



Repertoriumnummer 2024 / 3693
Datum van uitspraak 28 mei 2024
Rolnummer

Uitgifte

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



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

hypothecaire
inschrijving

kantoor
rechtszekerheid

Hof van beroep
Gent

Arrest

vijfde kamer

2022/AR/2152 - In de zaak van:

VLAAMSE GEWEST/INSPECTEUR ONROEREND ERFGOED, ON 0316.380.841,
met zetel te Havenlaan 88 bus 5, Herman Teirlinckgebouw - 1000 BRUSSEL,

appellant, woonstkeuze doende bij zijn raadsman hierna vermeld

hebbende als raadsman mr. advocaat te

tegen

1. RRN , kok,
wonende te

2. RRN kokkin,
wonende te

3. ON
met zetel te

geïntimeerden,

hebbende als raadsman mr. advocaat te

wijst het hof het volgend arrest:

1. De procedure voor het hof

Bij verzoekschrift van 28 december 2022 heeft de appellant hoger beroep ingesteld tegen het vonnis dat door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Veurne. vierde kamer, op 27 mei 2019 werd uitgesproken in de zaak met rolnummer waarvan niet blijkt dat het zou zijn betekend.

De geïntimeerden hebben op de terechtzitting van 30 april 2024, zoals eerder in briefwisseling gemotiveerd aangekondigd, gevraagd om de zaak uit te stellen. De appellant heeft zich daar tegen verzet. Na het weergeven van de diverse argumenten die de partij voor hun standpunt hadden, heeft het hof beslist om de vraag tot uitstel, mee te nemen in het beraad en aldus een gemotiveerde beoordeling mee te geven aan de partijen. De partijen hebben daarna hun middelen en besluiten voorgedragen in diezelfde openbare terechtzitting, waarna het debat werd gesloten. Het hof nam vervolgens de zaak in beraad.

Het hof heeft de Nederlandse taal gebruikt in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

2. De relevante feiten en de voorafgaande procedure

De geïntimeerden zijn de eigenaars van minstens de volgende onroerende goederen gelegen aan _____ zoals momenteel weergegeven op www.geopunt.be:

Het gaat om de kadastrale perceelnummers

Het grote perceel is de locatie voor een horecazaak (restaurant, feestzaal en hotel) die geëxploiteerd wordt door de derde geïntimeerde, waarvan de eerste en de tweede geïntimeerden de aandeelhouders en zaakvoerders zijn.

Het perceel is een onbebouwd perceel.

Op de percelen staan oude arbeidershuisjes die historisch de huisnummers en hadden, maar nu samen als huisnummer vermeld staan; het is de horecazaak die nu op huisnummer gekend staat.

Op het huisnummer staat ook een oud arbeidershuisje (kadastraal perceelnummer
Zoals dat voorheen ook voor de andere huisjes het geval was, behoort het in eigendom toe aan
Het is nog bewoond en is kennelijk slechts toegankelijk over het perceel van de geïntimeerden.

Alle genoemde percelen liggen in 'pluviaal overstromingsgevoelig' gebied (score D).

heeft de percelen aan de geïntimeerden verkocht bij notariële akte van 21 februari 2011. De notaris omschreef het verkochte goed als volgt:
*Een vervallen WOONHUISJE met aanhorigheden en medegaande grond. aeleaen
(volgens kadaster kadastraal gekend onder
met een totale oppervlakte van
vijf are zes centiare (5a 6ca).*

De dorpskom van was bij KB van 1 juli 1987 kennelijk al gedeeltelijk als 'dorpsgezicht' beschermd (bescherming overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976.). Bij besluit van de Vlaamse Minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staatshervorming van 28 januari 1994, werd het gedeelte van de dorpskom van dat als dorpsgezicht beschermd is, uitgebreid en wel volgens de termen van het besluit 'zoals afgebakend op bijgevoegd plan'. Dat plan is terug te vinden op <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten> waar het volgende te zien is (met toevoeging door het hof van de rode cirkel waarin zich de huisjes situeren):

|

Daaruit blijkt dat de hoger vermelde onroerende goederen van de geïntimeerden in het 'beschermd dorpsgezicht vallen', meer bepaald in het noordwesten (rode cirkel).

In het overwegende gedeelte van artikel 1 van het besluit staat dat die uitbreiding van het dorpsgezicht van *gebeurde omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en sociaal-culturele waarde als zijnde gaaf bewaarde dorpskernen met als belangrijke componenten de kerk, de pastorie en de historische hoeve enerzijds en anderzijds. Kenmerkend is tevens de 19^{de} eeuwse uitleg in de vorm van lintbebouwing aan en de traditionele dorpsarchitectuur met overwegend 19^{de}-eeuws uitzicht.*

De beeldbepalende panden (gerasterd op plan) met een uitzicht dat typisch is voor dorpen als en dat er mede het karakter van bepaalt, moeten in de toekomst behouden blijven in hun algemeen uitzicht en voorkomen.

Verbouwingswerken dienen gedacht in termen van renovatie en herstel.

De eerste twee subartikelen van artikel 2 van het besluit luiden als volgt:

- 1. De beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten.*
- 2. De beeldbepalende gebouwen zoals aangeduid op bijgaand plan, moeten in de toekomst behouden blijven in hun algemeen uitzicht en voorkomen. Verbouwingswerken dienen gedacht in termen van renovatie en herstel.*

De appellant legt als zijn stuk 6 een 'inlichtingenfiche' voor waarop sprake is van 3 oude woonhuizen, waar van 1 weekendhuis. Er staat ook een zwart-witfoto op waarop de huisjes te zien zijn. Het stuk 7 van de appellant geeft diezelfde foto groter weer, samen met een foto vanop verdere afstand, waardoor ook een ander, groter huisje te zien is dat hierna als 'gebouw B' zal benoemd worden. De inlichtingsfiche en de foto's dateren volgens de vermeldingen door de appellant van 1981.

De publicatie gebeurde in vier kranten op 8 en 10 april 1994. Die publicatie sluit af met de volgende vermelding:

Het geïnteresseerde publiek kan zich voor nadere informatie wenden tot het betrokken gemeentebestuur, alwaar opmerkingen en bezwaren kunnen worden ingediend, gedurende een termijn van 30 dagen.

