

792 100



Kopie
art. 792 GW
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

1756 ④

Repertoriumnummer 2014 / 7125
Datum van uitspraak 17 september 2014
Rolnummer 2011/AR/1545

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

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Eindarrest van 17 september 2014

Hof van beroep Brussel

Hypotheek!

Arrest

18^e kamer,
burgerlijke zaken

Aangeboden op 24 SEP. 2014
Niet te registreren D'HOOGHE K.
<i>1304,72</i>

Geregistreerd in debet... <i>20</i> ...bladen... renvoeien, te Brussel 7de kantoor
24 -09- 2014
Boek... <i>III</i> ...Blad... <i>26</i> ...vak... <i>910</i> ...
Verschuldigd... <i>duizend negen honderdvier euro</i> ...
DE ONTVANGER D'HOOGHE K.

tweeënzestig cent

COVER 01-00000033398-0001-0020-01-01-1



INZAKE VAN:

1. **DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR**, voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, de heer MELLAERTS Jan, met kantoor te 3000 LEUVEN, Diestsepoort 6 bus 93 Dirk Boutsgebouw, appellant,

vertegenwoordigd door Mr. HAVET loco Mr. DECLERCQ Philippe, advocaat te 3320 HOEGAARDEN, Gemeenteplein 25;

TEGEN

1. _____, wonende te _____, geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr. J. GEBRUERS loco Mr. MERTENS Wim, advocaat te 3580 BERINGEN, Scheigoorstraat 5;

Gelet op het verzoekschrift neergelegd op de griffie van het hof op 16 juni 2011 waarbij beroep wordt aangetekend tegen de bestreden beslissing van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 25 maart 2011 waarvan geen betekening voorligt;

Gelet op de conclusies en bundels met stavingstukken neergelegd door partijen;

Gehoord partijen bij monde van hun raadslieden op de openbare pleitzitting van 22 januari 2014 waarna de zaak in beraad werd genomen.



I. ANTECEDENTEN EN VORDERINGEN.

Geïntimeerde is samen met zijn echtgenote eigenaar van een woning, gelegen te)
, kadastraal gekend onder ! u. Het onroerend goed is gelegen in
natuurgebied volgens het gewestplan : vastgesteld bij KB van 7 maart
1977.

Na een anonieme klacht wordt door de bevoegde ambtenaren van het Vlaams Gewest op 22
maart 2006 een proces-verbaal opgemaakt wegens wederrechtelijk uitgevoerde
bouwwerken aan de woning van geïntimeerde en zijn echtgenote (stuk 3, appellant):

*Het betreft hier een woning die thans bestaat uit een omgekeerde L-vorm waarvan de
breedste afmeting $\pm 16,30$ m bedraagt en de diepste afmeting $\pm 23,30$ m. De kroonlijst
varieert tussen 2,40 m en 4,00 m.*

*Uit vaststellingen ter plaatse en gegevens door de administratie van het kadaster
bezorgd aan onze dienst en in bijlage gevoegd, blijkt dat deze woning verbouwd en
uitgebreid werd en dat bepaalde delen werden afgebroken.*

*Het bakhuis dat tegen de linkerzijgevel aan de achtervleugel was opgericht en het
varkenshok dat vooraan tegen de linkerzijgevel van de straatvleugel was aangebouwd,
werden afgebroken.*

*De vroeger bestaande woning werd uitgebreid tot binnen de links aanleunende stal van
de achtervleugel, thans als salon gebruikt, en tot binnen de voormalige stal en schuur
in de straatvleugel, thans in gebruik als keuken, wasplaats en garages.*

*Rond het ganse gebouw werd een nieuwe gevelsteen geplaatst en de daken werden
volledig vernieuwd.*

*Er werden bijkomende venster-en deuropeningen gemaakt in functie van de nieuwe
binnenindeling.*

De daken werden volledig vernieuwd en voorzien van rode pannen.

*Het dak van de vleugel die naar voren uitsteekt en vroeger bedekt was met golfplaten
werd eveneens voorzien van pannen.*

*De straatvleugel werd links vooraan uitgebreid met een breedte van 1,01 m over een
diepte van 7,10 m en de kroonlijst is 2,40 m hoog. De uitbreiding werd uitgevoerd in
gevelsteen voor de gevels en het dak werd bedekt met pannen.*



Op het trottoir werden twee parkeerplaatsen aangelegd van 2,90 m diep op 6,70 m breed. De parkeerplaatsen werden aangelegd met steenslag.

