



Repertoriumnummer <b>2014 / 1245</b>
Datum van uitspraak <b>06 februari 2014</b>
Rolnummer <b>2012/AR/2983</b>

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Hypotheekwet  
Ruimtelijke ordening stedenbouw

Tussenarrest  
- Heropening debatten

#### Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

## Hof van beroep Antwerpen

### Arrest

zeventiende kamer  
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

wonende te.

appellant,

vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

tegen het vonnis van de 13<sup>e</sup> kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 04 juni 2012, gekend onder rolnummer 08/4187/A

tegen.

**GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR**, bevoegd voor de provincie Antwerpen, met diensten te 2000 ANTWERPEN, Lange Kievitstraat 111-113 bus 5,

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

#### **I. ANTECEDENTEN**

De Stedenbouwkundig Inspecteur van het Vlaams Gewest heeft de op 6.6.2008 gedagvaard teneinde hen te horen veroordelen tot:

- herstel van de plaats in oorspronkelijke toestand van een perceel gelegen te \_\_\_\_\_ alwaar een voormalig schuurgedeelte wederrechtelijk zou zijn omgevormd tot een bijkomende residentiële woning door uitvoering van aanpassingswerken
- herstel in de oorspronkelijke toestand door het slopen van een dubbele garage en zulks binnen 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van de tussen te komen beslissing onder verbeurte van een dwangsom van € 250 per dag vertraging.

Gevraagd werd ook de Stedenbouwkundig Inspecteur bij in gebreke blijven van de gedaagden te machtigen ambtshalve over te gaan tot uitvoering van deze werken.

In het inleidend exploit wordt in detail uiteengezet welke uitgevoerde werken dienden afgebroken dan wel aangepast te worden.

Hangende het geding werd de herstellvordering uitgebreid voor wat een op de percelen \_\_\_\_\_ en opgetrokken dubbele garage betreft.

Beide gedaagden werden aangesproken als vruchtgebruiker van de betrokken percelen die gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In rechte werd verwezen naar de artikelen 99, 146, 149 en 151 van het decreet van 18.5.1999

Bij vonnis van 4.6.2012 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen de herstellvordering ingesteld tegen \_\_\_\_\_ ongegrond verklaard omdat niet bleek dat zij eigenaar dan wel vruchtgebruiker was.

Tov. \_\_\_\_\_ werd de vordering ongegrond verklaard wat de opgetrokken garages betrof (percelen \_\_\_\_\_ omdat niet was aangetoond dat deze garages door hem/ in zijn opdracht werden opgericht.

De vordering werd wel gegrond verklaard wat de op perceel \_\_\_\_\_ opgetrokken woning betrof.

In het bestreden vonnis werd in detail aangegeven welke werken ongedaan dienden gemaakt te worden binnen een termijn van 12 maanden onder verbeurte van een dwangsom van € 250/dag.

Bij verzoekschrift neergelegd op 24.10.2012 heeft \_\_\_\_\_ hoger beroep ingesteld. Hij is van oordeel dat de vordering niet ontvankelijk, minstens ongegrond is.

De Stedenbouwkundig Inspecteur concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep en stelt incidenteel beroep in tegen het ongegrond verklaren van de herstellvordering wat de opgerichte garages betreft.

## II. BEOORDELING

### A. procedure in hoger beroep

In hoger beroep werden conclusies neergelegd namens én \_\_\_\_\_ én \_\_\_\_\_

De Stedenbouwkundig Inspecteur heeft eveneens geconcludeerd tegen beiden.

\_\_\_\_\_ echtgenote van \_\_\_\_\_ is evenwel geen partij in hoger beroep vermits zij geen rechtsmiddel instelde en tegen haar ook geen hoger beroep werd ingesteld. Zij wordt in de wederzijds genomen conclusies dus onterecht beschouwd als (mede)appellante.