Op 11 april 2012 is de Inspectie van Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed (RWO) ter plaatse geweest. De inspecteur noteerde de volgende vaststellingen:

Ik stel vast dat de woningen verwaarloosd zijn. Deze woningen vormen, samen met woning nummer een alleenstaande rijtje arbeidershuisjes. Deze huisjes bestaan uit één bouwlaag onder zadeldak (nummers en mansardedak (nummer De gevels bestaan uit een zwarte plint en witgekalkte baksteen. Het houten schrijnwerk is groen geschilderd, aan de raamopeningen zijn luiken bevestigd.

1. Dakbedekking

Het dak, bestaande uit rode pannen, is in zeer slechte staat. Het dak is niet meer water- en winddicht. Er ontbreken verschillende pannen ontbreken, waaronder enkele nok- en kantpannen.

2. Dakdoorbrekingen

De schoorsteen (bovendaks) van woning nummer is volledig verdwenen. Indien deze schoorsteen hetzelfde uitzicht had als de schoorsteen van woning nummer bestond de schoorsteen uit een opgemetst deel in witgekalkte baksteen met daarbovenop een schouwpijp.

3. Regenwaterafvoer en goten

De standpijp aan de voorgevel en de goten (in pvc) van woning nummer zijn nog aanwezig. De goot vooraan is beschadigd door naar beneden gevallen pannen.

De goten van woning nummer zijn niet meer aanwezig. De metalen ankers waaraan de goot was bevestigd zijn wel nog aanwezig en tonen aan dat er wel degelijk vooraan en achteraan goten hebben gehangen.

4. Opgaande baksteen-metselwerk

De gevels bestaan uit een zware plint en witgekalkte baksteen. De witgekalkte bestaan is in zeer slechte staat. Op tal van plaatsen is de baksteen terug zichtbaar. In de achtergevel zijn er bakstenen losgekomen en uit de gevel gevallen. Het voegwerk is deels afgebrokkeld.

De gevel van woning nummer is achteraan voor een deel ingevallen waardoor de woning via een muuropening kan betreden worden. Deze muuropening op de hoek van de zijgevel en de achtergevel leidt tot een zeer onstabiele en gevaarlijke situatie.

5. Buitenschrijnwerk

Het schrijnwerk bestaat uit groen geschilderde houten raam- en deurprofielen en luiken. De verf bladdert van het schrijnwerk af. De beglazing ontbreekt. De nog aanwezige houten luiken verkeren in slechte staat.

6. Interieur

Gezien het bouwvallige karakter van het pand was het te gevaarlijk om binnen te treden.

7. Beveiliging/vandalisme

Er worden onvoldoende maatregelen genomen ter voorkoming van verder verval van de woningen. Er zijn geen afsluitingen aanwezig waardoor deze zeer makkelijk toegankelijk zijn. Als gevolg van de zware beschadigingen aan de dakbedekking en het opgaand metselwerk worden de woningen continu blootgesteld aan wisselende en ongunstige weersomstandigheden.

8. Annex

Aan de rechterzijde van woning nummers is een annex ingevallen. Aan de rechter zijgevel zijn er nog een aantal kenmerken die wijzen op een vroegere constructie:

- de houten roostering van het plafond is niet meer aanwezig maar aan het pleisterwerk en gaten in de gevel is duidelijk waarneembaar waar deze houten balken bevestigd waren;*
- Het pleisterwerk is voor het grootste deel verdwenen of afgebrokkeld waardoor het metselwerk zichtbaar is*
- Naast de woning nummer staan oude stenen op paletten gestapeld, net als enkele pannen.*
- Daar waar de annex heeft gestaan, ligt de grond bezaaid met steenpuin.*

Er zijn aan het proces-verbaal kleurenfoto's toegevoegd die de beschrijving illustreren.

De appellante voegt nog een stuk 9 toe met foto's die een digitale datum van 11 april 2012 bevatten en een stuk 9bis met drie foto's die kennelijk ook ter gelegenheid van het plaatsbezoek op 11 april 2012 gemaakt zijn.

Het proces-verbaal werd op 13 juni 2012 toegestuurd (onder andere) aan de eerste geïntimeerde.

De geïntimeerden hebben een architect gecontacteerd.

Blijkbaar werd op 22 augustus 2012 een plaatsbezoek met die architect gehouden. Op 11 oktober 2012 liet de erfgoedconsulent van de appellante aan die architect per e-mail het volgende weten.

De noordelijke woningrij (nrs. dateert uit het einde van de 18^{de} of het begin van de 19^{de} eeuw, en zijn gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht ('beschermd in 1994). Er werd in juni 2012 door het Agentschap Inspectie een PV opgemaakt voor verwaarlozing van de huisjes nrs. met inbegrip van het instorten en afbraak van de 'annex' bij nr.

Deze annex bestond uit een stalletje, opgebouwd uit baksteenmetselwerk in stand of kruisverband, witgekalkt met gepekte plint, aan erfzijde voorzien van een kozijn deur (cf. oude

foto's). De grondvesten en enkele muurdelen zijn nog bewaard, waardoor duidelijk is waar de muren van het stalletje zich bevonden, en vanwaar de heropbouw kan gebeuren. Het dak vormde een geheel met het dakvlak van de naastliggende woning, de aansluiting is nog duidelijk afleesbaar. Ook de rechterschoorsteen is ingestort, deze dient terug te worden gereconstrueerd naar oorspronkelijk model, cf. oude foto's en nog aanwezige linkerschoorsteen.

