

# RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

## VONNIS

A.R. Nr. 09/5569/A

Eindvonnis – op tegenspraak

Herstelvordering stedenbouw

aangeboden op

niet te registreren

de ontvanger,

### IN DE ZAAK VAN :

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

eiser,

op de zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat,  
in de plaats van mr. , advocaat, met kantoor te

### TEGEN :

bijlagen:

- dagvaarding
- 4 conclusies

te

verweerder,

op de zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat, in de  
plaats van mr. , advocaat, met kantoor te

REGISTER NR :

\*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid. van de wet 15 juni 1935 op het taalgebruik in  
gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van  
de rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

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

- de dagvaarding, betekend op 6 april 2009 met een exploit van mr. [naam] plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van mr. [naam], gerechtsdeurwaarder te [plaats];
- de eerste conclusie en de tweede conclusie van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur, respectievelijk neergelegd op 12 november 2010 en 20 mei 2011;
- de conclusie en de "aanvullende en samenvattende conclusie" van [naam], respectievelijk neergelegd op 11 september 2009 en 29 januari 2010.

Op de zitting van 16 juni 2011 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna twee stukkenbundels werden neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

\*

#### **A. Feiten en procedurevoorgaanden**

1. [naam] is de eigenaar van een onroerend goed aan de [adres]. Het goed is volgens het gewestplan [naam] gelegen in landbouwgebied.

Op 3 mei 2004 verkreeg [naam] een stedenbouwkundige vergunning voor de herbouwing van de woning die zich op zijn terrein bevond.

2. Op 24 januari 2008 werden een proces-verbaal opgesteld waarin werd vastgesteld dat in het pand een meergezinswoning was ondergebracht, terwijl slechts een vergunning was verleend voor een eengezinswoning. Tevens werd vastgesteld dat een vrijstaande garage was opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur besliste om als herstellvordering de meerwaarde te vorderen die de goederen verkregen hadden ten gevolge van de stedenbouwkundige inbreuken. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleende een eensluidend advies.

Op 6 april 2009 ging de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur over tot dagvaarding van [naam].

3. Inmiddels stelde de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vast dat de woning terug als ééngesinswoning werd ingericht.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur eist thans enkel nog de veroordeling van [naam] in een voorlopig uitvoerbaar vonnis, tot betaling van de meerwaarde die het goed heeft verkregen door de vrijstaande garage, en die begroot wordt op 3.349,09 €, meer de verwijlntresten aan de wettelijke rentevoet vanaf de uitspraak.

Hij vraagt tevens dat de rechtbank zou zeggen dat, indien zich overeenkomstig artikel 6.1.41 van de VCRO wenst te kwijten van de herstellvordering, hij dit enkel kan doen door de vrijstaande garage af te breken.

besluit tot de ontoelaatbaarheid, minstens ongegrondheid van de eis, en vraagt ondergeschikt om het bedrag ervan te verminderen.

## **B. Beoordeling**

4. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft de herstellvordering bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakt op grond van artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : "DORO"), thans, na coördinatie, artikel 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO").

Deze bepaling luidt als volgt :

*"De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of de wijzigingen, vermeld in artikel 6.1.1, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 6.1.41, § 1. Artikel 6.1.41, § 1, § 2, § 3, § 5 en § 6, en artikel 6.1.42 zijn van overeenkomstige toepassing."*

In de voorliggende zaak eist de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur betaling van een vergoeding voor de meerwaarde die het goed door het bouw misdrijf heeft verkregen.

5. voert aan dat de eis ontoelaatbaar zou zijn omdat er geen beslissing zou voorliggen tot het instellen van de herstellvordering.

Uit de dagvaarding volgt nochtans duidelijk dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur beslist heeft tot het instellen van de herstellvordering. Nergens is voorgeschreven dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur na ontvangst van het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, en voorafgaand aan de dagvaarding, een formele beslissing tot het instellen van een vordering op schrift dient te stellen. De dagvaarding volstaat als bewijs dat tot het instellen van de herstellvordering werd beslist.

De exceptie is ongegrond. De eis is toelaatbaar.

6. Ten gronde wordt niet betwist dat de herstellvordering enkel nog betrekking heeft op het bouw misdrijf van de oprichting van een vrijstaande garage zonder voorafgaande stedenbouwkundige

vergunning.

Het bestaan van dit bouw misdrijf wordt door niet uitdrukkelijk betwist. Voor zoveel als nodig oordeelt de rechtbank dat het afdoende bewezen is dat zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een vrijstaande garage heeft opgericht, en dat deze handelingen een bouw misdrijf uitmaken op grond waarvan een herstelmaatregel kan bevolen worden.

betwist evenmin de keuze van de meerwaardesom als herstelmaatregel, doch vraagt de rechtbank om de gevorderde som van 3.349,09 € te matigen.

7. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft de meerwaardesom begroot op het bedrag van 3.349,09 €, in navolging van een schattingsverslag dat werd opgemaakt in toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde.

De rechtbank bepaalt op autonome wijze het bedrag van de meerwaardesom die wordt geëist.

De berekeningsmethode die wordt voorgesteld door het voormelde Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 wordt door de rechtbank in beginsel 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".

8. 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 146,89 € / m<sup>2</sup> dat geldt voor de aanleg van bruto vloeroppervlakte van garages, en de oppervlakte bepaald werd op 30 m<sup>2</sup>.

Volgens heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ten onrechte het geïndexeerd tarief van 2008 gehanteerd, terwijl de inbreuk dateert van 2006 zodat het tarief uit 2006 diende gehanteerd te worden.

De meerwaardesom dient door de rechtbank begroot te worden op de datum van het vonnis. Het spreekt dan ook vanzelf dat de factor "kosten" in de formule tot berekening van de meerwaardesom kan geïndexeerd worden teneinde tot een meer accurate berekening te komen. In de voorliggende zaak heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur overigens slechts een indexatie toegepast tot in 2008, en heeft hij voor de verdere periode tot het vonnis geen aanpassing gevraagd aan de muntontwaarding en/of de toekenning gevraagd van intresten.

De rechtbank acht het dan ook verantwoord dat uitgegaan wordt van

het geïndexeerde tarief uit 2008 om de factor "kosten" te bepalen in de formule tot berekening van de meerwaardesom.

De rechtbank sluit zich dan ook aan bij de begroting van de kosten zoals deze door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur wordt voorgesteld :  $30 \times 146,89 = 4.406,70 \text{ €}$ .

9. De "coëfficiënt A" lag voor het betrokken terrein tussen 1,25 en 1,75 (landbouwgebied), en werd door de stedenbouwkundige inspecteur op 1,6 bepaald.

Uit de voorgelegde foto's blijkt evenwel dat de constructie gelegen is tussen vrijstaande woningen langs een uitgeruste weg, en als zodanig geen bijkomende aantasting heeft veroorzaakt van het agrarisch karakter van het gebied. In deze omstandigheden is het gepast de coëfficiënt A te bepalen op 1,4.

De "coëfficiënt B" (welstandcoëfficiënt) die minimaal 1,1 bedraagt, werd hier door de stedenbouwkundige inspecteur vastgesteld op het minimum van 1,1. heeft daarbij geen opmerkingen, en deze inschatting wordt door de rechtbank aanvaard.

De rechtbank begroot de meerwaardesom dan ook op  $(4.406,70 \times 1,4 \times 1,1) = 4.406,70 = 2.379,62 \text{ €}$ .

10. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur eist dat deze som zou verhoogd worden met verwijlntresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf de datum van dit vonnis.

stelt dat verwijlntresten niet kunnen worden toegekend omdat artikel 6.1.41, §7, tweede lid, van de VCRO hem het recht verleent om zich te kwijten van de veroordeling tot betaling van de meerwaarde door het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand binnen de termijn van één jaar na de uitspraak.

Uit voormelde bepaling moet inderdaad worden afgeleid dat de overtreder een jaar de tijd heeft om hetzij de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen, hetzij de meerwaardesom te betalen. Verwijlntresten kunnen bijgevolg maar worden toegekend vanaf het verstrijken van deze termijn.

11. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt dat de rechtbank de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis zou toestaan. Hij haalt daartoe evenwel geen enkel argument aan. De voorlopige tenuitvoerlegging kan, als uitzondering op de regel van artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek, slechts met de nodige omzichtigheid worden toegestaan, en wordt dan ook in de regel afgewezen wanneer de eiser zijn vraag niet motiveert.

12. De partijen hebben op de zitting van 16 juni 2011 eensgezind verklaard dat zij aan elkaar geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn, wie er ook in het gelijk en het ongelijk wordt gesteld.

Het is gepast de partijen akte te verlenen van dit akkoord, zodat de rechtbank niet veroordeelt tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur.

\*

#### **OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :**

De eis is toelaatbaar en deels gegrond ;

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, binnen het jaar na de datum van dit vonnis, van het bedrag van 2.379,62 € ;

De rechtbank zegt dat het recht heeft om zich van voormelde veroordeling te kwijten door binnen het jaar na de datum van dit vonnis de vrijstaande garage op het terrein te gekend bij het kadaster als af te breken ;

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

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven in het vergunningenregister van van zodra de gemeente over een goedgekeurd vergunningenregister beschikt ;

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot op 257,20 € (dagvaarding) + 124,05 € (overschrijving hypotheekkantoor) en verleent akte aan de partijen van hun akkoord dat zij elkaar geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de buitengewone openbare zitting van de 23<sup>de</sup> kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 29 juli 2011. door rechter, in aanwezigheid van afgevaardigd griffier.