

Arrestnummer <b>2012 / 3602</b>
Repertoriumnummer <b>2012 / 3703</b>
Datum van uitspraak <b>08 november 2012</b>
Ronummer

Niet aan te bieden aan de ontvanger

#### Uitgifte

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

#### Rechtsmiddelen

--

Hypotheekwet  
Ruimtelijke ordening  
stedebouw

Eindarrest

Kopie - art. 792 Ger. W.  
Vrij van expeditierecht  
art. 280.2° Wetb. reg.

# Hof van beroep Antwerpen

zeventiende kamer  
burgerlijke zaken

## Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

1. **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR**, bevoegd  
voor het grondgebied van de

eiseres in hoger beroep,

vertegenwoordigd door Mr.

advocaat te

tegen het vonnis van de 13<sup>e</sup> kamer van de  
rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 11  
april 2011, gekend onder rolnummer

tegen

1. wonende te

2. wonende te

3. wonende te

4. wonende te

verweerders in hoger beroep,

vertegenwoordigd door Mr.

en

balden advocaat te

Gelet op de door de wet vereiste processtukken in behoorlijke vorm overgelegd waaronder een eensluidend afschrift van het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 11 april 2011, betekend bij exploit van 17 mei 2011.

Gelet op akte van hoger beroep, betekend bij exploit van 17 juni 2011, waarbij tijdig en naar de vorm geldig hoger beroep wordt ingesteld.

### **Voorgaanden:**

1.

De procedure heeft betrekking op het perceel gelegen te  
met kadastrale omschrijving:

en kochten het perceel  
aan met de bijhorende hoeve in 1963. Het perceel is niet gelegen binnen  
de grenzen van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling of plan  
van aanleg. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied volgens het  
gewestplan

Op 31 januari 2003 - ongeveer 10 jaar na de daadwerkelijke omvorming  
van de schuur tot woning - werd een vergunning aangevraagd voor  
regularisatie van de uitgevoerde verbouwwerken en de wijziging van  
het gebruik op basis van het toenmalig art. 145bis DRO. Met een  
beslissing van 29 december 2003 weigerde het college van burgemeester  
en schepenen de stedenbouwkundige vergunning.

De weigeringsbeslissing van 29 december 2003 (stuk 6 dossier van  
verweerders in hoger beroep) verwijst naar het eensluidend advies van  
de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 15 december 2003: *"het  
ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot  
behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van  
de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is  
opgesteld, noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed  
een vonnis rust. Mijn advies is ongunstig: de aanvraag voldoet niet aan  
de bepalingen van art. 145bis en schaadt hierdoor de goede ruimtelijke  
ordering. Het oprichten van een nieuwe woning (of zelfs tweewoonst) op  
een geïsoleerd perceel in agrarisch gebied waar zich enkel een vervallen  
hoeve bevond, wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet  
verantwoord geacht. Ook qua volume (1 333 m<sup>2</sup>) overschrijdt de  
nieuwbouw de bepalingen van art. 145bis."*

In een besluit van de Bestendige Deputatie van 18 november 2004 werd  
de regularisatievergunning opnieuw geweigerd. Er werd vastgesteld dat  
aan de volgende voorwaarden van art. 145bis DRO was voldaan:

- de langgevelhoeve is niet verkrot; behoudens het dak en een gedeelte  
van de linkerzijgevel, zijn de overige muren in een redelijk goede staat;
- de oorspronkelijke langgevelhoeve dateert van voor 1962; de hoeve  
wordt geacht vergund te zijn.

Aan de voorwaarden betreffende het maximale bouwvolume en de twee  
aparte woonentitelen is echter niet voldaan:

- de herbouwde woning heeft een volume van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- de gerestaureerde hoeve heeft nog steeds twee aparte entiteiten die volledig zelfstandig door een persoon/gezin kunnen benut worden.

Op 19 april 2007 werd proces-verbaal opgesteld, waarbij werd vastgesteld dat zich in het gebouw twee aparte wooneenheden bevonden en dat de toestand ter plaatse voor het overige zowel wat de functie als wat de afmetingen overeenkwam met de toestand vermeld op plan 2 dat deel uitmaakte van het dossier van de stedenbouwkundige aanvraag van 2003, waarbij de vergunning voor de regularisatie van de uitgevoerde verbouwwerken en wijziging van het gebruik werd geweigerd door de Bestendige Deputatie.