Voor Onroerend Erfgoed dienen de schoorsteen en het stalletje in hun oorspronkelijke vorm te worden gereconstrueerd en dienen de woningen wind- en waterdicht te worden gemaakt. Deze werken dienen op korte termijn te gebeuren, zoniet zal het Agentschap Inspectie overgaan tot een gerechtelijke procedure. In tweede instantie kan van hieraf een restauratieprogramma worden uitgewerkt, gecombineerd met een herbestemming van de woningen. Bij die herbestemming dient uitgegaan te worden van behoud en restauratie van het exterieur, in combinatie met renovatie en hedendaagse aanpassingen van het interieur. Principieel hebben wij geen bezwaar tegen de herbestemming als vakantiewoning of als kamers voor kort- of langdurig verblijfstoerisme, veel zal afhangen van de impact die deze herbestemming zal hebben op het uiterlijk van de woningen, waarbij de draagkracht van de woningen niet mag overschreden worden. Ook de omgevingsaanleg (verharding, aanplantingen) is hierbij van belang.

Betreffende de woning nr. (parallel volume, een rij van drie voormalige eenkamerwoningen, daterend uit 1874): Er werd geconstateerd dat in de westelijke zijgevel een nieuwe opening is gemaakt met sectionale poort, en een raamopening dichtgemetseld. Ook aan de achterzijde werden raamopeningen dichtgemetseld. Deze wijzigingen dateren van tussen 2004 en 2012, m.a.w. toen de huisjes al beschermd waren als dorpsgezicht (sinds 1994). Deze werken werden niet aangevraagd, zijn uitgevoerd zonder machtiging van Onroerend Erfgoed en zijn strijdig met de werkende normen; Gelieve deze ingrepen ongedaan te maken en de zijgevel terug te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand.

Tot op heden is voor de woningen nrs. bij Onroerend Erfgoed geen enkele aanvraag voor toelating werken gekend, en geen enkele machtiging voor uitvoering van werken vanuit Onroerend Erfgoed. Wij vragen een ophijsting en verantwoording van alle werken die sedert de bescherming in 1994 zijn uitgevoerd.

Op 12 oktober 2012 antwoordde de architect van de geïntimeerden dat hij volop bezig was met de voorbereiding van het bouwaanvraagdossier, dat is moeten worden uitgezocht hoe het zat met de eigendom omdat de bewoner van huisnummer 36 een deel van het middelste huisje (nr. gebruikte als keuken, dat hij bezig was met het regularisatiedossier en daarvoor nog contact zou nemen en dat voor de ophijsting van de werken sedert 1994 een bevraging van de eerste geïntimeerde zou nodig zijn, maar dat deze niet goed op de hoogte zal zijn omdat hij nog niet lang eigenaar was.

Op onderstaande tekening die door de appellant in conclusies wordt weergegeven, is ook een schets van de betrokken onroerende goederen zichtbaar met aanduiding van de woning met huisnummer als "A" en het gebouw waarin een sectionaalpoort is aangebracht en raamopeningen zijn dichtgemetseld, als "B".

Op 9 november 2012 ontving de Inspectie RWO West-Vlaanderen vanwege het Parket een inlichtingsformulier waarin werd meegedeeld dat de zaak zonder gevolg geklasseerd werd om de volgende reden: *Onvoldoende bewijs, materiële toerekening huidige eigenaars.*

Op 10 juni 2014 is een deskundige van het Agentschap Inspectie RWO ter plaatse geweest. Zij maakte met betrekking tot het perceel nr. op diezelfde datum het volgende 'navolgend proces-verbaal van vaststelling' op:

Ik stel vast dat volgende herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd:

- *De bedaking werd hersteld waardoor een wind- en waterdicht geheel is verkregen;*
- *De gevelafwerking van de voorgevel werd hersteld;*
- *Het ingevallen deel van het metselwerk aan de achterzijde werd hersteld;*
- *Het buitenschrijnwerk ter hoogte van de voorgevel werd hersteld.*

Nog uit te voeren werkzaamheden:

- *De schoorsteen die werd afgebroken, is nog niet terug werd opgemetseld;*

- *De regenwaterafvoer en goten dienen nog teruggeplaatst te worden. De metalen ankers waaraan de goot was bevestigd, zijn wel nog aanwezig en tonen aan dat er wel degelijk vooraan en achteraan goten hebben gehangen.*
- *Het herstel van de achtergevel werd niet uitgevoerd. De gevel bevindt zich nog steeds in zeer slechte staat. Op tal van plaatsen zijn de bakstenen zichtbaar, bakstenen zijn losgekomen en voegwerk is deels afgebrokkeld.*
- *Het buitenschrijnwerk ter hoogte van de achtergevel werd niet hersteld.*
- *Aan de rechterzijde van de woning nr. werd een deel van de woning gesloopt. Deze constructie werd nog niet terug opgericht. De binnenmuur werd bezet en wordt heden als een buitenmuur beschouwd.*

Ook toen werden foto's gemaakt (stuk 10 app.). Die foto's geven in het algemeen weer dat het huisje met (historisch) nummer er aan de voor- en zijkant verzorgd en afgewerkt uitziet (weliswaar zonder regengoot), maar dat het aan de achterkant een zeer onverzorgd en vervallen voorkomen heeft. De zijkant is afgewerkt zonder het afgebroken gedeelte (de 'annex', volgens de appellant 'een stalletje') herop te bouwen.

Er volgde een navolgend proces-verbaal na plaatsbezoek door de inspectie op 10 januari 2018 waarin de volgende vaststellingen genoteerd staan:

Heden stel ik vast dat het wederrechtelijk gesloopte deel niet terug werd opgebouwd. De rechterbuitenmuur was voor de sloop een binnenmuur. Heden is deze bezet en fungeert hij als een buitenmuur. De afwerking van de muur is gedeeltelijk losgekomen waardoor het achterliggend metselwerk plaatselijk zichtbaar is geworden. Op de plaats waar de gesloopte constructie stond, werd gras ingezaaid.

In 2014 werd de bedaking en de voorgevel hersteld (zie navolgend PV met nummer ...).

Heden is de achtergevel nog steeds zwaar verwaarloosd: de kalklaag is slechts summier aanwezig waardoor het onderliggend baksteenmetselwerk zichtbaar is. Bakstenen zijn losgekomen en voegwerk is deels afgebrokkeld. Het houten buitenschrijnwerk is rot en de verf bladdert af. Ik bemerk planten- en mosbegroeiing op de gevel.