(...)

Deze bouwwerken werden uitgevoerd zonder voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning vanwege het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente

De uitgevoerde bouwwerken zijn in overtreding met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Op 31 januari 2007 stelt appellant een herstellvordering in waarin voor de woning de betaling van een meerwaardesom van 317.617,58 EUR wordt gevorderd en een verwijdering van de parkingplaatsen. De toenmalige Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleent op 12 maart 2007 een gunstig advies over het principe van de meerwaarde. Over de verwijdering van de parkingplaatsen is het advies niet eensluidend. Appellant vordert op dit punt niet langer het herstel van de plaats.

Geïntimeerde wordt vervolgens op 8 juni 2007 door appellant gedagvaard, teneinde hem te horen veroordelen tot betaling van een meerwaardevergoeding van 317.617,58 EUR vermeerderd met een vergoeding voor de muntontwaarding van 2,5% per jaar vanaf 29 januari 2007 tot de datum van het vonnis en nadien met de gerechtelijke verwijlinterrest tot aan de betaling. Geïntimeerde vraagt in hoofdorde de vordering af te wijzen als ongegrond. In ondergeschikte orde vraagt hij het bedrag van de meerwaardevergoeding te herleiden. Nog meer ondergeschikt vraagt hij de aanstelling van een gerechtelijk deskundige.

Een ondertussen door geïntimeerde ingediende regularisatieaanvraag wordt op 12 november 2008 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente geweigerd. De Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant besluit in beroep eveneens om een vergunning te weigeren op 5 mei 2009. Een verzoekschrift tot nietigverklaring wordt ingediend bij de Raad van State op 11 augustus 2009 waarbij de nietigverklaring van dit weigeringsbesluit gevorderd wordt. Dit beroep wordt verworpen door de Raad van State bij arrest nummer 213.260 van 16 mei 2011.



In 2009 treedt het BPA nr. 65 "Plateau van _____ en _____" in werking. Op basis hiervan dient geïntimeerde opnieuw een regularisatieaanvraag in op 29 september 2012 en er wordt hem een regularisatievergunning afgeleverd op 27 december 2012 (stuk 22, geïntimeerde).

Het CBS van _____ toetst het project aan de goede ruimtelijke ordening als volgt (stuk 22, geïntimeerde):

"Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband. Het voorgelegde ontwerp voorziet de regularisatie van het verbouwen van de woning. Het hoofdgebouw werd links verkleind met het weglaten van de annex. Ook de annex vooraan werd afgebroken. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang."

Het CBS overweegt dat de bouwplaats gelegen is in natuurgebied volgens het gewestplan _____ vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en niet overeenstemt met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan _____ in casu artikel 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende inrichting in de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen: in natuurgebied is de functie wonen niet toegelaten.

Anderzijds meent het CBS dat het project ook dient getoetst te worden aan de voorschriften van het BPA 65 onder artikel 6 "Natuurgebied".

Artikel 6.1.2 van het BPA nr. 65 maakt het mogelijk om als nevenbestemming de functie wonen toe te laten in bestaande vergunde niet-verkrotte agrarische bedrijfswoningen en andere bestaande woningen. Voor zover de goede plaatselijk ordening niet wordt geschaad is onder meer toegelaten:

- *instandhoudings- of onderhoudswerken, inclusief instandhoudings- of onderhoudswerken met betrekking tot de stabiliteit, en verbouwingswerken binnen het bestaande vergunde bouwvolume, met behoud van het bestaand vergund gebruik, aan om het even welk bestaand en- ook qua functie- vergund en niet-verkrot gebouw of om het even welke bestaande vergunde en niet-verkrotte constructie;*
- *het afbreken...*

PAGE 01-00000033398-0005-0020-01-01-4



- het herbouwen...

- verbouwen binnen het bestaande volume van bestaande vergunde en niet-verkrotte woningen, voor zover het aantal woningen (gezinnen) blijft beperkt tot het bestaande aantal;...

Het CBS oordeelt:

In deze context kan de bestaande woning, binnen het bestaand vergund volume in stand gehouden worden, en voldoet het project aan de voorwaarden van het BPA.

Op deze wijze is het project verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, brengt het de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang en integreert het zich in de onmiddellijke omgeving.