Het incidenteel beroep van de Stedenbouwkundig Inspecteur kan dan ook enkel \_\_\_\_\_ die uitsluitende appellant is, treffen.

Zulks is niet van wezenlijk belang voor de herstellvordering die in rem geldt, wel voor de aan deze herstellvordering gekoppelde dwangsom.

### B. mbt de feiten

\_\_\_\_\_ is vruchtgebruiker van het te \_\_\_\_\_ gelegen perceel gekadastraerd onder \_\_\_\_\_

Dit perceel is ingevolge het goedgekeurd gewestplan \_\_\_\_\_ van 3.10.1979 gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op dit perceel stond een schuur/stalgedeelte destijds deelmakend van een landbouwbedrijf.

In de processen-verbaal van 1.6.2001 en 6.4.2006 werd vastgesteld dat de schuur/stal omgevormd werd tot een afzonderlijke woongelegenheid met als gevolg dat er twee afzonderlijke wooneenheden zijn ontstaan. Concreet werd vastgesteld dat er scheidingsmuren werden geplaatst, nieuwe dakkapellen (minstens vier) werden opgericht evenals twee nieuwe schouwen en negen dakramen.

Op 28.2.2008 vaardigde de Stedenbouwkundig inspecteur een herstelvordering uit strekkende tot uitvoering van aanpassingswerken om de gerealiseerde woongelegenheid ongedaan te maken en tot het slopen van een links van het gebouw opgetrokken dubbele garage. Deze herstelvordering is gesteund op het uitvoeren van verbouwingswerken zonder te beschikken over een voorafgaande uitdrukkelijke vergunning.

Op 21.4.2008 verleende de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (hierna de Hoge Raad) een eensluidend advies.

Naast de in deze herstelvordering geviseerde constructie ligt een woning (gekadastraerd onder waartrent een strafrechtelijke procedure werd gevoerd wegens het wederrechtelijk omvormen van deze oude woning met schuur tot een tweewoonst.

werd wegens de wederrechtelijke omvorming van deze schuur correctioneel veroordeeld (arrest 12.6.2003) tot betaling van een meerwaarde van € 57 180,01.

In deze procedure was er onenigheid tussen de gemachtigde ambtenaar die herstel in de oorspronkelijke toestand vorderde en het college van burgemeester en schepenen dat het opleggen van een meerwaardesom vorderde. De herstelmaatregel van de gemachtigde ambtenaar werd toen wegens onwettigheid afgewezen.

### C. Betwistingen

roept volgende grieven - logisch gerangschikt - in:

- de herstelvordering is niet ontvankelijk omdat zij verjaard is en omdat de Hoge Raad misleid werd. Deze middelen betreffen de grond van de zaak niet de ontvankelijkheid der herstelvordering die niet valt te betwisten.
- de herstelvordering is niet afdoende gemotiveerd in het licht van de wet op de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.
- de herstelvordering is kennelijk onredelijk zodat zij zonder gevolgen moet blijven.
- de herstelvordering is ongegrond in zover zij ook het bestaande woongedeelte en niet enkel de omgebouwde schuur treft

#### 1) verjaring

Waar in de dagvaarding wordt gesteld dat landschappelijk waardevol agrarisch gebied valt onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn partijen het eens dat dit sedert de inwerkingtreding van de VCRO op 1.9.2009 niet meer het geval is.

Verder betwist de stedenbouwkundig inspecteur evenmin dat de Instandhouding van een wederrechtelijke stedenbouwkundige toestand in andere dan ruimtelijk kwetsbare gebieden sedert de inwerkingtreding op 22 augustus 2003 van het decreet van 4.6.2003 niet meer strafbaar is.

De herstellvordering is evenwel ook gesteund op het oprichtingsmisdrif zoals terecht gesteld door de eerste rechter die wel het correcte artikel 6.1.1.1° VCRO aanhaalt zij het dat nadien melding gemaakt wordt van artikel 6.1.1.,2° en 6° VCRO.

steit dat het misdrif van oprichting plaats vond midden jaren negentig – meer bepaald in 1994 – en dat het eerste proces-verbaal van 1.6.2001 meer dan vijf jaar later werd opgesteld zodat de herstellvordering ingeleid per 6.6.2008 *onherroepelijk verjaard is*.