Aan de achterzijde van de woning is de bedanking niet meer water- en winddicht doordat pannen zijn verschoven en naar beneden zijn gevallen. Gebroken pannen liggen verspreid op de grond.

De schoorsteen werd niet herop gemetseld en ook de regenwaterafvoer en goten werden niet hersteld.

Er werden ook nu foto's genomen die de vaststellingen illustreren.

De inspecteur heeft op 28 februari 2018 een herstellvordering opgesteld. Daarin worden de misdrijven beknopt als volgt omschreven:

Ernstige verwaarlozing van het arbeidershuisje.

Het zonder toelating slopen van een deel van het arbeidershuisje.

De gevorderde maatregelen bestaan enerzijds uit 'herstelmaatregelen in de originele, goede staat' met betrekking tot het arbeidershuisje (aangeduid met huisnummer en anderzijds uit 'complementaire maatregelen' wat betreft de sectionaalpoort van de naastgelegen berging.

De appellant heeft de geïntimeerden op 19 april 2018 voor de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Veurne laten dagvaarden om te horen rechtdoen over die herstellvordering.

In het vonnis van 27 mei 2019 heeft de vierde kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Veurne als volgt uitspraak gedaan:

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond in de volgende mate.

Veroordeelt de eigenaars in solidum met betrekking tot het onroerend goed, enerzijds het arbeidershuisje gelegen te

kadastraal gekend onder

en anderzijds het annex gebouw (perceel zoals beide aangeduid op het plan in de bijlage 1 van de herstellvordering, tot herstel, reconstructie en compenserende maatregelen, met name:

- *A. Het feitelijk herstel in originele, goede staat van het resterend deel van het arbeidershuisje door het uitvoeren van volgende herstellwerkzaamheden:*

Algemeen:

- *Alle te vervangen materialen dienen qua (materiaaltechnische) eigenschappen, structuur, afmetingen (secties, ...), kleur en (oppervlakte-)afwerking identiek te zijn aan het bestaande en aanwezige materiaal, tenzij een aangepaste uitvoering voorafgaandelijk door het Agentschap Onroerend Erfgoed werd aanvaard;*

Dakwerken en regenwaterafvoer:

- *De dakconstructie, alle aansluitingen en afwatering van het historisch pand bouwkundig in orde stellen volgens de regels van de restauratiekunst, met maximaal behoud van authentiek materiaal en volgens historische constructiewijzen;*
- *De bedaking uitvoeren met Boomse/Vlaamse rode pannen, de nok in de mortel geplaatst en de randpannen aanstrijken met mortel;*
- *Reconstructie van de schoorsteen in gelijk model als dat van nummer*

Gevelwerken:

- *Herstel van alle beschadigd metselwerk van de buitenmuren: structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en/of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd ter versterking van het metselwerk. Herstel van alle barsten in het metselwerk;*
- *Bakstenen die niet meer bruikbaar zijn, worden vervangen door identieke exemplaren. Aanvullen van uitgevallen metselwerk met recuperatiebaksteen (zelfde formaat en oppervlaktestructuur als bestaand);*
- *Herstel van alle uitgebrokkeld voegwerk van de gevels, waarbij de originele voegtechniek wordt toegepast. Bij het uithalen van de voegen mogen enkel de lintvoegen worden ontlast met een slijpschijf om vervolgens handmatig met de beitel verder te worden verwijderd. Stootvoegen worden handmatig met hamer en beitel losgemaakt. Bij het uithalen van de voegen mag geen enkele schade ontstaan aan de randen van de bakstenen;*
- *Bij alle herstellmetselwerken en voegwerken wordt gebruik gemaakt van een zuivere kalkmortel;*

- Afwerken van de gevels met beschermende kalkverflagen/kalei, identiek aan de oorspronkelijk met een gepikte of zwart geschilderde plint;

Schrijnwerk:

- Herstel en restauratie van alle houten schrijnwerk in de gevels door het verwijderen van afbladderende verf en het vervangen van verweerde delen tot een gezonde ondergrond en historisch correct geheel. Bepaalde onderdelen van het houtwerk zijn dermate beschadigd, dat deze volledig vernieuwd moeten worden. Hierbij wordt een exacte kopie gemaakt van het oorspronkelijk schrijnwerk. Breedtes, detailleringen en profileringen in aanzicht dienen identiek te zijn aan de oorspronkelijke toestand;
- Het houten schrijnwerk wordt na herstelling/vernieuwing vakkundig voorzien van een grondlaag en twee afwerkingslagen met verf op basis van alkydhars volgens de bestaande kleurstelling of historische kleurstelling (onderliggende verflagen). Origineel hang- en sluitwerk wordt behouden en hergebruikt of indien te erg beschadigd vervangen door een identiek model;
- B. Complementaire maatregelen: poort naastgelegen berging
 - Het feitelijk herstel van de naastgelegen berging, met name:
 - verwijderen van de garagepoort en bovenliggend profiel;
 - dichtmetselen van de gevelopening met gelijkaardige recuperatiebaksteen;
 - bij de voegwerken wordt gebruikt gemaakt van een zuivere kalkmortel en wordt de originele voegtechnisch toegepast;
 - afwerken van de gevel met beschermde kalkverflagen/kalei met een gepikte of zwart geschilderde plint.

Waarbij gezegd voor recht dat alle werken en maatregelen dienen uitgevoerd binnen een termijn van achttien maanden vanaf de betekening van tussen te komen vonnis.

Machtigt het Agentschap Erfgoed wanneer de werken niet zijn uitgevoerd binnen een termijn van zesendertig maanden na betekening van het vonnis, het bevolen reël herstel en de compenserende maatregelen uit te voeren in hun plaats en op hun kosten, conform artikel 11.4.4.

Onroerenderfgoeddecreet, en veroordeelt in dat geval de eigenaars in solidum tot de terugbetaling van die kosten aan Agentschap Erfgoed.

Verleent voorbehoud aan het Agentschap Erfgoed om, zo de werken niet uitgevoerd zijn binnen de termijn van achttien maanden na betekening van het vonnis, een dwangsom ten vorderen ten laste van de eigenaars.