Om uit te maken of de litigieuze werken loutere instandhoudingswerken betroffen of ook betrekking hadden op constructieve elementen van het gebouw werd bij tussenvonnis van 22 mei 1992 een gerechtelijk onderzoek en een plaatsopneming bevolen door de eerste rechter. Deze kwam tot de conclusie dat de dragende balken van het dak in beide vleugels van het gebouw recent werden vernieuwd maar dat de nieuwe voorzetmuur geen dragende functie had (proces-verbaal van 4 september 2009).

Ondertussen had de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een nieuwe herstellvordering opgesteld waarbij de uitvoering van aanpassingswerken werd gevorderd. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verstrekke op 23 april 2010 evenwel een niet-eensluidend advies voor deze gewijzigde herstellvordering (met verwijzing naar het BPA nr. 65). Voor de eerste rechter handhaafde de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bijgevolg zijn oorspronkelijke eis tot een meerwaardevergoeding.

De eerste rechter veroordeelt verweerder tot een herleide meerwaardesom van 25.000 EUR met de gerechtelijke intrest vanaf de datum van het vonnis aangezien slechts een deel van de werken als bouwovertreding kunnen worden aanzien. Verweerder wordt veroordeeld tot de kosten van dagvaarding en van de overschrijving van het vonnis en een rechtsplegingsvergoeding van 2.200 EUR ten voordele van eiser. Eiser wordt veroordeeld tot



een rechtsplegingsvergoeding van 5.500 EUR ten voordele van verweerder. De kosten in verband met het gerechtelijk onderzoek en plaatsopneming worden omgeslagen tussen de partijen ieder voor de helft.

In hoger beroep vraagt appelland de hervorming van het bestreden vonnis en herneemt hij zijn oorspronkelijke vordering en vraagt om geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding. Verwijlntrest wordt gevorderd na verloop van een jaar na het betekenen van de uitspraak. Tevens vraagt appelland akte te nemen van de afstand van zijn vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding en mocht het beroep worden afgewezen om hem ook niet te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding.

Geïntimeerde vraagt om het hoger beroep af te wijzen als ongegrond en appelland te veroordelen tot de kosten van het geding. Hij stelt tevens incidenteel hoger beroep in en vraagt om het bestreden vonnis te vernietigen, te zeggen voor recht dat door het tussenkomen van de regularisatievergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van op 27 december 2012, de herstellvordering van appelland zonder voorwerp is geworden.

Ondergeschikt vraagt geïntimeerde om de meerwaardesom te herleiden tot 2.000 EUR rekening houdend met de schending van de redelijke termijn. En indien hiermee geen rekening wordt gehouden deze te beperken tot maximum 5.000 EUR *ex aequo et bono* begroot. Nog meer ondergeschikt vraagt hij bevestiging van het bedrag van 25.000 EUR waartoe hij door de eerste rechter werd veroordeeld.

Uiterst ondergeschikt vraagt hij de aanstelling van een gerechtsdeskundige met als opdracht advies te geven met betrekking tot het begroten van de meerwaarde.

II. IN RECHTE.

A. Ontvankelijkheid van het hoger beroep.

Betreffende de toelaatbaarheid stelt het hof vast dat appelland de hoedanigheid en het belang heeft om het beroep in te stellen. Het hoger beroep werd tijdig en regelmatig naar vorm ingesteld en is ontvankelijk.



Geïntimeerde heeft eveneens een rechtmatig belang bij het instellen van zijn incidenteel hoger beroep.

B. Gegrondheid van het hoger beroep.

1. Betreffende de vaststelling van uitgevoerde werken.

Er bestond tussen partijen discussie over de aard en het tijdstip van de uitgevoerde werken en functiewijzigingen die door appelland als vergunningsplichtig werden beschouwd.

Het hof sluit zich aan bij de vaststelling door de eerste rechter gedaan in zijn tussenvonnis van 22 mei 2009 naar aanleiding van een plaatsopneming op 4 september 2009. Het betreft met name de vaststelling dat de volgende werken verricht werden tijdens de periode 1994 - 95 of nadien:

- bekleding van de buitenmuren met nieuwe gevelstenen die voor de bestaande gevel werden geplaatst;
- bekleding van het dak van het achterliggend gedeelte met nieuwe pannen;
- vervanging van de golfplaten dakbekleding van de rechtervleugel door dakpannen;
- nieuwe gevelopening rechterkant garage naast bestaande gevelopening;
- bouw van een dakkapel in de rechtervleugel;
- aanbrengen van veluxramen in de daken;
- de vernieuwing van de gehele dakconstructie.