Onderhavige herstellvordering is een burgerlijke rechtsvordering spruitend uit een misdrif die wordt ingesteld door de overheid.

Deze herstellvordering veronderstelt derhalve de vaststelling van een misdrif.

Primair geldt de regel van artikel 26 Vt.Sv. volgens dewelke de burgerlijke rechtsvordering – in casu de herstellvordering – niet kan verjaren vóór de strafvordering.

De strafvordering vervalt door verjaring vijf jaren vanaf de oprichting behoudens schorsing en stuiting.

De eerste rechter beweert maar bewijst niet dat het oprichtingsmisdrif voltooid was in de jaren 1994-1995. De neergelegde facturen voor aankoop van allerhande materialen en uitvoering van bepaalde werken te (uitbreken van muren, plaatsen van binnenmuren, dakkapel ed.) dateren wel van september en december 1994 maar tonen niet aan dat het gaat over de in onderhavige herstellvordering geviseerde wederrechtelijke werken; werd immers bij arrest van 2.6.2003 veroordeeld wegens de tussen 1.1.1994 en 30.4.1996 wederrechtelijk uitgevoerde werken aan een andere schuur die zich ook ter plaatse bevond en waarbij werken zoals in de facturen beschreven werden uitgevoerd.

Blijkens het proces-verbaal van 1.6.2001 werd vastgesteld dat op 26.4.2001 in de thans geviseerde schuur verbouwingswerken werden uitgevoerd - er werd ter plaatse een aangetroffen - die toen voltooid waren. deed in zijn verklaring aan de verbalisanten op 1.6.2001 overigens zelf opgave van de sedert begin 2001 uitgevoerde werken eraan toevoegende dat ze nu voltooid waren.

De verjaring der strafvordering loopt vanaf de voltooiing van het oprichtingsmisdrif in casu dus vanaf 26.4.2001 en werd laatst nuttig gestuit door het proces-verbaal van 6.4.2006.

De strafvordering was op 6.6.2008 derhalve niet door verjaring vervallen; de herstellvordering is dus evenmin verjaard.

### 2) misleiding van de HRH

Er werd advies gevraagd aan de HRH die een gemotiveerde beslissing nam.

Dat de HRH misleid werd omdat er een onvolledig dossier werd overgemaakt door de herstellende overheid - het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) werd niet in zijn totaliteit overgemaakt – en de uitspraak daardoor op onjuiste motieven berustte en daarom gelijkstaat met een afwezigheid van advies, is niet juist.

Het tegendeel blijkt uit de motivering zelve zoals terecht door de eerste rechter overwogen. Daarbij is vast te stellen dat er immers verwezen wordt naar het visueel hinderlijk aspect van de omgevormde schuur ingevolge het gebruik van minderwaardige materialen maar ook naar het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het landelijk gebied dat geplaatst wordt in functie van de met een meerwaardevergoeding gesanctioneerde stedenbouwkundige inbreuk in het verleden.

Dit komt tegemoet aan de op blz. 158 van het GRS geciteerde passage die het heeft over de integratie van de bestaande historische gebouwen die gebeurlijk kunnen aangepast worden om nieuwe functies op te vangen zonder dat de natuurlijke draagkracht van de omgeving wordt aangetast en het is die draagkracht die overschreden werd geacht en één der motieven van het eensluidend advies uitmaakt.

Deze grief is ongegrond.

### 3) motivering van de herstellende

Gesteld wordt dat de herstellende niet afdoende is gemotiveerd waarbij zowel de formele als de materiële motivering wordt geviseerd.

