



Uitgifte

Repertoriumnummer 2014/10028
Datum van uitspraak 27 november 2014
Rolnummer 2013/AR/2431

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hypotheekwet
Ruimtelijke ordening stedenbouw

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

zeventiende kamer
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000050265-0001-0008-01-01-1



Bij vonnis van 2.2.2011 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren een plaatsopneming met verhoor van partijen bevolen en bij vonnis van 21.3.2012 werd de herstellvordering ontvankelijk verklaard en werd de zaak voor advies overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, thans Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (hierna de Hoge Raad).

Nadat de Hoge Raad op 21.5.2012 een negatief advies gaf, werd de herstellvordering bij vonnis van 5.6.2013 ongegrond verklaard.

De eerste rechter verwees naar de motieven van de Hoge Raad die werden overgenomen.

De Stedenbouwkundig Inspecteur werd veroordeeld tot de kosten met inbegrip van een aan mevrouw I te betalen rechtsplegingsvergoeding van € 1 320.

Bij verzoekschrift neergelegd op 26.8.2013 heeft de Stedenbouwkundig Inspecteur hoger beroep ingesteld.

Hij handhaaft de herstellvordering en geeft te kennen dat wederzijds geen rechtsplegingsvergoedingen verschuldigd zijn.

Mevrouw concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

In achtereenvolgende subsidiaire orde vraagt zij:

- met getuigen te mogen bewijzen dat de geviseerde constructies gebouwd werden voor de (allereerste) Inwerkingtreding van het gewestplan op 1.5.1977
- een bemiddelingspoging door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid te bevelen
- haar te machtigen tot haar 70^e verjaardag gebruik te maken van het onroerend goed en een herstellvordering derhalve slechts uitvoerbaar te stellen na een periode van 15 jaar.

De serre en de caravan werden inmiddels verwijderd.

II. BEOORDELING

a) ivm de feiten

Het betrokken goed ligt volgens het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren goedgekeurd op 5.4.1977 met inwerkingtreding op 1/5/1977 in natuurgebied – dit is dus ruimtelijk kwetsbaar gebied - en binnen het habitatrictlijngebied van de vallei van de Mombeek.



033800

Het onroerend goed werd door mevrouw I gekocht in oktober 2001.

In de notariële akte wordt het verkochte goed nader omschreven: het betreft een perceel beemdgrond en visvijver met opgerichte chalet.

Is ook in deze akte opgenomen de verklaring van mevrouw dat zij er kennis van heeft dat er voor de opstallen geen bouwvergunning werd verkregen en dat er op 20.9.2001 proces-verbaal werd opgesteld houdende vaststelling van stedenbouwkundige misdrijven.

Op grond van processen-verbaal opgesteld in april 2002 en december 2003 (dit is een vaststelling van de opzichts april 2002 ongewijzigde situatie) werd een herstelvordering overgemaakt aan het parket dat de zaak evenwel seponeerde.

b) ten gronde

1.

Voorafgaand weze opgemerkt dat mevrouw in conclusies aangeeft de constructies te goeder trouw te hebben aangekocht op doktersadvies en niet over de nodige middelen te beschikken om tot afbraak over te gaan maar deze elementen zijn niet relevant ter beoordeling van de herstelvordering.

Er wordt ook aangevoerd dat de vaststellingen in het proces-verbaal van 22.4.2002 nietig zouden zijn omdat deze gedaan worden via " Inklimming en inbraak".

Uit wat dit zou moeten blijken wordt nergens verduidelijkt en de stedenbouwkundige inspecteurs zijn krachtens artikel 6.1.5. VCRO de bijzondere ambtenaren die toegang hebben tot de bouwplaats om alle nodige opsporingen en vaststellingen te doen. Enkel ingeval een woning – het weekendverblijf - zou moeten betreden worden is een machtiging tot huiszoeking afgeleverd door de politierechtbank vereist. Dit is te dezen niet het geval.

2.

Mevrouw voert aan dat de herstelvordering niet ontvankelijk is omdat er sprake zou zijn van rechtsverwerking en van het verstrijken van de redelijke termijn waarmee bedoeld wordt op de tijd verlopen tussen het oprichten van de constructies dat zij situeert in 1972 en het inleiden der vordering in 2004.

Welke termijn zij die het goed aankocht in 2001 voor ogen heeft, is niet duidelijk maar hoe dan ook belet een mogelijke overschrijding van redelijke termijnen het opleggen van de herstelmaatregel niet.



3.

Verder wordt ingeroepen dat voor de geïndiceerde constructie het vermoeden van vergunning voorzien in artikel 4.2.14 VCRO geldt vermits volgens mevrouw , deze constructies dateren van het jaar 1972 en dus vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Sint-Truiden –Tongeren in 1977.

De Gewestelijk Inspecteur werpt onterecht op dat dit vermoeden van vergunning niet geldt voor constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Dit steunt op een verkeerde lezing van artikel 4.2.14 §2 dat als volgt luidt:

“Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

De uitsluiting voor constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied heeft enkel betrekking op de tijdsgebonden beperking van het tegenbewijs wanneer er een opname is geweest in het vergunningsregister maar niet op de toepassing zelf van het vermoeden dat onverkort geldt voor constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

4.

Het door mevrouw Roosen ingeroepen weerlegbaar vermoeden van vergunning vereist dat zij de datum van oprichting der constructies aantoont evenals de ongewijzigde toestand van deze constructies.