De eerste rechter heeft – gesteund op de voorliggende gegevens – terecht kunnen oordelen dat het bewijs niet is geleverd dat na het invoeren van de vergunningsplicht door de wet van 29 maart 1962 nog fysieke afbraak-of uitbreidingswerken door geïntimeerde werden uitgevoerd.

Wat betreft de afbraak- en uitbreidingswerken is een inbreuk bijgevolg niet bewezen.



2. Betreffende het vergunningsplichtig karakter van de uitgevoerde werken en functiewijziging.

De eerste rechter heeft op advies van de gerechtsdeskundige aangenomen dat bepaalde van de vastgestelde werken van constructieve aard waren en geen instandhoudings -of andere onderhoudswerken uitmaakten en dus een bouwovertreiding vormden:

- vervangen van de dakconstructie (p.7);
- bouw dakkapel (p.7);
- het maken van openingen in de gevel (p.9);
- het plaatsen van dakvlakvensters (p.7).

Betreffende de functiewijziging landbouwactiviteit (voormalige stallingen, zolder en schuur) naar wonen oordeelt de eerste rechter (ten onrechte, zie hierna) dat niet is aangetoond dat die vergunningsplichtig was op het ogenblik dat zij werd doorgevoerd,.

3. Betreffende de wettigheid van de regularisatievergunning.

Geïntimeerde steunt zijn verweer op het schrijven van 15 februari 1994 van het College van Burgemeester en Schepenen van waarin wordt bevestigd dat onderhoudswerken aan de woning vrijgesteld zijn van vergunning in antwoord op zijn schrijven van 4 februari 1994 waarin sprake is van noodzakelijke onderhoudswerken aan dak, dakbedekking en gevel en waarin gepreciseerd wordt dat niet aan het bestaand volume zal geraakt worden (stuk 2 en 3 van geïntimeerde).

Een eerste regularisatieaanvraag ingediend na het instellen van de herstelvordering door geïntimeerde wordt geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Na het instellen van de herstelvordering dient geïntimeerde een nieuwe regularisatieaanvraag in en bekomt hij een regularisatievergunning voor het verbouwen van de woning. De motivering van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 27 april 2012 verwijst met name naar artikel 6 (natuurgebied) van het BPA nummer



i (stuk 22) dat goedgekeurd werd bij het MB van 19 januari 2009 (zie hiervoor).

Geïntimeerde meent dat ten gevolge van deze regularisatievergunning de herstellvordering van appelland zonder voorwerp is geworden.

Appelland daarentegen is van oordeel dat de betreffende regularisatievergunning onwettig is en bijgevolg op grond van artikel 159 GW buiten toepassing dient te worden gelaten want strijdig met de uitzonderingsbepalingen van artikel 145 bis, §1, 6° DRO en artikel 4.4.15 VCRO met betrekking tot zonevreemde woningen in natuurgebied:

Voor zover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen op bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

{...}

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, ten tweede tot en met de zesde, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens het parkgebied. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden{...}.

Appelland betoogt dat het voorschrift van artikel 6 van het BPA nr. dient geïnterpreteerd te worden conform de voormelde bepalingen van de stedenbouwwetgeving die woonuitbreiding in natuurgebied uitsluit ook binnen het bestaande bouwvolume.

Geïntimeerde daarentegen beroept zich op de verwijzing naar (i) het voorschrift van artikel 6.2.1 van het BPA nr. waarbij verbouwen binnen het bestaande volume van bestaande vergunde en niet-verkrotte woningen toegelaten is voor zover het aantal wooneenheden niet wordt uitgebreid en op (ii) de bevestiging door de Gemeente in de regularisatievergunning dat het gaat om een bestaande vergunde woning. Deze beoordeling is volgens geïntimeerde gesteund op het vermoeden van vergunning: het gebouw was reeds



aanwezig voor de inwerkingtreding van de vergunningsplicht en werd fysiek nadien nooit uitgebreid qua volume door nieuwe constructies.