Veroordeelt Agentschap Erfgoed tot één vierde en de eigenaars in solidum tot drie vierden van de kosten van het geding, aan de zijde van het Agentschap Erfgoed voorlopig begroot op de rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro en in hoofde van de eigenaars op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.440,00 euro.

Anders dan wat de appellant in zijn syntheseconclusie op pagina 9 schrijft, klopt het niet dat de eerste rechter de geïntimeerden niet veroordeeld heeft tot de reconstructie van de schouw (schoorsteen) in het werkmanshuisje, noch tot het verwijderen van de onvergunde garagepoort (en opening) in gebouw B. De enige herstelmaatregel die de eerste rechter niet oplegde was

deze tot reconstructie van de annex (afgebroken deel) van het werkmanshuisje (uiteraard zowel wat de muren, de dakconstructie, het dak, de deur, enz. betreft).

Het is tegen dat vonnis dat de appellant hoger beroep heeft ingesteld.
De geïntimeerden stelden incidenteel hoger beroep in.

De inspecteur van de appellant is nogmaals ter plaatse geweest op 2 augustus 2022. Uit het proces-verbaal dat ze opstelde, blijkt dat de toestand nog dezelfde is als deze beschreven in haar proces-verbaal van 10 januari 2018.

3. De vorderingen van de partijen

3.1. De vordering van de appellant

De appellant vraagt in hoger beroep aan het hof om:

RECHTDOENDE OP HET HOGER BEROEP VAN APPELLANT

Het hoger beroep van appellant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Het vonnis a quo gedeeltelijk te hervormen in de mate dat de herstellvordering werd afgewezen in eerste aanleg;

dienvolgens daarover opnieuw recht doende, de herstellvordering van concluant geheel ontvankelijk en gegrond te verklaren en dus huidige geïntimeerden solidair, minstens in solidum te veroordelen met betrekking tot het onroerend goed, enerzijds het arbeidershuisje gelegen te

kadastraal gekend onder

en anderzijds het annex gebouw (perceel

zoals beide aangeduid op het plan in de bijlage 1 van de herstellvordering, tot definitief herstel, reconstructie en compenserende maatregelen, met name:

A. Het feitelijk herstel in een originele, goede staat van het arbeidershuisje door het terug opbouwen van het afgebroken deel (reconstructie) en door het uitvoeren van volgende herstelwerkzaamheden:

Algemeen:

- *alle te vervangen materialen dienen qua (materiaaltechnische) eigenschappen, structuur, afmetingen (secties,...), kleur en (oppervlakte-)afwerking identiek te zijn aan het bestaande en aanwezige materiaal, tenzij een aangepaste uitvoering voorafgaandelijk door het Agentschap Onroerend Erfgoed werd aanvaard.*
- *De reconstructie van het afgebroken gedeelte dient te gebeuren van basis van wetenschappelijk verantwoorde documentatie (oude plannen, iconografie en oude foto's) en met toepassing van de originele materialen en –technieken. Indien de originele materialen niet meer voldoende voorhanden zijn dient het ontbrekende materiaal te worden aangevuld met gelijkaardige recuperatiebaksteen, houten bouwelementen en dakbedekkingsmaterialen, en afgewerkt op historisch verantwoorde wijze.*

Dakwerken en regenwaterafvoer:

- De dakconstructie, alle aansluitingen en afwatering van het historisch pand bouwkundig in orde stellen volgens de regels van de restauratiekunst, met maximaal behoud van authentiek materiaal en volgens historische constructiewijzen;
- De bedaking uitvoeren met Boomse/Vlaamse rode pannen, de nok in de mortel geplaatst en de randpannen aanstrijken met mortel.
- Reconstructie van de dakconstructie, bedaking en afwatering van het wederrechtelijk afgebroken gedeelte.
- Reconstructie van de schouw naar model van de buur met huisnummer

Gevelwerken:

- Herstel van alle beschadigd metselwerk van de buitenmuren: structurele scheuren worden vakkundig ingenaaid en waar nodig versterkt met chemische verankering en/of geprefabriceerde wapening die in de lintvoegen van het metselwerk wordt gelegd ter versterking van het metselwerk. Herstel van alle barsten in het metselwerk.
- Bakstenen die niet meer bruikbaar zijn, worden vervangen door identieke exemplaren. Aanvullen van uitgevallen metselwerk met recuperatiebaksteen (zelfde formaat en oppervlaktestructuur als bestaand).
- Herstel van alle uitgebrokkeld voegwerk van de gevels, waarbij de originele voegtechniek wordt toegepast. Bij het uithalen van de voegen mogen enkel de lintvoegen worden ontlast met een enkele slijpschijf om vervolgens handmatig met de beitel verder te worden verwijderd. Stootvoegen worden handmatig met hamer en beitel losgemaakt. Bij het uithalen van de voegen mag geen enkele schade ontstaan aan de randen van de bakstenen.
- Bij alle herstel metselwerken en voegwerken wordt gebruik gemaakt van een zuivere kalkmortel.
- Reconstructie van het wederrechtelijk afgebroken gedeelte.
- Afwerken van de gevels met beschermende kalkverflagen/kalei, identiek aan de oorspronkelijke met een gepikte of zwart geschilderde plint.

Schrijnwerk:

- Herstel en restauratie van alle houten schrijnwerk in de gevels door het verwijderen van afbladderende verf en het vervangen van verweerde delen tot een gezonde ondergrond en historisch correct geheel.

Bepaalde onderdelen van het houtwerk zijn dermate beschadigd, dat deze volledig vernieuwd moeten worden. Hierbij wordt een exacte kopie gemaakt van het oorspronkelijke schrijnwerk. Breedtes, detailleringen en profileringen in aanzicht dienen identiek te zijn aan de oorspronkelijke toestand.

- Het houten schrijnwerk wordt na herstelling / vernieuwing vakkundig voorzien van een grondlaag en twee afwerkingslagen met verf op basis van alkydhars volgens de bestaande kleurstelling of historische kleurstelling (onderliggende verflagen). Origineel hang- en sluitwerk wordt behouden en hergebruikt of indien te erg beschadigd vervangen naar identiek model.

