

Repertoriumnummer 2013 / 3067
Datum van uitspraak 28 maart 2013
Rolnummer

Uitgifte

Uitgerekt aan	Uitgerekt aan	Uitgerekt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Rechtsmiddelen

--

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Hypotheekwet.
Ruimtelijke ordening
stedebouw

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

zeventiende kamer
burgerlijke zaken

Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,
bevoegd voor het grondgebied van de provincie met kantoren
te

appellante,

vertegenwoordigd door Mr.
advocaat te

loco Mr.

tegen het vonnis van de 5^e kamer van de rechtbank
van eerste aanleg te Tongeren van 05 februari
2009, gekend onder rolnummer

tegen

1. _____ wonende te

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr.
advocaat te

loco

2. _____ met maatschappelijke zetel te
Ingeschreven met KBO-nummer

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr.
en loco Mr.

loco Mr.
beiden advocaat te
(ref.:

Gelet op het bestreden tussenvonnissen van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren van 30 november 2006.

Gelet op het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren van 5 februari 2009.

Het tussenvonnissen en het eindvonnis werden betekend bij exploit van 24 maart 2009.

Gelet op het verzoekschrift in hoger beroep, neergelegd ter griffie van dit hof op 24 maart 2009, waarbij tijdig en naar de vorm geldig hoger beroep werd aangetekend.

Voorgaanden:

1.

is, althans volgens partijen eigenaar van een onroerend goed. Deelen te kadastraal gekend onder De vorige eigenaar heeft het landbouwbedrijf in 1995 verkocht aan waarvan hij zaakvoerder was werd bij vonnis van de rechtbank van koophandel te Tongeren van 14 december 1999 failliet verklaard. zou eigenaar zijn sedert 25 april 2001.

Het college van burgemeester en schepenen van heeft bij besluit van 7 mei 1981 aan een vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal en een loods. Op het perceel stond in 1981 een woning en een stalling aan de straatkant gelegen; heeft de rundveestal en de loods niet gebouwd conform de bouwvergunning die voorzag dat esthetisch verantwoorde materialen dienden gebruikt te worden gezien de ligging binnen een landschappelijk waardevol gebied (rode bouwblok of rood-bruine baksteen).

Overeenkomstig het gewestplan ligt het voorste gedeelte van deze percelen (de eerste 50 meter vanaf de in landelijk woongebied. Het achterste deel van deze constructies ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er bestaat voor het betrokken perceel geen bijzonder plan van aanleg noch een behoorlijke vergunde verkaveling.

Op 22 mei 1986 werd de bouwvergunning geweigerd voor het oprichten van een muur in betonplaten; op 21 november 1989 werd de bouwvergunning geweigerd voor het oprichten van een machineloods.

Op 30 november 1995 heeft de politie van In een proces-verbaal vastgesteld dat voor de bestaande stallingen een gebouwtje in opbouw was, waarop een mondeling stakingsbevel werd gegeven dat door de burgemeester op 5 december 1995 werd bekrachtigd.

Op 9 mei 1996 werd een ongunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het oprichten van een open voerderloods, twee silo's, het verlengen van de bestaande open loods en een muur.

Op 15 maart 1996 werd de bouwvergunning geweigerd voor de regularisatie van het verbouwen van een bestaand gebouw tot kantoor en opslagruimte, alsmede nieuwbouw van het inkomgedeelte.

Hierop heeft _____ - volgens zijn verklaring in conclusies namens een administratieve regularisatieprocedure gestart. Het college van burgemeester en schepenen heeft bij besluit van 14 maart 1997 zijn aanvraag tot regularisatie conform het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar geweigerd, waartegen hoger beroep werd ingesteld.

De bestendige deputatie van de provincie _____ heeft bij besluit van 24 juli 1997 het hoger beroep niet ingewilligd. De Vlaamse Minister van ruimtelijke ordening heeft bij besluit van 19 februari 1998 het hoger beroep verworpen. Hiertegen heeft _____ geen voorzening bij de Raad van State ingesteld.

2.

De beëdigde ambtenaar heeft op 8 april 1999 een proces-verbaal opgesteld waarin hij de bouwinbreuken nauwkeurig heeft beschreven: *-de loods en de rundveestal zijn zowel qua Inplanting als qua afmetingen niet in overeenstemming met de bouwvergunning. Een deel van de loods is in gebruik als woning; deze woning is gelegen in een tweede bouwstrook op een afstand van ong. 70meter van _____ in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien werd een verdieping boven deze ruimte bijgebouwd met een nokhoogte van ong. 7 m. Deze verdieping is in gebruik als woongedeelte (slaapkamers). Aan de voorzijde van het woongedeelte is nog een gelijkvloerse Inkomruimte bijgebouwd met als afmetingen ong. 8 m x 3m. deze vermelde constructies zijn uitgevoerd in gevelstenen met een dakbedekking in eternit golfplaten; aan de achterzijde zijn geen gevelstenen gemetseld en zijn de snelbouwblokken zichtbaar.*

-in het verlengde van de loods is nog een open loods opgericht zonder bouwvergunning met een metalen draaggebinte en met een nokhoogte van ong. 7m en met als grondafmetingen 15 x 12 m.