Ook van het uitbreiden van de functie wonen binnen het bestaande bouwvolume (naar stallingen en schuur) is er volgens geïntimeerde geen sprake nu die uitbreiding reeds had plaatsgevonden voor de invoering van deze vergunningsplicht in 1984. Geïntimeerde werd daarin gevolgd door de eerste rechter.

Om zijn standpunt te staven voegt geïntimeerde onder andere een aantal verklaringen toe waaruit zou moeten blijken dat het gebouw al sinds de jaren 50 (vorige eeuw) geen landbouwfunctie meer had (stuk een 11-13, geïntimeerde) zodat de stallingen en schuur waarnaar appellant verwijst al zeer lang ingeschakeld waren in de woonfunctie met name als berging.

In zijn arrest van 16 mei 2011 oordeelde de Raad van State dat er wel degelijk sprake was van uitbreidingswerken (uitbreiden van de woonfunctie) die niet toelaatbaar zijn in natuurgebied (verwijzing naar artikel 145 bis §1,6° DRO en 4.4.15 VCRO).

Appellant steunt zich op deze uitspraak om de onwettigheid van de regularisatievergunning aan te tonen: volgens appelland kan er geen sprake zijn van bij artikel 6.2 van het BPA toegelaten verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume als de werken een uitbreiding van het woonvolume impliceren zoals door de Raad van State geoordeeld werd. Het toegelaten verbouwen heeft volgens appelland enkel betrekking op het bestaand volume van het woongedeelte met uitsluiting van de functionele bijgebouwen zoals stallingen, hooizolder enzovoort.

Het hof oordeelt hierover als volgt.

In de regularisatievergunning wordt duidelijk aangegeven dat de bestaande woning, binnen het bestaande vergunde volume, in stand kan worden gehouden en voldoet aan de voorwaarden van het BPA. Het betreft hier met andere woorden toepassing van de hierboven geciteerde uitzonderingsbepaling van artikel 6.2.1 (vijfde gedachtestreep) van het BPA nummer (stuk 20, p. 37, geïntimeerde).



Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt bijgevolg impliciet maar zeker dat de volledige woning, bijgebouwen inbegrepen, vergund was als woning en dat binnen dit volume mag verbouwd worden met andere woorden zonder dat er sprake is van een verboden uitbreiding van de woonfunctie.

In tegenstelling tot de Raad van State gaat het College van Burgemeester en Schepenen er kennelijk van uit dat het totale bouwvolume reeds vergund was als woning aangezien het haar uit de regularisatieaanvraag bekend was dat ook schuur en stallingen een woonfunctie hadden. In deze interpretatie kan er geen sprake zijn van strijdigheid van het BPA met artikel 145bis, §1 DRO of 4.4.15 VCRO omdat er geen uitbreiding is van het woonvolume.

De vraag is echter of het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen dat het ganse bouwvolume reeds een woonfunctie had afdoende wordt gestaafd. Appellant gaat er van uit dat op het ogenblik van de verbouwingen 1994 - 1995 het woonvolume werd uitgebreid door inname van de stallingen, schuur en hooizolder voor bewoning.

Geïntimeerde daarentegen betoogt – zoals hiervoor aangegeven – dat deze bijgebouwen al lang geen agrarische functie meer hadden.

Het feit dat stallingen, schuren en hooizolder niet meer gebruikt worden voor een agrarische functie impliceert niet per se dat ze een woningfunctie hadden vanaf hun buitengebruikstelling. Voor een woningfunctie zijn een aantal minimale voorzieningen vereist die in stallingen, schuren en hooizolders normaal niet aanwezig zijn. Geïntimeerde toont niet aan en maakt het ook niet aannemelijk dat de bijgebouwen uitgerust waren met deze voorzieningen. Geïntimeerde toont evenmin aan dat deze bijgebouwen reeds lang een bij de woonfunctie aansluitende functie hadden zoals berging, garage, speelruimte...

Er kan met andere woorden niet worden aangenomen dat voornoemde bijgebouwen reeds voor 1994 - 1995 een woonfunctie of aansluitende functie hadden en bijgevolg als vergund konden worden beschouwd.

Hieruit volgt dat door de verbouwing van 1994 - 1995 binnen het bestaande bouwvolume de woonfunctie wel degelijk werd uitgebreid. Evenwel werd hierdoor kennelijk geen ernstige



aantasting van de goede ruimtelijke ordening veroorzaakt zoals het College van Burgemeester en Schepenen oordeelde in de regularisatievergunning en integreert het project zich binnen de onmiddellijke omgeving (zie hiervoor).