B. Complementaire maatregelen: Poort naastgelegen berging

Het feitelijk herstel van de naastgelegen berging, met name:

- Verwijderen van de garagepoort en bovenliggend profiel.
- Dichtmetselen van de gevelopening met gelijkaardige recuperatiebaksteen.
- Bij de voegwerken wordt gebruik gemaakt van een zuivere kalkmortel en wordt de originele voegtechnisch toegepast.
- Afwerken van de gevel met beschermde kalkverflagen/kalei met een gepikte of zwart geschilderd plint.
- Deze werken dienen te worden uitgevoerd als compensatie voor verloren erfgoedwaarden en verlies aan authenticiteit door de sloop van een deel van het arbeidshuisje (zie inplantingsplan bijlage 1 bij deze herstellvordering)

Daarbij te zeggen voor recht dat alle werken en maatregelen dienen uitgevoerd : binnen een termijn van ZES maand voor wat betreft het feitelijk herstel en reconstructie (hierboven 'A'), en de complementaire maatregelen (hierboven 'B'), vanaf de betekening van de tussen te komen arrest, alles onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging en per veroordeelde en zonder enige respijt- of dwangsomtermijn in de zin van art. 1385bis, 4^e lid Ger.w. toe te kennen, en deze uitdrukkelijk uit te sluiten;

Daarbij tevens te zeggen voor recht dat de verbeurte van de dwangsommen met alle middelen van recht kan worden bewezen en alleszins zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder.

Tevens te zeggen voor recht dat conculant is gemachtigd om, bij stilzitten van geïntimeerden om het bevolen reëel herstel en de compenserende maatregelen uit te voeren, in hun plaats en op hun kosten, conform art. 11.4.4 Onroerenderfgoeddecreet, en dat geïntimeerden tevens solidair, minstens in solidum of elk voor zijn/haar deel gehouden zijn tot de terugbetaling van die kosten aan appellat.

RECHTDOENDE OP HET INCIDENTEEL BEROEP

Dit ongegrond te verklaren en af te wijzen;

NOPENS DE KOSTEN:

geïntimeerden op hoofdberoep tevens solidair, minstens in solidum of elk voor zijn/haar deel te veroordelen tot de kosten van de procedure, aan de zijde van conculante begroot op:

- | | |
|--|--------------|
| - de kosten van dagvaarding en rolstelling: | 628,49 |
| - de kosten van hypothecaire inschrijving van de vordering / kantmelding: | 230,00 |
| - de kosten van doorhaling van de inschrijving | p.m. |
| - de rechtsplegingsvergoeding in eerste aanleg van
(te indexeren, voor een niet in geld waardeerbare vordering) | 1.560,00 EUR |
| - de rechtsplegingsvergoeding in beroep van
(te indexeren, voor een niet in geld waardeerbare vordering) | 1.800,00 EUR |

3.2. De vordering van de geïntimeerden

De geïntimeerden vragen in hoger beroep aan het hof om:

De zaak uit te stellen om de door conluanten aangestelde architect toe te laten een totaalconcept uit te werken voor de site en hierover verder in overleg te gaan met het agentschap Onroerend Erfgoed,

Indien de zaak niet zou worden uitgesteld, in hoofddorde, het hoger beroep van de inspecteur Onroerend Erfgoed integraal af te wijzen, het incidenteel beroep van conluanten als ontvankelijk en gegrond te verklaren en de vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren,

*In ondergeschikte orde, een plaatsopneming te bevelen en zich ter plaatse te begeven naar de geïseerde constructies aan
om van de specifieke plaatsgesteldheid kennis te kunnen nemen vooraleer te oordelen,*

In uiterst ondergeschikte orde, slechts (al dan niet geherformuleerde) delen van de herstellvordering toe te kennen voor zover het herstel geen onevenredig zware (financiële) last in hoofde van conluanten oplegt, afgewogen aan de te bewaren erfgoedwaarden, en in ieder geval geen 'reconstructie' of 'compenserende maatregelen' te bevelen,

Eveneens in uiterst ondergeschikte orde geen dwangsom of hoogstens één dwangsom van 50 euro voor alle drie de verwerende partijen samen op te leggen en niet drie afzonderlijke dwangsommen, en tevens een maximum vast te leggen voor het totale bedrag van de dwangsommen; tevens een redelijke uitvoeringstermijn toe te kennen van 18 maanden, die pas ingaat vanaf het ogenblik dat het agentschap Onroerend Erfgoed de uit te voeren werken en te gebruiken materialen heeft goedgekeurd,

De inspecteur Onroerend Erfgoed te veroordelen tot de kosten van het geding, daarin begrepen de rechtsplegingvergoeding, voorlopig begroot op 1.440,00 euro (eerste aanleg) en 1.800,00 euro (beroep), onder voorbehoud van indexatie in de loop van het geding.

4. Over de vraag tot uitstel

De geïntimeerden hebben op de openbare terechtzitting van 30 april 2024 aan het hof gevraagd om de zaak uit te stellen, meer bepaald om de door hen aangestelde architect toe te laten een totaalconcept uit te werken voor de site en hierover verder in overleg te gaan met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Ter illustratie van hun stelling dat hun architect volop bezig is met het dossier, legden zij enkele extra stukken voor (met tekeningen). Zij wijzen erop dat er voor hen, zoals voor alle horecazaken, een moeilijke periode was als gevolg van de coronapandemie. Zij stellen dat er sowieso keuzes zullen moeten gemaakt worden en het aangewezen is om eerst in overleg te gaan om te vermijden dat de gemaakte keuzes op bezwaar van de appellant stoten. Zij brengen daar ook de overstromingsproblematiek mee in verband.

De appellant heeft zich tegen dat uitstel verzet. In hoofdzaak voert hij aan dat zijn diensten zich helemaal niet verzetten tegen overleg, maar dat dit altijd al zo geweest is, terwijl ondertussen (veel meer dan alleen dan onder de invloed van de coronapandemie) jaren voorbij gegaan zijn waarin door de geïntimeerden nagelaten werd de vereiste initiatieven te nemen.

