23 juni 2008 ;

V-EV

- de conclusie, syntheseconclusie en laatste syntheseconclusie van de heer , respectievelijk neergelegd op 7 december 2007, 16 april 2008 en 26 augustus 2008.

Op de zitting van 31 oktober 2008 werden de raadsleden van de partijen gehoord waarna twee stukkenbundels werden neergelegd en de zaak in beraad werd genomen.

*

A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. In antwoord op een vraag van de heer antwoordde het gemeentebestuur van op 28 mei 1996 dat het geen bezwaar heeft tegen het oprichten, op een perceel aan de kadastraal gekend nr. , van een schuthok voor graasdieren, voor zover deze strikt zou beantwoorden aan de in deze brief vermelde afmetingen

De gemeente schreef de heer opnieuw aan op 22 november 1996 met de melding dat de technische dienst had vastgesteld dat een tweede schuthok was gebouwd zonder vergunning. Er werd geëist dat dit tweede schuthok zou worden verwijderd.

2. Op 27 september 2004 werd door de stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente proces-verbaal opgemaakt wegens de oprichting en/of de instandhouding op voornoemd perceel van twee stallingen, drie bergingen, een verharding in treinbiels en een piste voor paarden, zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

De heer vroeg hierop een stedenbouwkundige vergunning aan voor de regularisatie van voormelde werken. Het college van burgemeester en schepenen weigerde de regularisatievergunning op 16 maart 2005. Het beroep van de heer tegen deze beslissing werd ingewilligd door de bestendige deputatie van de provincieraad van op 24 november 2005. Het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar tekenden evenwel tegen de vergunning beroep aan bij de Vlaamse regering. De bevoegde minister willigde op 12 januari 2007 deze beroepen in, en besliste de vergunning enkel te verlenen voor de twee stallingen, de twee bergingen, het afdak en de verlichtingspalen. De vergunning voor de paddock werd geweigerd.

3. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur stelde op 12 maart 2007 een herstellvordering op waarin voor de onvergunde paardenpiste een meerwaardesom wordt gevraagd. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verklaarde op 16 april 2007 akkoord te gaan met de aard van de door de stedenbouwkundige inspecteur gevorderde herstelmaatregel.

4. Op 3 juli 2007 ging de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur over tot dagvaarding van de heer . Hij eist dat de heer zou veroordeeld worden tot betaling van de som van 30.572,80 €, zijnde de meerwaarde die het terrein verkregen heeft, meer een verhoging wegens muntontwaarding, in billijkheid geraamd op 2,5 % per jaar vanaf 6 maart 2007 tot de datum van het vonnis, meer op dit verhoogde bedrag de verwijlntresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf de uitspraak tot de dag van betaling.

De heer besluit tot de ontoelaatbaarheid, minstens ongegrondheid van de eis. Ondergeschikt vraagt hij de meerwaardesom te herleiden tot 241,66 €.

B. Beoordeling

5. De heer voert in hoofdorde aan dat de eis van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur verjaard zou zijn. De herstellvordering zou volgens de heer onderworpen zijn aan de vijfjarige termijn van artikel 2262bis, §1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, en deze termijn zou volgens de heer op 28 juli 2003 zijn verstreken ingevolge de overgangsmaatregelen van de wet van 10 juni 1998.

De heer gaat er evenwel aan voorbij dat de instandhouding van onvergunde werken een voortdurende bouwovertreiding uitmaakt, zodat de termijn om het herstel in rechte te vorderen pas kan beginnen lopen nadat deze instandhouding werd beëindigd. In de voorliggende zaak werd de paardenpiste die het voorwerp uitmaakt van de herstellvordering op de datum van de dagvaarding zonder vergunning in stand gehouden, zodat er van enige verjaring geen sprake kan zijn.

De eis is toelaatbaar.

6. Volgens de heer is de gevorderde herstelmaatregel onwettig omdat hij in strijd is met de eis van de redelijke termijn, die door artikel 6 van het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens wordt voorgeschreven.

Hij verwijst naar de omstandigheid dat de overtreiding al meer dan 12

jaar geleden werd begaan, en wijst erop dat het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in het arrest " " beslist heeft dat de herstelmaatregel een straf is en als zodanig onderworpen is aan het vereiste van de redelijke termijn.

De "redelijke termijn" kan evenwel maar ingaan op het ogenblik dat de overtreding werd vastgesteld, hetgeen hier is gebeurd op 27 september 2004. Het is weliswaar zo dat het gemeentebestuur van Wommel reeds in 1996 een bouwovertreiding vaststelde, doch deze had enkel betrekking op de oprichting van een tweede schuthok voor dieren, en geenszins op de aanleg van een paardenpiste of paddock.

Tussen de vaststelling op 27 september 2004 en de dagvaarding van 3 juli 2007 is geen onredelijk lange termijn verstreken, te meer nu die termijn grotendeels werd ingenomen door een regularisatieprocedure die door de heer " " werd gevolgd.

De redelijke termijn werd niet overschreden. Deze grief is ongegrond.

7. Vervolgens stelt de heer " " dat het door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur gevorderde herstel onredelijk en onevenredig zou zijn, nu de schade aan de ruimtelijke ordening door de werken beperkt is, en de gevorderde maatregel een zeer groot financieel nadeel kan betekenen.