Op 18 maart 2009 ging de inspecteur over tot dagvaarding van  
 (zowel in eigen naam als in haar hoedanigheid van wettige  
 erfgenaam van \_\_\_\_\_ (als erfgenaam van \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (als erfgenaam van \_\_\_\_\_ bij verzoekschrift van  
 24 december 2009 kwam \_\_\_\_\_ (tevens als erfgenaam van \_\_\_\_\_  
 vrijwillig tussen; op \_\_\_\_\_ overleed  
 weduwe van \_\_\_\_\_

2.

De oorspronkelijke vordering ging uit van eiser in hoger beroep bij exploit van 18 maart 2009 en strekte ertoe:

- verweerders in hoger beroep te veroordelen tot:
- betaling aan het herstellfonds van het bedrag van 459.153 EUR, te vermeerderen met de wettelijke verwijlrenten;
- herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat door het omvormen van een tweewoonst naar een eengezinswoning met in pandige garage, gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_

- tevens machtiging te verlenen aan de stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen tot ambtshalve uitvoering over te gaan;

3.

De eerste rechter verklaart de eis vervallen t.o.v. en de eerste rechter verklaart de eis voor zover gebaseerd op een oprichtingsmisdrrijf ontoelaatbaar wegens verjaring.

De eerste rechter verklaart de eis voor zover gebaseerd op een instandhoudingsmisdrrijf ongegrond.

De eerste rechter overweegt dat:

- het perceel gelegen is in agrarisch gebied en dat overeenkomstig art. 6.1.1, 4<sup>de</sup> lid VCRO de herstellvordering voor zover ingesteld op grond van instandhouding niet langer ingesteld kan worden, omdat de instandhouding, in casu niet meer strafbaar is;

- art. 6.1.1, lid 1, 2° en 6° VCRO creëert geen bijkomende grondslag voor de herstellvordering op grond van een instandhoudingsmisdrijf;
- verweerders in hoger beroep niet kunnen aangesproken worden voor een herstellvordering op basis van het aflopende misdrijf van uitvoering van niet-vergunde werken;
- de herstellvordering voor wat betreft de oprichting laattijdig werd ingesteld en verjaard is;
- er geen eenheid van opzet is met het instandhoudingsmisdrijf, dat overigens niet langer strafbaar is.

4.

Het hoger beroep strekt tot de hervorming van het bestreden vonnis en opnieuw recht sprekende de herstellvordering wettig en gegrond te verklaren en verweerders in hoger beroep te veroordelen overeenkomstig deze herstellvordering.

5.

Verweerders in hoger beroep concluderen:

- in hoofdde tot de ongegrondheid van het beroep en de bevestiging van het bestreden vonnis, en de oorspronkelijke vordering als **niet ontvankelijk** af te wijzen;
- ondergeschikt: de kennelijke onredelijkheid van de geformuleerde herstellvordering vast te stellen, en deze op basis van art. 159 G.W. buiten toepassing verklaren, dienvolgens de vordering ongegrond te verklaren.
- in uiterst ondergeschikte orde: indien het hof zou oordelen dat de meerwaardevordering op ontvankelijke en wettige wijze door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werd geformuleerd en ingediend, de meerwaardevordering te verminderen/herberekenen tot het bedrag van 190.401,14 EUR, en verweerders in hoger beroep niet hoofdelijk, doch in solidum te veroordelen.

#### **Beoordeling:**

6.

#### **Betreffende de herstellvordering voorzover ze gesteund is op het misdrijf van instandhouding:**

De verbouwde hoeve is in casu volgens het gewestplan (KB 03/10/1979) gelegen in een agrarisch gebied;

De herstellvordering, die gesteund is op het misdrijf van instandhouding van wederrechtelijke werken kan niet meer ingewilligd worden; hiervoor dient verwezen te worden naar art. 6.1.1. laatste lid VCRO, dat bepaalt:

*"een herstellvordering die door de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is ingesteld op grond van de instandhouding van handelingen, kan vanaf 1 september 2009 niet langer ingewilligd worden indien deze instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet meer strafbaar is gesteld."*

Vanaf 1 september 2009 zijn de landschappelijk waardevol agrarische gebieden geen kwetsbare gebieden meer.

Het Grondwettelijk Hof oordeelde in een arrest van 13 januari 2011 als volgt:

*"Met de in het geding zijnde bepalingen heeft de decreetgever gewild, enerzijds, dat feiten van instandhouding van stedenbouwmisdrijven in andere dan ruimtelijk kwetsbare gebieden niet langer strafbaar zouden zijn en dat ook de publieke herstellvordering die enkel op die instandhouding zou berusten, vanaf 1 september 2009 niet meer zou worden ingewilligd en, anderzijds, dat oprichtingsmisdrijven strafbaar blijven - ongeacht of het gaat om ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet - en dat de herstellvordering mogelijk blijft. In het licht van die doelstelling, en rekening houdend met het zakelijk karakter van de herstellvordering, is het redelijk verantwoord dat die vordering nog kan ingewilligd worden wanneer de oprichter schuldig wordt bevonden, waarbij in voorkomend geval ook andere personen de gevolgen van de herstellmaatregel dienen te ondergaan."*

De herstellvordering kan - voor zover ze ingesteld werd op grond van de instandhouding - niet langer ingewilligd worden, nu de instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet langer strafbaar is.