Het hof verkiest om de juridische disputen tussen de partijen uit te klaren. Zolang deze onbeslecht zijn, blijft het voor beiden werken in een onzekere toestand. Ook als de herstellvordering, zelfs gedeeltelijk, gegrond wordt verklaard, zullen nog keuzes met betrekking tot de uitvoeringswijzen moeten gemaakt worden, waarvoor overleg en overeenkomst de aangewezen manier van aanpak is. Het hof kan dan de uitvoeringstermijn ruimer voorzien om meer speling te laten voor de tijd die nodig is voor overleg en afspraken.

5. De betwistingen en hun beoordeling

5.1. Het middel afgeleid uit het intreden van de verjaring

De geïntimeerden hernemen dit middel, maar het hof kan slechts vaststellen dat het uitvoerig en op pertinente wijze weerlegd werd door de eerste rechter.

In het bestreden vonnis werd in dat verband het volgende vermeld en besloten:

1.2.

De eigenaars betwisten de vordering om reden dat deze is verjaard. Zij verwijzen daartoe naar

artikel 2262bis §1 lid 2 B.W. hetgeen stelt dat de vorderingen voor buitencontractuele aansprakelijkheid verjaren na vijf jaar vanaf datum waarop de benadeelde kennis kreeg van de schade. Agentschap Erfgoed maakte op 11 april 2012 haar eerste proces-verbaal op, terwijl er pas op 19 april 2018 werd gedagvaard, zodat de termijn van vijf jaar is verstreken. De inleiding van de herstellvordering voor het parket Kortrijk zou de procedure niet geschorst hebben, noch de uitvoering van herstelwerken kan aanzien worden als een erkenning van recht.

Het argument van Agentschap Erfgoed inzake het niet verstrijken van de burgerlijke verjaring voor de strafrechtelijke is niet aan de orde volgens de eigenaars, nu zij geen toerekenbaar misdrijf hebben gepleegd.

Agentschap Erfgoed betwist dit middel en stelt dat de eigenaars het recht hebben erkend door gedeeltelijke herstellingswerken uit te voeren. Daarbij gaat het om een voortdurend misdrijf dat nog altijd lopende is, zodat de verjaringstermijn van het strafrechtelijk misdrijf nog niet loopt en de burgerlijke vordering nooit kan verjaren voor het verstrijken van de strafrechtelijke.

De burgerrechtelijke herstellvordering wordt aanzien als een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering waarop de verjaringstermijn van 5 jaar conform artikel 2262bis §1 lid 2 en 3 B.W. van toepassing is, dit te rekenen vanaf datum waarop de strafbare

handeling is gesteld. (Vgl. Gent, 16-09-2011, Tros-Nieuwsbrief 2071, afl. 10-11-20; Gent, 20-04-2072, Tros-Nieuwsbrief 2012, afl. 16, 26).

De burgerlijke rechter die uitspraak doet over een op een misdrijf gegronde vordering en nagaat of deze verjaard is, moet nagaan of de feiten die aan de vordering ten grondslag liggen onder toepassing van de strafwet vallen én de bestanddelen van het misdrijf die de verjaringstermijn beïnvloeden, nagaan. (Cass., 3^e k., AR 24-02-2014, <http://www.cass.be> (23 maart 2014))

Zo dient er ook rekening gehouden met artikel 26 VT.SV. op grond waarvan de burgerlijke vordering niet kan verjaren vóór de strafvordering. (zie ook artikel 26 W.SV; Cass. 2^e k., AR 16-05-2003, <http://www.cass.be> (11 juli 2003); Cass., 2^e k., 73-11-2007, <http://www.cass.be> (28 november 2007)).

Aangezien de inbreuken strafbaar zijn gesteld met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en geldboetes van 26 euro tot 400.000 euro of met één van die straffen alleen (zie artikel 1,7.2.2 Decreet 12-07-2013 Onroerend Erfgoed) betreft het een wanbedrijf waarvoor conform artikel 21, 4^e VT.SV. de verjaringstermijn 5 jaar bedraagt.

Deze vijf jaar beginnen te lopen vanaf de datum waarop de strafbare handeling is gesteld. Aangezien partijen niet aantonen dat er een strafprocedure hangende is geweest op grond waarvan de verjaringstermijn van de strafvordering werd geschorst, loopt de verjaringstermijn van de straf- en de burgerlijke vordering samen, zodat de vordering verjaart 5 jaar na datum van de strafbare handeling. Het verder laten verwaarlozen van onroerende goederen en behoud van onwettig (zonder vereiste vergunning) afgebroken bouwwerken is een voortdurend misdrijf, zodat de verjaring van de strafvordering geen aanvang neemt zolang aan de toestand die is ontstaan geen einde wordt gesteld door een herstel in oorspronkelijke staat of regularisatie van de onvergunde toestand.

De vordering is dan ook niet verjaard.

Het hof maakt die analyse en het besluit tot de zijne.

Er kan aan toegevoegd worden dat de strafbare gedragingen die aan de basis liggen van de (burgerlijke) herstellvordering niet alleen bestaan uit het actief verwaarlozen en/of wijzigen van de onroerende goederen die onder de bescherming van het betreffende dorpsgezicht vallen, maar ook en evenzeer uit het in stand houden van een wederrechtelijke toestand (feiten die een voortdurend misdrijf uitmaken). De enkele bewering en zelfs vaststelling dat er al een wederrechtelijke toestand gecreëerd werd door hun rechtsvoorganger, kan niet beletten dat de feiten waarop de herstellvordering gesteund is, sowieso toe te wijzen zijn aan de geïntimeerden.

Zelfs waar vaststaat dat het parket tot seponering heeft beslist op grond van het oordeel dat er onvoldoende bewijs was voor de materiële toerekening van de feiten aan de geïntimeerden, belet dat enerzijds de appellant niet om zijn herstellvordering voor de burgerlijke rechter te stellen. Anderzijds is die vordering hoe dan ook gesteund op het gedrag van de geïntimeerden dat zich evengoed na de seponering in 2012 heeft voorgedaan.