Een afdoende motivering vereist in onderhavig geval niet dat de gekozen herstellende maatregel moet getoetst worden aan de voorgaande strafprocedure die geleid heeft tot een meerwaardesom.

De herstellende steunt wat de feiten betreft op de in de processen-verbaal vastgestelde werken die werden uitgevoerd.

De motivering zoals weergegeven op blz. 7 en 8 der herstellende is wel degelijk afdoende wat de inbreuken betreft met hun ruimtelijke impact en staat ook in functie van het GRS; het gebezigde begrip "open gebied" wordt nader uiteengezet met verwijzing naar het GRS. In de herstellende wordt wel eerst vermeld dat het perceel binnen het EU-Habitatgebied :

ligt hetgeen evenwel iets verder gecorrigeerd met aanduiding dat het perceel aan dit EU-habitatgebied paalt. Zulks maakt de motivering hoe dan ook niet gebrekkig.

Anders dan voorgehouden wordt in de herstellende niet verwezen naar een gewijzigde typologie van het gebouw, wel naar de ruimtelijke weerslag van het versterken van residentieel gebruik door het creëren van een aparte wooneenheid.

De herstellende is derhalve in haar dubbel aspect afdoende gemotiveerd.

4) de (on)redelijkheidstoets

Gesteld wordt dat de herstelmaatregel die herstel in de oorspronkelijke toestand en dus afbraak beoogt kennelijk onredelijk is; het bewijs van die onredelijkheid wordt geput enerzijds uit de gewijzigde decreetale bepaling die de mogelijkheid tot minnelijke schikking (decreet van 11.5.2012 – art. 6.1.51- Inwerkingtreding 1.9.2012) heeft ingevoerd en anderzijds uit de vroegere strafprocedure waarin toen als herstelmaatregel een meerwaardesom werd opgelegd voor de volgens analoge stedenbouwkundige situatie.

Een herstelmaatregel is enkel wettig indien zij genomen wordt met het oog op de goede ruimtelijke ordening. De herstellvordering voldoet hieraan nu zij steunt op motieven van ruimtelijke ordening die concreet werden aangehaald.

Enkel de kennelijk onredelijke beslissing kan buiten toepassing gelaten worden hetgeen impliceert dat het herstel evenredig moet zijn aan de concreet vastgestelde aantasting van de ruimtelijke ordening en redelijk in vergelijking met de hieruit voortvloeiende last voor de overtreder.

De gewijzigde regelgeving inzake de minnelijke schikking heeft niet tot gevolg dat de hier gekozen herstelmaatregel die concreet werd onderbouwd in functie van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, kennelijk onredelijk is.

De analogie met de in het verleden gesanctioneerde stedenbouwkundige inbreuken is er in de feiten op grond van de voorliggende stukken niet vermits in onderhavige casus het volume van het gebouw (de schuur/stallen) werd uitgebreid zoals blijkt uit de processen-verbaal. Daarenboven is het zo dat de thans wederrechtelijke omvorming van de schuur geleet op het gedogen van de vroegere inbreuken (de omvorming van schuur naar een dubbele woonst) niet meebrengt dat de ruimtelijke draagkracht in het landschappelijk agrarisch gebied is overschreden.

Afgewogen naar de motieven betreffende de ruimtelijke ordening is het gevorderde herstel daaraan evenredig en is de last voor niet disproportioneel.

De herstelmaatregel is derhalve wettig.

5) ongegrondheid van de herstelmaatregel

Met deze grief wordt bedoeld dat de in het bestreden vonnis concreet opgesomde werken die ongedaan/afgebroken moeten worden ook zouden slaan op het bestaande woongedeelte waarop de herstellvordering niet is gesteund.

Concreet wordt aangehaald dat slechts drie van de vijf dakkapellen en drie van de zes dakvensters (veluxen) werden aangebracht in de omgevormde schuur, en er geen verdieping werd geplaatst.