Voor zover de regularisatievergunning er ten onrechte van uitgaat dat het volledige bouwvolume vergund was als woning – bijgebouwen inbegrepen – mist zij een afdoende motivering en berust zij op een kennelijke beoordelingsfout en dekt zij de uitbreiding van het woonvolume niet. Zij dient bijgevolg (alleen) op dit punt buiten toepassing te worden gelaten. Voor zover de regularisatievergunning betrekking heeft op de overige vergunningsplichtige werkzaamheden blijft zij geldig.

Naar het oordeel van het hof houdt dit in dat de in 1994 - 1995 uitgevoerde en door de regularisatievergunning gedekte werken betrekking hebben op (i) de werken aan het oorspronkelijke woongedeelte en (ii) verbouwingswerken uitgevoerd aan de bijgebouwen die niet specifiek of uitsluitend betrekking hebben op de realisatie van de woningfunctie.

4. Betreffende de overige middelen aangevoerd tegen de herstellordering.

(a) Geen bewijs van een bouw misdrijf.

Volgens geïntimeerde toont appellant het bestaan van een bouw misdrijf voorzien in artikel 146 DRO/artikel 6.1.1 VCRO niet aan.

De eerste rechter oordeelde dat bepaalde werken niet konden gerekend worden tot onderhoudswerken die zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Deze niet-vergunde werken worden evenwel door de regularisatievergunning gedekt zodat een herstelmaatregel met betrekking tot deze werken niet meer kan worden gevorderd.

De regularisatievergunning dekt evenwel niet – zoals hiervoor geoordeeld – de uitbreiding van het woonvolume tot de niet woninggerelateerde bijgebouwen. Een dergelijke uitbreiding met bestemmingswijziging naar wonen is strijdig met het bestemmingsvoorschriften “natuurgebied” en is ook niet toegestaan door BPA nr. . Deze wederrechtelijke uitbreiding en vergunningsplichtige maar niet vergunde functiewijziging



van de bijgebouwen wordt door geïntimeerde nog steeds in stand gehouden in strijd met de planologische voorschriften en is bijgevolg als instandhoudingsmisdrijf in ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals natuurgebied strafbaar.

(b) Geen uitbreiding in de zin van artikel 145 bis, §1, 6° DRO.

Zoals reeds gesteld tonen de door appellant voorgelegde elementen afdoende aan dat deze uitbreidingswerken en functiewijziging plaatsvonden tijdens de werken uitgevoerd in de periode 1994-1995. Geïntimeerde betwist dit maar maakt het tegendeel niet aannemelijk. Deze kostprijs van de verbouwingen (164.896,39 EUR) vormt een duidelijke indicatie dat de woning grondig werd verbouwd en werd uitgebreid met salon, keuken en bijkomende slaapkamers zoals de Bestendige Deputatie reeds oordeelde op 5 mei 2009 en de Raad van State op 16 mei 2011.

Deze functiewijziging vond dus plaats na het van kracht worden van de vergunningsplicht ingesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984. Bovendien is een dergelijke uitbreiding van de woningfunctie in natuurgebied niet vergunbaar op grond van artikel 145 bis §1, 6° DRO (thans 4.4.15 VCRO) zoals de Raad van State in zijn arrest van 16 mei 2011 reeds uitdrukkelijk aangaf.

Geïntimeerde tracht nog aan te tonen dat er geen sprake is van een toename van het bouwvolume zelf in het licht van artikel 145 bis §1, 1° DRO dat verbouwen binnen het bestaande bouwvolume toestond. Volgens geïntimeerde dient hierbij rekening gehouden te worden met een volumevermindering door de afbraak van een oven en varkensstallen .

Het hof oordeelt dat nu de herstellvordering gesteund is op een inbreuk op artikel 145bis §1, 6° DRO wegens de uitbreiding van het woonvolume, het niet relevant is te weten of ook het bouwvolume al dan niet fysiek werd uitgebreid. Overigens ligt van een dergelijke fysieke volumevermeerdering geen vaststaand bewijs voor.

(c) Kennelijke onredelijkheid van herstellvordering.

