

Hof van beroep
te Gent

9^e kamer

terechtzitting
van
11-05-2007

Hypothecaire
inschrijving
te d.d. 23/05/2002
De hypotheekbewaarder

2006/AR/100

in de zaak van:

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR,
bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van de afdeling
Ruimtelijke Ordening voor de Provincie
met kantoor gevestigd te
woonstkeuze doende bij hun raadsman hierna vermeld,

appellant,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

tegen:

wonende te

geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

velt het Hof het volgend arrest:

1. Het hof nam kennis van het bestreden vonnis d.d. 17 juni 2005, gewezen door de 3^{de} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Ieper.

Het hof heeft de partijen, bij monde van hun raadslieden gehoord in openbare terechtzitting en in het Nederlands.

Zowel de door hen neergelegde conclusies als de overgelegde stukken werden ingezien.

2. De betwisting betreft de in 1995 door de geïntimeerde aangekochte hoeve, genaamd

Het perceel ligt volgens het gewestplan (KB van 14 augustus 1979) deels in natuurgebied, deels in agrarisch gebied met ecologisch belang.

De gebouwen zijn tevens gelegen in het bij KB van 24 december 1979 geklasseerd landschap "

Op 14 maart 1997 werd een bouwaanvraag tot renovatie ingediend (bouwvergunning afgeleverd op 9 juli 1997).

De werken werden aangevat op 9 februari 1998.

Bij proces-verbaal d.d. 3 maart 1998 werd vastgesteld dat de renovatie niet conform de goedgekeurde plannen gebeurde, namelijk dat in strijd met de bouwvergunning gedeeltelijk nieuw werd gebouwd in plaats van integraal verbouwd.

De werken werden stilgelegd en het bevel tot staken van de werken werd bekrachtigd door de gemachtigde ambtenaar op 3 maart 1998. Op 4 maart 1998 werd het proces-verbaal aangetekend overgemaakt aan de geïntimeerde

De gemachtigde ambtenaar heeft op 14 oktober 1998 een herstellvordering ingeleid bij de procureur des Konings te Ieper. Deze heeft bij brief d.d. 21 oktober 1998 het besluit tot seponeren medegedeeld.

Op 14 november 2001 werd een nieuwe herstellvordering ingeleid, die andermaal werd geseponneerd op 6 februari 2002.

De zaak werd voor de eerste rechter gebracht door de

GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR bij dagvaarding d.d. 14 mei 2002 (overgeschreven in het hypotheekkantoor te Ieper op 23 mei 2002).

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR heeft daarbij uiteengezet:

- dat het herstel in de oorspronkelijke staat de volledige afbraak van het volledige gebouwencomplex impliceert omdat de bestaande constructie in dermate slechte toestand is;
- dat, gelet op de ligging van het perceel, voor de constructie geen vergunning tot her- of verbouwen meer kan bekomen worden;
- zodat de volledige afbraak zal leiden tot een toestand die de natuurlijke ecologische situatie van het terrein zal benaderen, wat overeenkomstig de gewestplanbestemming is.

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR heeft derhalve de veroordeling van de geïntimeerde gevorderd tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het kwestieuze perceel binnen 3 maanden vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis en onder de verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging.

Tevens werd de machtiging gevraagd om ambtshalve over te gaan tot de afbraak wanneer de geïntimeerde in gebreke blijft.

Tot slot werd de verwijzing gevorderd van de geïntimeerde in de gedingkosten.

3. De eerste rechter wees de vordering af als ongegrond omdat de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR niet slaagt in het bewijs van alle bestanddelen van het beweerd bouw misdrijf.

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR werd verwezen in de nader bepaalde gedingkosten.

4. Met het hoger beroep beoogt de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR dat de oorspronkelijke vordering vooralsnog zou worden toegekend, met de verwijzing van de geïntimeerde in de gedingkosten.

De geïntimeerde betwist de gegrondheid van het hoger

De tweede herstellvordering van 14 november 2001, die in huidige procedure is herhaald, vraagt de afbraak van de volledige hoeve omdat *een grond wordt gebruikt voor het renoveren van een bestaande hofstede niet conform het goedgekeurde plan (te behouden gedeelten werden gesloopt en herbouwd (rechtervleugel) en er werden nieuwe funderingen uitgevoerd* (dossier , stuk 29).

In beide vorderingen wordt de vermeende inbreuk geconcretiseerd door het feit dat de rechtervleugel van de woning werd herbouwd i.p.v. verbouwd.

Bij de tweede vordering wordt ook nog gewezen op het bestaan van nieuwe funderingen.

Art. 146, 1° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (waarnaar de dagvaarding en de herstellvordering verwijzen) stelt strafbaar hij die de bij art 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen uitvoert zonder voorafgaande vergunning of in strijd met zijn vergunning.

In art. 147 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt voorzien dat alle bepalingen van het 1^{ste} boek van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII (dat handelt over de deelneming van verscheidene personen aan eenzelfde misdaad of wanbedrijf) van toepassing zijn op bouwmisdrijven.

Het bestaan van een misdrijf vereist steeds het bestaan van een materieel en een moreel bestanddeel, zelfs wanneer dit moreel bestanddeel niet uitdrukkelijk in de incriminatie is vermeld.

Strafbaar zijn dus zij die als dader, mededader of medeplichtige deelnemen aan het bouwmisdrijf.

Een algemeen opzet daarbij, dit wil zeggen het wetens en willens handelen in strijd met de wet, volstaat.