Dit ongewijzigd zijn van de geïndiceerde constructies betekent dat geen aanpassingen, die vergunningsplichtig zijn, aan de bestaande constructies mogen zijn aangebracht na de datum van inwerkingtreding van het gewestplan met dien verstande evenwel dat functiewijzigingen die vóór 9.9.1984 zijn aangebracht buiten beschouwing worden gelaten vermits tot op die datum geen vergunningsplicht gold voor functiewijzigingen.



5.

Mevrouw legt onder stuk 2 een kadastrale legger neer die vermeld dat het "paviljoen" op perceel groot 26 a 40 ca, werd opgericht in 1972; dit stemt overeen met een door de gewestelijk inspecteur voorgelegde kadastrale legger die aanduidt dat het "vakan/verb", groot 26 a 40 ca, op voornoemd perceel werd opgericht in 1972.

De door mevrouw voorgelegde kadastrale uitlegger geeft ook een beschrijving van de constructies en blijkens dit stuk gaat het over een gebouw in hout met een oppervlakte van 9m op 6m en een hoogte van 3m, een afdak en een bergplaats met oppervlakte van 3,3 m op 4,3m.

Deze gegevens stemmen met uitzondering van de terrassen met vloerverhardingen, overeen met de beschrijving van het weekendverblijf en de bergplaats in het proces-verbaal van 22.4.2002. (de trekcaravan en serre werden inmiddels verwijderd).

Mevrouw legt verder de historiek van de eigendomstitel voor opgesteld door het Registratiekantoor van Tongeren waaruit blijkt dat het betrokken perceel (groot 26a 40 ca) in 1971 werd verkocht aan de heer en dat de gebouwen op dit perceel in 1972 werden opgericht.

In het bundel van de gewestelijk inspecteur (stuk 4) wordt ook een regularisatievoorstel "W.E. verblijven" van de vorige eigenaar bijgebracht waaruit blijkt dat de constructies geplaatst werden op 15.7.1972 met inbegrip van een terras groot 88,40m³, een vijver en een zwembad.

Dit regularisatievoorstel is wel niet gedateerd maar uit de verdere historiek van de eigendomstitels blijkt wel dat de percelen verkocht werden op 7.6.1977 zodat dit regularisatievoorstel alleszins van daarvoor en naar redelijkheid ook van vóór 1/5/1977 dateert hetgeen ook geattesteerd wordt door de verklaring van de heer van 16.11.2010 (stuk 4 bundel).

Dergelijke verklaring van een ooggetuige is een rechtens toegelaten bewijsmiddel dat hoger vermelde gegevens geput uit de kadastrale legger en het regularisatievoorstel aanvult en het bewijs levert dat de constructies met uitzondering evenwel van het ijzeren toegangshekken en de oeververhardingen dateren van vóór mei 1977.

Wat deze toegangspoort en de oeververhardingen betreft blijkt immers uit geen enkel stuk dat deze reeds aanwezig waren vóór 1/5/1977.



033864

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 27 november 2014 door

A. WINANTS

Voorzitter

M. DOM

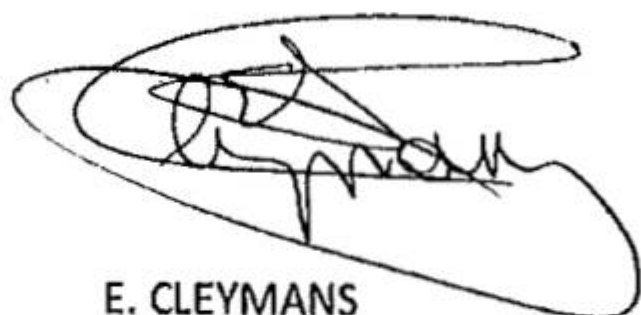
Raadsheer

R. HOBIN

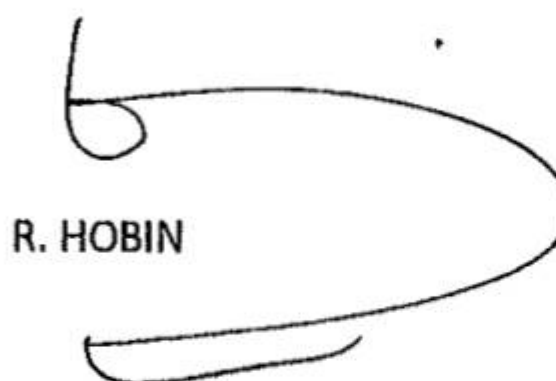
Raadsheer

E. CLEYMANS

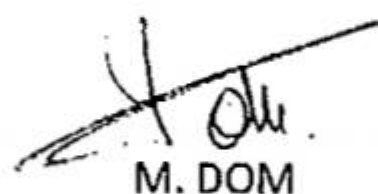
Griffier



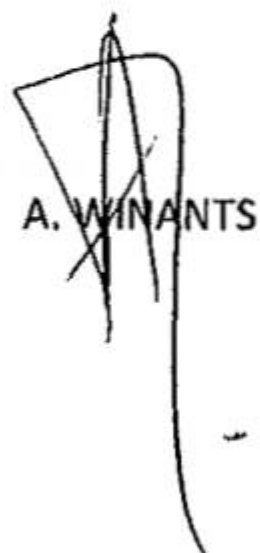
E. CLEYMANS



R. HOBIN



M. DOM



A. WINANTS