Geïntimeerde betoogt dat de herstellvordering kennelijk onredelijk is nu :



- de hoofdfunctie wonen reeds lang aanwezig was;
- er nog een andere woning staat in de onmiddellijke omgeving en de woning grenst aan landelijk woongebied;
- de uitgevoerde werken niet geleid hebben tot een wezenlijke hogere druk op het natuurgebied in kwestie.

Geïntimeerde toont evenwel niet aan dat de herstelvordering steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of uitgaat van een kennelijk onredelijke opvatting van het begrip ruimtelijke ordening.

Geïntimeerde suggereert dat een gedeeltelijk herstel door aanpassingswerken in de oorspronkelijke staat en meer proportionele maatregel zou zijn en dat hij verkiest deze werken uit te voeren eerder dan de gevorderde meerwaardevergoeding te betalen.

Gelet op de door het hof weerhouden inbreuk van woonuitbreiding in natuurgebied met onvergunde functiewijziging en mede gelet op het feit dat door geïntimeerde gesuggereerde aanpassingen aan de dakkapel en vensters gedekt zijn door de regularisatievergunning acht het hof het onwaarschijnlijk dat het reduceren van het woonvolume een minder belastende herstelmaatregel zou uitmaken.

De herstelvordering onder de vorm van een meerwaarde is niet kennelijk onredelijk of buitensporig nu geïntimeerde gedurende jaren reeds heeft kunnen genieten van het toegenomen comfort van zijn verruimde woning gelegen in natuurgebied en ook de waarde van zijn patrimonium kan verzilveren nu de toestand blijvend wordt gedoogd.

Overigens kan geïntimeerde conform artikel 149, §5, alinea 2 DRO bij een veroordeling tot betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde zich op geldige wijze kwijten door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand op het strijdig gebruik te staken.



(d) Overschrijding van de redelijke termijn.

In tegenstelling tot wat geïntimeerde aanvoert acht het hof de redelijke termijn niet overschreden en de gevorderde maatregelen niet disproportioneel aangezien de door het hof weerhouden inbreuk:

- (i) een instandhoudingsmisdrijf uitmaakt dat nog steeds voortduurt;
- (ii) door het bestuur geopteerd wordt voor een minder belastende herstelmaatregel dan het herstel in de oorspronkelijke staat;
- (iii) de herstellvordering reeds werd ingeleid iets meer dan een jaar na het opmaken van het proces-verbaal van vaststelling van de inbreuk;
- (iv) plaatsvindt in natuurgebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied bij uitstek.

Overigens, indien men zou aannemen dat het tijdsverloop tussen de litigieuze werken en het inleiden van de herstellvordering de redelijke termijn zou hebben overschreden dan nog impliceert dit niet per se dat herstel niet meer kan gevorderd worden maar enkel dat een gepast rechtsherstel vereist is overeenkomstig artikelen 6.1 en 13 EVRM (cfr. het arrest Hamer van het EHRM van 27 november 2007 en de cassatiearresten van de 28 februari 2007 en 27 september 2011). Het hof acht het in elk geval noodzakelijk om met dit tijdsverloop rekening te houden bij de berekening van de meerwaarde (zie hierna).

III. BEREKENING VAN DE MEERWAARDE.

Appellant vordert een meerwaardevergoeding van 317.617,58 EUR op basis van een berekening aansluitend bij de berekeningsmethode vervat in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000.

De eerste rechter heeft de meerwaardevergoeding *ex aequo et bono* gereduceerd tot 25.000 EUR.



Geïntimeerde vraagt incidenteel om de meerwaardevergoeding te beperken tot maximum 5.000 EUR *ex aequo et bono* of om een gerechtsdeskundige aan te stellen. Ondergeschikt vraagt hij de bevestiging van het eerste vonnis.

Het hof is niet gebonden door de berekening van de meerwaarde door appellant aangezien:

(i) de berekeningswijze zoals voorgesteld door het Besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse Regering de rechter niet bindt;

(ii) slechts één onderdeel van de inbreuk (woonuitbreiding met onvergunde functiewijziging in natuurgebied) wordt weerhouden lastens geïntimeerde terwijl de herstelvordering betrekking had op verschillende werken uitgevoerd in de periode 1994-1995;

(iii) het bedrag van de gevorderde meerwaarde onredelijk hoog is gelet op:

- de kennelijk geringe aantasting van de goede ruimtelijke ordening zoals beoordeeld door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente ;
- het niet verhogen van de druk op het natuurgebied;
- de overschatting van de totale kostprijs van de werken nu sinds de regularisatievergunning enkel de woonuitbreiding en functiewijziging nog als inbreuk wordt weerhouden;
- het grote tijdsverloop sinds de litigieuze werken.