-de vergunde rundveestal is uitgevoerd in snelbouwblokken (in plaats van bakstenen vermeld in de vergunning) met een dakbedekking in eternieten golfplaten en is effectief in gebruik als stalling voor runderen.

-op 10 cm van de perceelgrens met de voorliggende buur is een scheidingsmuur opgericht in betonplaten met een hoogte van ong. 2 m en een lengte van ong. 30 m.

-een grondverharding in beton is aangelegd vanaf de straat tot aan de huidige bedrijfsgebouwen over een afstand van ong. 60 m en tevens aan de rechterzijde van het woongedeelte en de rundveestal en aan de voorzijde van de loods en de open loods; ten opzichte van de gemeenschappelijke muur op de rechter perceelsgrens is een groenaanplanting aangebracht.

Een nieuwe regularisatieaanvraag werd opnieuw geweigerd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2002 conform het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar van 17 september 2002.

3.

Op 9 juli 2004 werd een herstelvordering uitgevaardigd t.o.v. _____
en op 30 juni 2005 t.o.v. _____ waarin het
herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand wordt opgelegd,
namelijk door de afbraak van:
-de loods waarvan een gedeelte (incl. verdieping) is ingericht als woning
en van de rundveestal;
-de bijgebouwde Inkomruimte;
-de afsluiting in betonplaten;
-de open loods;
-de betonverharding;
-de vergunde – maar niet conform de vergunning voor wat dakbedekking
en gevels betreft – rundveestal.

De procureur des Konings te Tongeren heeft het strafdossier
geseponeerd, omwille van het verstrijken van de redelijke termijn voor
vervolgning.

4.

De oorspronkelijke vordering werd ingeleid bij exploit van 7 oktober
2005, betekend aan _____ en bij exploit van 10 oktober 2005
betekend aan _____
De exploiten werden overgeschreven in de registers van het 1^{ste}
hypotheekkantoor te _____ op 12 en 19 oktober 2005. De vordering
van de stedenbouwkundig Inspecteur strekt ertoe _____ en
_____ solidair te horen veroordelen in afbraak van alle constructies incl.
de verhardingen, op straffe van een dwangsom van 200 EUR per dag bij
niet-uitvoering.

5.

De eerste rechter stelt in het tussenvonnissen vast dat de bouwbedrijven in
1981 werden gepleegd en dat de herstelvordering die op deze
bouwbedrijven is gesteund, verjaard is. Verder stelt de eerste rechter
vast dat de instandhouding ervan en de herstelvordering die op de
instandhouding steunt niet is verjaard. De eerste rechter beveelt een
plaatsopneming.

6.

In het eindvonnis verklaart de eerste rechter de vordering van de
stedenbouwkundig Inspecteur ontvankelijk doch onaanvaard. De eerste
rechter oordeelt dat _____ en _____ zich
terecht op een schending van de redelijke termijn zoals bedoeld in art.
6.1. EVRM beroepen, aangezien er meer dan 9 jaar verlopen is sedert de
eerste vaststelling en de beoordeling van de zaak.

7.

Het hoger beroep strekt tot de hervorming van het bestreden eindvonnis: de stedenbouwkundig inspecteur verzoekt het hof vast te stellen dat [] en de [] zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen een grond hebben gebruikt voor het uitbreiden, verbouwen en/of instandhouden van een onroerend goed te [] en [] solidair te veroordelen tot herstel, binnen de zes maanden na betekening van het arrest, van de plaats in de oorspronkelijke staat, zijnde de afbraak van alle constructies op de voornoemde percelen, inclusief alle grondverhardingen op het terrein aangebracht.

[] solidair te veroordelen tot een dwangsom van 200 EUR per dag, bij niet uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn. Tevens te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom. Verweerders in hoger beroep geen bijkomende termijn in de zin van art. 1385*bis*, 4^{de} lid Ger.W. toe te staan.

8.

[] concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

[] stelt incidenteel beroep in tegen het tussenvonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren van 30 november 2006 in zoverre de eerste rechter het gebied waarin de gebouwen liggen aanduidt als ruimtelijk kwetsbaar gebied en in zoverre dit de vordering van de stedenbouwkundig inspecteur als niet verjaard beschouwt; En tegen het eindvonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren van 5 februari 2009 in zoverre dit de vordering van de stedenbouwkundig inspecteur als niet verjaard beschouwt.

Ondergeschikt wordt gevraagd alvorens uitspraak te doen over de door [] ingeroepen verjaring van de herstellvordering een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Meer ondergeschikt, de uitspraak over de gevorderde herstelmaatregel uit te stellen en het dossier over te maken aan de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid voor een advies betreffende de ingestelde herstellvordering.

Meer ondergeschikt, enkel de herstelmaatregel van een meerwaarde op te leggen;

Nog meer ondergeschikt, de herstelmaatregel te beperken tot het herstel van de toestand zoals deze vergund was in de bouwvergunning van 7 mei 1981;

Uiterst ondergeschikt, de betaling van de dwangsom te beperken tot een maximum van 10 maanden.

9.

sluit zich in conclusies aan bij het verweer van
en verwijst naar het dispositief van de conclusies van de

Beoordeling:

10.

Op 9 juli 2004 betekent de stedenbouwkundig inspecteur een
herstelvordering aan tot afbraak van alle constructies
op het perceel gelegen, inclusief alle grondverhardingen die op het
terrein zijn aangebracht.

Het bedrijf waarop de herstelvordering betrekking heeft is gelegen in een
agrarisch gebied, maar dat aansluit bij het voorliggende woongebied met
landelijk karakter; dit woongebied is relatief dicht bebouwd. De
oorspronkelijke bedrijfswoning was in dit woongebied gelegen, maar
heeft de woning afgebroken om de toegang tot zijn
bedrijf te verbeteren; hij heeft ter vervanging van zijn oude woning een
nieuwe woning in zijn loods ondergebracht; hiermee heeft hij t.o.v. de
een tweede bouwstrook gecreëerd; waardoor er ernstige
privacyhinder ontstaat voor de burens; deze nieuwe woning kijkt
rechtstreeks uit op de achtertuinen van de voorliggende burens.

Op 30 juni 2005 werd een herstelvordering betekend aan de
en op 23 augustus 2005 wordt een proces-verbaal van
vaststelling betekend aan de volgende
herstelmaatregelen worden gevorderd:

- afbraak van de loods waarvan een gedeelte is ingericht als woning en
van de rundveestal;
- afbraak van de bijgebouwde inkomruimte;
- afbraak van de afsluiting in betonplaten;
- afbraak van de open loods;
- opbreken van de betonverharding;
- afbraak van de vergunde - maar niet conform de vergunning voor wat
de dakbedekking en de gevels betreft - rundveestal.

11.

Betreffende de gegrondheid van de herstelvorderingen:

De herstelvordering van de stedenbouwkundig inspecteur is gesteund op
de instandhouding van wederrechtelijke constructies t.o.v.
die sinds 2001 eigenaar zou zijn van het onroerend goed.

Aangezien de constructies gelegen zijn in landschappelijk waardevol
agrarisch gebied en niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, kan de
herstelvordering echter niet meer ingewilligd worden.

Met art. 7 van het decreet van 4 juni 2003, dat thans opgenomen is in
art. 6.1.1. derde lid VCRO, heeft de Vlaamse decreetgever in het raam
van zijn appreciatiemarge geoordeeld dat het in stand houden van een

wederrechtelijke situatie in andere dan ruimtelijk kwetsbare gebieden niet meer als een voortdurend misdrijf moest worden aangemerkt. In samenhang gelezen met art. 6.1.2. VCRO blijkt dat het van meet af aan de bedoeling was om die strafbaarstelling op te heffen. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever het bovendien maatschappelijk niet meer verantwoord achtte dat alsnog het herstel in de vroegere toestand zou worden ingewilligd op vraag van de stedenbouwkundig inspecteur.

Ook de hangende publieke herstellvorderingen, die ingeleid werden in 2005, kunnen met ingang van 1 september 2009, datum van inwerkingtreding van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 niet meer worden ingewilligd.

De herstellvordering op basis van de instandhouding van wederrechtelijk opgerichte constructies is ongegrond.

12.

Anderszijds blijft de herstellvordering wel mogelijk voor de oprichting van wederrechtelijke constructies in andere dan ruimtelijk kwetsbare gebieden, ook al dienen in voorkomend geval ook andere personen de gevolgen van de herstelmaatregel te ondergaan.

In casu zou de herstellvordering nog steeds kunnen opgelegd worden aan die de constructies, in strijd met de verleende bouwvergunning van 1981, voor wat betreft de rundveestal en zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning voor wat de andere constructies betreft heeft opgericht.