Waar de geïntimeerde beschikt over een bouwvergunning stelt zich op de eerste plaats de vraag of hij al dan niet daarmee in strijd heeft gehandeld.

De buitenmuren werden als te behouden metselwerk ingetekend op het vergunde plan "gelijkvloers verdieping sneden AA BB CC nieuwe toestand, blad SWP309-2" (dossier , stuk 4 D).

Uit het geheel van de voorgebrachte gegevens, in het bijzonder de voorliggende fotoreportages, blijkt heel duidelijk dat de buitenmuren ook daadwerkelijk werden behouden.

Slechts betreffende de kwestieuze rechtervleugel is één en ander kennelijk verkeerd gelopen.

De architect van geïntimeerde heeft van in den beginne omstandig uiteengezet (o.m. bij brieven aan de administratie d.d. 30 juni 1998 en 27 december 1999 – dossier/ , stukken 17 en 26) dat bij de onderschoeiingwerkzaamheden door de aannemer, ter vervanging van de weggezakte oorspronkelijke funderingen d.m.v. 'vaderlanders', de hoek van deze vleugel is ingestort. De aannemer heeft daarbij gehandeld in strijd met het bestek door een te brede sleuf te maken naast de muur. De aannemer heeft kennelijk de stabiliteit van de grond onderschat waardoor de hoek is ingestort.

Dat het hier zuiver ging om een ongeval en niet om een afbraak/sloop, wordt bevestigd door het als stuk 14 door de geïntimeerde voorgebrachte werfverslag d.d. 15 februari 1998.

In dit stuk, daterend 22 dagen van voor de stillegging der werken en derhalve kennelijk opgesteld '*in tempore non suspecto*', wordt de aannemer door de architect eraan herinnerd dat de breedte van de greppels voor de onderschoeiingwerkzaamheden maximaal 1m mag bedragen. *"Te lange sleuven, waarmee deze werken werden aangevat, hebben geleid tot een instorting, waarvoor ik u heb gewaarschuwd. Niet alleen komen uw werknemers, uzelf en anderen in gevaar, maar anderzijds worden de kosten onnodig opgedreven."*

Het is in de gegeven omstandigheden volkomen aannemelijk dat het geenszins de bedoeling is geweest een deel van het gebouw – wetens en willens – te slopen.

Het tegendeel wordt nergens aangetoond noch aannemelijk gemaakt.

Volkomen in tegenstelling met hetgeen bij herhaling door de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR wordt voorgehouden, werd er bovendien geen inbreuk op de stedenbouwkundige regelgeving begaan bij het herstel van de ingestorte hoek.

De bouwvergunning d.d. 9 juli 1997 (dossier/ , stuk 12) voorziet als eerste voorwaarde dat de bestaande materialen behouden blijven. Maar tevens dat *bij vervanging de nieuwe materialen dezelfde vorm, kleur, textuur en afmetingen dienen te hebben als de bestaande materialen.*

De vergunning voorziet dus in de mogelijkheid dat de bestaande materialen toch worden vervangen, mits behoud van dezelfde vorm, kleur, textuur en afmetingen als de bestaande materialen.

Uit de voorliggende foto's blijkt onmiskenbaar dat de aannemer na de instorting het ingestorte deel ook effectief heeft heropgetrokken door aan de buitenzijde oude, gerecupereerde stenen te gebruiken, zodat het uitzicht ongewijzigd zou blijven.

Verkeerdelijk werd daarbij de herstelling van de binnenmuur aangevangen in snelbouwstenen (zie proces-verbaal veldwachter | d.d. 23 maart 1998, verwijzend naar foto's 12 en 13 – dossier, stuk 30).

Wat dit laatste betreft heeft de geïntimeerde zich onmiddellijk akkoord verklaard met het voorstel van het gemeentebestuur d.d. 16 maart 1998 (dossier/GSI, stuk 11/5) om de aangevangen binnenmuur in snelbouwstenen opnieuw af te breken en volledig te vervangen door oude stenen (buitenmuur én binnenmuur).

Uit de brief d.d. 20 juli 1998 van het gemeentebestuur (dossier/GSI, stuk 11/7) blijkt dat werd vastgesteld dat de kwestieuze muur volledig werd vervangen door hetzelfde metselwerk als het bestaande.

Het gemeentebestuur heeft daarbij benadrukt dat zodoende de bouwheer deze specifieke werken volledig volgens de goedgekeurde vergunning heeft uitgevoerd.

Volgens het gemeentebestuur werden ook alle overige werken volgens de goedgekeurde plannen uitgevoerd.

In die zin houdt de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR tevergeefs voor dat er ten onrechte nieuwe funderingen werden uitgevoerd: dit wordt immers geenszins uitgesloten door de kwestieuze vergunning tot renovatie.

Waar in de gegeven omstandigheden *geen* bouwmisdrijf bewezen is, dient de herstellvordering afgewezen te worden als niet gegrond en is de nadere beoordeling van de overige grieven en middelen niet dienend.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

recht doende op tegenspraak.

In acht genomen artikel 24 van de wet van 15 juni 1935.

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk.

Wijst het hoger beroep af als ongegrond.

Bevestigt het bestreden vonnis, mits de hogere overwegingen.

Verwijst de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR in de kosten van het hoger beroep, op heden te bepalen in hoofde van de geïntimeerde op de rechtsplegingvergoeding t.b.v. 242,94 EUR.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent, **negende kamer**, recht doende in burgerlijke zaken, op **elf mei tweeduizend en zeven**.

Aanwezig:

Raadsheer, wn. voorzitter,
Raadsheer,
Raadsheer,
Griffier,