Het bestreden vonnis dient wat dit onderdeel betreft te worden bevestigd.

7.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar erkent - opnieuw in beroepsconclusies - dat de herstellvordering op grond van de instandhouding niet langer kan ingewilligd worden, maar hij meent dat er sprake zou zijn van een nieuwe inbreuk, meer bepaald van art. 6.1.1. lid 1,2° en 6° VCRO, namelijk het instandhouden van handelingen in strijd met een ruimtelijk uitvoeringsplan of met stedenbouwkundige of verkavelingsverordeningen.

Er dient echter verwezen te worden naar 6.1.1, tweede lid VCRO dat bepaalt dat de strafsanctie voor instandhouding van inbreuken, vermeld in het eerste lid niet geldt in zoverre de inbreuken niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De gedraging van instandhouding kan niet heromschreven worden als een handeling van voortgezet gebruik, ongeacht de aard van de norm (vergunning of gewestplan) die bij dit strijdige gebruik zou zijn overtreden.

(cfr. Hof van Cassatie, 17 januari 2012,

De eerste rechter is terecht van oordeel dat art. 6.1.1. lid 1,2° en 6° VCRO geen enkele bijkomende grondslag creëert voor de herstellvordering op grond van een instandhoudingsmisdrijf.

8.

Betreffende de herstellvordering voor zover ze gesteund is op het misdrijf van oprichting:

De eerste rechter verklaart de herstellvordering voor zover ze gesteund is op de oprichting/uitvoering van onvergunde verbouwwerken, ontoelaatbaar wegens verjaring.

De eerste rechter oordeelt dat:

- de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur kennis heeft van de stedenbouwkundige inbreuk vanaf 31 januari 2003, datum van de regularisatieaanvraag van de heer
- de gemachtigde ambtenaar heeft immers op 15 december 2003 een negatief advies uitgebracht;
- de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur had als orgaan van de Vlaamse overheid, ingevolge dit negatief advies, kennis van de inbreuk en van de overtreder, minstens uiterlijk vanaf 15 december 2003;
- de vijfjarige verjaringstermijn is begonnen lopen vanaf 15 december 2003 om te eindigen op 15 december 2008;
- de dagvaarding dateert van 18 maart 2009 en is dus laattijdig;
- er heeft geen andere daad van burgerlijke stuiting plaatsgevonden.

In alle redelijkheid mag men ervan uitgaan dat het Vlaamse Gewest in de persoon van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, kennis heeft gekregen van de wederrechtelijk uitgevoerde werken; eiser in hoger beroep heeft gelet op de oprichting van de tweewoonst in de eerste helft van de jaren negentig (cfr. ongunstig advies van de gemachtigd ambtenaar dd. 24/04/1992) en de veelvuldige regularisatieaanvragen, reeds van veel vroegere datum kennis gekregen van de uitgevoerde werken, minstens sedert 15 december 2003, datum waarop de gemachtigde ambtenaar negatief advies heeft verstrekt aan het college van burgemeester en schepenen.

De dagvaarding d.d. 18 maart 2009 is laattijdige en de herstellvordering is verjaard.

Het bestreden vonnis dient te worden bevestigd.

9.

De stedenbouwkundig inspecteur is gelet op de ongegrondheid van het hoger beroep de in het ongelijk gestelde partij.

Uit het arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 maart 2012

(arrestnummer                      ) blijkt dat het opleggen van een rechtsplegingsvergoeding aan de stedenbouwkundig inspecteur die in het ongelijk wordt gesteld niet grondwettelijk is. De in het geding zijnde herstellvordering wordt door de stedenbouwkundig inspecteur uitsluitend in het algemeen belang, met het oog op het vrijwaren van de goede ruimtelijke ordening ingesteld. Het hof legt dus geen betaling van een rechtsplegingsvergoeding ten laste van eiser in hoger beroep;

**DE 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 verklaart het hoger beroep van de stedenbouwkundige inspecteur toelaatbaar doch ongegrond.

Het hof bevestigt het bestreden vonnis.

Het hof verwijst de stedenbouwkundig inspecteur in de eigen gedingkosten in hoger beroep en wijst het meergevorderde af.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 08 november 2012 door

Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

Griffier