Artikel 149, §5 DRO (thans 6.1.41 §1 en §7 VCRO) verleent de rechter de mogelijkheid om zelf de meerwaarde te bepalen.

Op basis van het schattingsverslag (stuk 5, appellant) mag worden aangenomen dat de litigieuze woonuitbreiding en functiewijziging met betrekking tot de aanpalende bijgebouwen (schuur, stalling en zolder) 252,83 m² of ongeveer 65% van de totaal verbouwd oppervlakte bedraagt. Geïntimeerde betwist deze oppervlakte niet.

Rekening houdend met het feit dat minstens een deel van de litigieuze werken als dusdanig niet vergunningsplichtig zijn of door de regularisatievergunning vergund werden – maar geen woonfunctie mogen krijgen – is een geraamde kostprijs van 632,20 EUR per vierkante



meter kennelijk overdreven om het waardeverschil tussen de enerzijds bewoonbare en anderzijds verbouwde maar niet bewoonbare bijgebouwen te bepalen. Het betreft hier volgens voormeld schattingsverslag (p. 2) 3/4 van de nieuwbouwwaarde.

Het hof oordeelt dat het bedrag van het waardeverschil op datum van dit arrest naar rede kan worden vastgesteld op 350 EUR per vierkante meter zodat de totale meerwaarde (252,83 m² x 350 EUR/m² =) 88.490,5 EUR bedraagt, vergoedende interest inbegrepen.

Gelet op de bovenstaande overwegingen acht het hof het ook niet nodig op dit bedrag nog een coëfficiënt toe te passen wegens de ligging in natuurgebied en de toename van welstand.

IV. VERGOEDENDE EN MORATOIRE INTEREST.

In conclusie ziet appellant af van de gevorderde wettelijke verwijlinterest op de meerwaardevergoeding vanaf de uitspraak aangezien deze op grond van artikel 7 in fine van het voormeld Besluit van de Vlaamse Regering pas begint te lopen een jaar na betekening van de uitspraak.

Geïntimeerde betwist terecht dat de vergoedende interest kan worden gevorderd wanneer de meerwaardevergoeding op datum van de uitspraak wordt vastgesteld zoals *in casu* het geval is.

V. GERECHTSKOSTEN.

Aangezien beide partijen onderscheidenlijk in het ongelijk worden gesteld en rekening houdend met de verhouding tussen de gevorderde en de toegekende bedragen dient appellant veroordeeld worden tot twee derde van de kosten en geïntimeerde tot een derde.

Partijen vorderen van elkaar geen rechtsplegingsvergoeding.



OM DEZE REDENEN,

HET HOF,

Rechtsprekend op tegenspraak;

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken,

Ontvangt de hoger beroepen en verklaart ze gedeeltelijk gegrond in navolgende mate;

Hervormt het bestreden vonnis behoudens waar het de vordering ontvangt en de kosten begroot (met uitzondering van toegekende rechtsplegingsvergoeding);

Veroordeelt geïntimeerde tot betaling aan appellant van een meerwaardevergoeding van 88.490,5 EUR vermeerderd met de moratoire interest aan de wettelijke rentevoet na verloop van een jaar vanaf de betekening van de uitspraak;

Wijst de herstellvordering voor het overige af;

Veroordeelt appellant tot twee derde en geïntimeerde tot een derde van de gedingkosten begroot op:

- 404,23 EUR + 2.200 EUR + 144,37 EUR + 30,73 EUR in hoofde van geïntimeerde en op 5.500 EUR + 144,37 EUR + 30,73 EUR in hoofde van appellant in eerste aanleg;
- 186 EUR rolrecht hoger beroep in hoofde van appellant;



1775

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare burgerlijke terechtzitting van de kamer 18 van het hof van beroep te Brussel op 17 september 2014,

Waar aanwezig waren:

- Dhr. P. BLONDEEL,
- Dhr. E. BODSON,
- Mevr. K. POPLEMON,
- Mevr. D. VAN IMPE,

Kamervoorzitter,
Raadsheer,
Plaatsvervangend raadsheer,
Griffier.



D. VAN IMPE



K. POPLEMON



E. BODSON



P. BLONDEEL