In het proces-verbaal van 1.6.2001 wordt een beschrijving gegeven van de vastgestelde bouwwerken waaruit wel blijkt dat er reeds een verdieping bestond – er is geen sprake van het maken van een eerste verdieping – maar ook dat vijf dakkapellen en negen dakvensters werden aangebracht. In het proces-verbaal van 6.4.2006 is er sprake van vier bijkomende dakkapellen.

Deze processen-verbaal hebben wat de zuiver materiële vaststellingen betreft, bijzondere bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

De stedenbouwkundig inspecteur die zulks ook benadrukt, laat dit proces-verbaal van 6.4.2006 dat eenzelfde bewijskracht heeft, onbesproken evenals het feit dat de omgevormde schuur van meet af aan een verdieping bevatte.

De neergelegde foto's (nr 37 bundel stedenbouwkundig inspecteur en de foto op blz.37 van de conclusies van \_\_\_\_\_ geven op eerste zicht eenzelfde beeld waarop drie dakkapellen (en niet vier of vijf) en drie dakvensters (niet negen) op het omgevormde gedeelte te zien zijn maar geen dezer foto's geeft een totaal beeld van aard uitsluitend te geven over het aantal wederrechtelijk geplaatste kapellen/dakvensters.

Vermits de herstellvordering terecht wordt gekoppeld aan een dwangsom dient er zekerheid te zijn over de noodzakelijk uit te voeren werken van verwijdering.

Met betrekking tot de dubbele garage concluderen partijen naast elkaar door vermits \_\_\_\_\_ bevestiging vraagt van het bestreden vonnis dat oordeelde dat over de oprichting van deze garage niets werd vermeld in de processen-verbaal terwijl de stedenbouwkundig inspecteur concludeert over het ontbreken van de kadastrale omschrijving van het perceel waarop deze garage staat hoewel dit in hoger beroep niet wordt aangevoerd door \_\_\_\_\_

Het hof heropent dan ook het debat uitsluitend met het oog op (1) een duidelijke omschrijving van de werken die ongedaan moeten gemaakt worden - bij voorkeur vergezeld van nuttige stukken – en (2) de middelen van betwisting mbt de dubbele garage waaromtrent partijen nader standpunt kunnen innemen.

### III. BESLISSING

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verliep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof, na rechtens te hebben vastgesteld dat \_\_\_\_\_ geen partij is in hoger beroep, verklaart het hoger beroep en het incidenteel beroep ontvankelijk doch alvorens verder ten gronde uitspraak te doen, heropent het hof het debat teneinde partijen toe te laten te handelen zoals hierboven bepaald.

Het hof stelt partijen in de gelegenheid om een syntheseconclusie op te stellen en bepaalt de termijn waarover partijen beschikken om hun conclusies aan de tegenpartij of aan haar advocaat te zenden, en dit terzelfder tijd als zij ter griffie worden neergelegd, op uiterlijk volgende data:

Conclusie voor de stedenbouwkundig inspecteur: uiterlijk op 22 april 2014.

Conclusie voor \_\_\_\_\_ uiterlijk op 23 juni 2014.



Bepaalt datum en uur van de pleitzitting als volgt:

datum: 25 september 2014 te 15.30 uur

pleitduur: 50 min.

Zegt dat partijen zich zullen gedragen overeenkomstig art. 748bis en 756 Ger.W.

Zegt dat partijen gehouden zijn hun conclusie ter griffie te doen toekomen uiterlijk op voormelde vervaldagen telkens om 16.00 uur en aan de tegenpartij of aan haar advocaat te zenden.

De uiterste datum waarop partijen hun dossiers ter griffie van dit hof zullen neerleggen wordt bepaald op 03 september 2014.

Houdt de uitspraak voor het overige aan.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 06 februari 2014 door

Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

Griffier

Eensluidend verklaarde kopie

Afgeleverd aan: GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR, bevoegd voor de  
provincie Antwerpen

art. 775 Ger.W.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

Antwerpen, 12/02/2014