De stedenbouwkundig inspecteur dient dan aan te tonen wanneer het misdrijf van oprichting werd gepleegd en of de herstellvordering die gebaseerd is op de oprichting niet verjaard is.

Uit het dossier leidt het hof af dat de wederrechtelijke constructies werden uitgevoerd in de jaren 1987-1988. Er werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in 1981 voor de bouw van een loods en een veestal. De bouwvergunning werd afgeleverd op 7 mei 1981 en de exploitatievergunning op 10 juni 1981; Uit het P.V. van de burgemeester van 1987 kan worden opgemaakt dat verklaarde dat er afbraakwerken van de bestaande - aan de straat liggende - woning en stal kortelings een aanvang zouden nemen. Verder staat er ook vermeld dat een afscheidingsmuur in betonplaten zal plaatsen op 0,5 m van de limiet en met een hoogte van max. 2m. Verslag van 20 januari 1987 (stuk 4 van het dossier van

Op 30 november 1995 werd er dan een P.V. opgesteld door de politie van waar bij werd vastgesteld dat er - opnieuw - verbouwwerken aan de gang waren; er werd dan een mondeling bevel tot stopzetting gegeven. Het betrof het bijbouwen van een klein gebouwtje voor de woning (cfr. geseponneerd strafdossier).

Zelfs indien het hof uitgaat van de datum van 30 november 1995 – datum waarop het merendeel van de constructies opgericht waren – was de herstellvordering voor het oprichtingsmisdrijf verjaard, in oktober 2005 datum van Inleiding voor de rechtbank van eerste aanleg.

Nu de beweerde Instandhouding door _____ geen strafbaar feit (meer) uitmaakt, kan er geen sprake zijn van een eenheid van opzet tussen deze instandhouding en het misdrijf van de oprichting.

13.

Overeenkomstig art. 1017 Ger.W. zijn de gerechtskosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

De stedenbouwkundig inspecteur voert grieven aan tegen het bestreden vonnis, waarin hij in het ongelijk werd gesteld en waarin hij veroordeeld werd tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding.

De thans in het geding zijnde herstellvordering wordt door de stedenbouwkundig inspecteur uitsluitend ingesteld in het algemeen belang, met het oog op het vrijwaren van de goede ruimtelijke ordening.

In een arrest van 18.05.2011 oordeelde het Grondwettelijk Hof als volgt: *"de regels van gelijkheid en niet-discriminatie vereisen dat die rechtsvordering, die in naam van het algemeen belang en in alle onafhankelijkheid door een publiek orgaan zijn ingesteld, op dezelfde wijze worden behandeld als strafvorderingen. Het is om die gelijke behandeling te herstellen dat art. 2,3° van de Wet van 21 februari 2010 tot stand is gekomen. Vanuit een bekommernis om gelijkheid heeft de wetgever bovendien gewild dat die wijziging van toepassing zou zijn op de zaken die hangende zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet. (art. 5 van de wet van 21 februari 2010)"*

Het verschillend statuut van de stedenbouwkundig inspecteurs en de leden van het Openbaar Ministerie kan niet volstaan om het in het geding zijnde verschil in behandeling te verantwoorden. Volgens een recent arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 maart 2012, dienen de stedenbouwkundig inspecteurs hun vordering in volle onafhankelijkheid te kunnen uitoefenen, zonder rekening te houden met het financieel risico verbonden aan het proces.

Het Grondwettelijk Hof oordeelde dan ook:

"Art. 1022 Ger.W. voor de inwerkingtreding van de wet van 21 februari 2010, schendt de art. 10 en 11 G.W. in zoverre een rechtsplegingsvergoeding ten laste van het Vlaamse Gewest kan worden gelegd; wanneer de stedenbouwkundig inspecteur in het ongelijk wordt gesteld bij zijn op grond van art. 6.1.43 VCRO voor de burgerlijke rechtbank ingestelde vordering."

De stedenbouwkundig inspecteur wordt niet verwezen in de rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep.

DE BESLISSING:

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verloop 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 stedenbouwkundig inspecteur toelaatbaar, doch ongegrond.

Het hof verklaart het incidenteel beroep van verweerders in hoger beroep toelaatbaar en deels gegrond.

Het hof, opnieuw recht sprekende, verklaart de vordering van de stedenbouwkundig inspecteur t.o.v. ongegrond en t.o.v. ongegrond wegens verjaring.

Het hof verwijst de stedenbouwkundig inspecteur in de eigen kosten in hoger beroep

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 28 maart 2013 door

Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

Griffier