De rechtbank kan zich niet inlaten met de opportuniteit van het gevorderde herstel. De controle van de rechter is beperkt tot een toets van de wettigheid van de gekozen herstelmaatregel.

De rechtbank stelt ter zake vast dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur zijn keuze voor de meerwaardesom in plaats van het herstel in de oorspronkelijke toestand behoorlijk heeft gerechtvaardigd. Het is niet kennelijk onredelijk, noch kennelijk onevenredig, om voor werken die zonder stedenbouwkundige vergunning worden instandgehouden een meerwaardesom te eisen.

Nu de overtreder zich steeds van de opgelegde meerwaardesom kan kwijten door een herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand (artikel 149, §5, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening), dient de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur de hoogte van de gevorderde meerwaardesom niet te betrekken in zijn motivering van de keuze van de herstelmaatregel.

Ook deze grief van de heer " " wordt bijgevolg verworpen.

8. In ondergeschikte orde betwist de heer " " de begroting van de meerwaardesom.

De rechtbank bepaalt op autonome wijze het bedrag van de

meerwaardesom.

De berekeningsmethode die wordt voorgesteld door het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde, wordt door de rechtbank beschouwd als een correcte methode om de meerwaarde te berekenen.

Volgens dit besluit dient de meerwaardesom berekend te worden aan de hand van de formule "(kosten x coëfficiënt A x coëfficiënt B) – kosten".

Het bedrag van de "kosten" in deze formule wordt volgens artikel 3 van dat besluit bepaald aan de hand van tarieven per vierkante meter, waarbij hier gekozen werd voor het (geïndexeerd) tarief van 56,20 euro / m² dat geldt voor de aanleg van "openlucht recreatieve terreinen". Toegepast op de looppiste, levert dit een kostprijs op van 44.960 euro.

Het forfait van 56,20 euro per m² werd door het Besluit van 5 mei 2000 vastgesteld voor alle openlucht recreatieve terreinen, waar dus zowel een looppiste voor paarden als golfterreinen, tennisvelden en voetbalvelden onder kunnen vallen. Het spreekt evenwel vanzelf dat de inrichtingskosten sterk kunnen uiteenlopen naargelang de recreatieve activiteit die men wenst uit te oefenen, en naargelang de gebruikte materialen, en dat deze inrichtingskosten ook niet steeds recht evenredig zijn met de gebruikte oppervlakte.

De heer [] legt een leveringsnota voor van 30 juni 1996 voor de levering van 5 vrachtwagens zand, het transport van telefoonpalen en 5 uren kraanwerk, voor een totaal bedrag van 26.000 BF of 644,52 €.

Uit de voorgelegde foto's blijkt dat de paardenpiste zeer rudimentair werd aangelegd, zodat de rechtbank aanneemt dat voormeld bedrag van 644,52 € inderdaad de volledige kostprijs van de aanleg van deze paardenpiste betrof.

Het betreft hier evenwel prijzen van 1996. Rekening houdend met de stijging van de materiaalprijzen in de tussentijd, bepaalt de rechtbank deze kostprijs naar billijkheid thans op 1000 €.

De "coëfficiënt A" lag voor het betrokken terrein deels tussen 1,25 en 1,75 (agraris gebied), en werd door de stedenbouwkundige inspecteur op 1,40 bepaald. De rechtbank kan hiermee instemmen, gelet op de beperkte aantasting van het gebied in de onmiddellijke omgeving.

De "coëfficiënt B" (welstandscoëfficiënt) die minimaal 1,1 bedraagt, werd hier door de stedenbouwkundige inspecteur eveneens oordeelkundig vastgesteld op 1,2, gelet op de beperkte verhoging van de welstand (recreatief doeleinde).

De rechtbank begroot de meerwaardesom dan ook op (1.000 x 1,4 x

1,2) – 1.000 = 680 €.

Op deze som kunnen verwijntresten worden toegekend aan de wettelijke intrestvoet vanaf de datum van dit vonnis.

9. Als partij die in het ongelijk wordt gesteld dient de heer de gerechtskosten te dragen, daaronder begrepen de rechtsplegingsvergoeding.

Geen enkele partij heeft een afwijking gevraagd van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding, zodat deze wordt begroot op het basisbedrag in de toepasselijke schijf, zijnde 2.000 €.

*

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK,

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

Rechtsprekende in eerste aanleg, op tegenspraak,

Verklaart de eis van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur tegen de heer toelaatbaar en deels gegrond ;

Veroordeelt de heer tot betaling aan de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur van de som van 680 €, vermeerderd met de verwijntresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf de datum van dit vonnis tot de dag van algehele betaling ;

Veroordeelt de heer tot de kosten van het geding, begroot op 322,77 € (dagvaarding) + 86,45 € (overschrijving hypotheekkantoor) + 2.000 € (rechtsplegingsvergoeding toekomend aan de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur) ;

Beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet ;

Beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven in het vergunningenregister van de gemeente zodra de gemeente over een goedgekeurd vergunningenregister beschikt.

Aldus gevonnist en uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van de 23^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 28 november 2008, waar aanwezig waren en zitting namen :

de heer _____ , rechter,

de heer _____ , afgevaardigd adjunct-griffier,