Deze grief van het incidenteel hoger beroep is dus ongegrond.

5.2. De middelen van de geïntimeerden die strekken tot toepassing van artikel 159 GW en dus tot niet-toepassing van het beschermingsbesluit van 28 januari 1994

5.2.1. Het middel afgeleid uit een motiveringsgebrek

De geïntimeerden hernemen ook hun middel waarmee ze voor de eerste rechter hebben ingeroepen dat het beschermingsbesluit van 28 januari 1994 op grond van artikel 159 GW buiten toepassing moest worden gelaten omdat de Minister niet afdoende in feite en in rechte zou gemotiveerd hebben waarom hij de betrokken onroerende goederen als 'dorpsgezicht' beschermdde.

Het hof heeft in het feitenrelaas de motivering van het beschermingsbesluit geciteerd.

Het hof ziet geen schending van de motiveringsplicht (zoals voorzien in de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen).

De motivering moet afdoende zijn, wat wil zeggen dat ze de feiten en de juridische gronden vermeldt op een manier dat ze het besluit kunnen 'dragen'.

De geïntimeerden roepen in dat het beschermingsbesluit niet motiveert waarom de arbeidershuisjes, die niet zichtbaar liggen noch deel uitmaken van de traditionele lintbebouwing, beschermd werden. Bij bescherming van een dorpsgezicht zou immers een bepaald "gezicht" beschermd worden, terwijl de huisjes niet zichtbaar zijn voor eenieder die de dorpskern doorkruist.

Het behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het bestuur om uit te maken of ondanks de ligging of de bouwfysische toestand van de constructie, de bescherming ervan wegens zijn opgegeven waarden van algemeen belang is. De rechter die overeenkomstig artikel 159 GW geroepen is om de wettigheid van een beschermingsbesluit te onderzoeken komt het niet toe om zich in de plaats te stellen van het bestuur maar wel te onderzoeken of het bestuur bij die beoordeling voldoende zorgvuldigheid heeft getoond, alsook na te gaan of de gemaakte beoordeling van het beschermingswaardig karakter van het onroerend goed en de toestand waarin het zich bevindt op het ogenblik van de beslissing, marginaal getoetst, wel redelijk is en of dit ook blijkt uit de in aanmerking genomen motieven. (Cass. 12 januari 2016, rolnr. [via www.juportal.be](http://www.juportal.be)). Om te voldoen aan de door de motiveringswet opgelegde motiveringsverplichting, moet het besluit zelf de juridische en feitelijke overwegingen vermelden waarop het is gesteund. Het besluit moet bijgevolg aangeven om welke redenen van artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde de overheid van oordeel is dat het beschermde goed van algemeen belang is. Het komt het hof niet toe het feitenonderzoek over te doen en in de plaats van de overheid te beoordelen of een goed wel beschermingswaard is (vgl. RvSt. 12 juli 2013, nr. [via http://www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be)).

Een dorpsgezicht wordt beschermd omdat het als geheel een waarde van algemeen belang heeft. Het gaat om het geheel. Het feit dat er welbepaalde onderdelen of plaatsen in het bijzonder bijdragen aan de reden tot bescherming, kan niet beletten dat er tot het geheel evengoed plaatsen behoren die deze bijzondere bijdrage niet leveren. Binnen een dorpsgezicht kunnen percelen en andere onroerende goederen vallen die op zich geen bijzondere waarde hebben maar die, omdat zij deel uitmaken van een geheel dat een waarde van algemeen belang heeft, opgenomen worden in een besluit tot bescherming als dorpsgezicht. In het beschermingsbesluit moet dan ook niet afzonderlijk voor elk perceel en elk onroerend goed gemotiveerd worden om welke reden van algemeen belang het wordt beschermd (want opgenomen wordt in het geheel dat een 'dorpsgezicht' vormt). Het volstaat dat het betrokken perceel en de onroerende goederen deel uitmaken van het geheel waarvoor wordt gemotiveerd vanwege welke waarden de bescherming van algemeen belang is. (RvSt. 5 januari 2016, nr. RvSt. 18 november 2010, nr.

RvSt. 19 mei 2009, nr. telkens via <http://www.raadvst-consetat.be>).

Het volstaat dat het algemeen belang wordt gevormd door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van die waarden zoals in het bestreden besluit wordt aangenomen (vgl. RvSt. 12 juli 2013, nr. via <http://www.raadvst-consetat.be>).

Het is dus geen gebrek aan motivering dat in het beschermingsbesluit geen melding wordt gemaakt van de arbeidershuisjes en dat maakt het besluit ook niet om een andere reden onwettig.

Het besluit motiveert de bescherming van de dorpskom van Wulveringem als dorpsgezicht op grond van 'het algemeen belang gevormd door de historische en sociaal-culturele waarde als zijnde gaaf bewaarde dorpskern' en heeft het geografisch gebied duidelijk afgebakend.

Dat de hier betrokken percelen tot dat geheel gerekend werden, is een appreciatie die niet binnen de beoordelingsmacht van het hof vallen (zie hoger), maar er kan ten overvloede alvast worden opgemerkt dat het feit dat de bescherming gesteund is op het 'gaaf gebleven' zijn van de dorpskern, en het feit dat op de betrokken percelen oude huisjes staan waarvan de kenmerken onmiskenbaar teruggaan tot de tijd waarin ze werden opgericht, zijnde in de 18^{de} en 19^{de} eeuw, niet los van elkaar kunnen worden gezien.

De geïntimeerden miskennen dat een dorpsgezicht op een 'geheel' slaat; het zijn niet zozeer de arbeidershuisjes die als dorpsgezicht beschermd zijn; de arbeidershuisjes maken deel uit van het dorpsgezicht en vallen als zodanig onder de bescherming.

Het is ook niet vereist dat elk perceel dat tot een dorpsgezicht behoort, voldoende zichtbaar is (vanaf de openbare weg).

Het is ook niet relevant dat het beschermingsbesluit geen motivering bevat ten aanzien van de vraag of de eigenaar van de betreffende onroerende goederen in staat is om de financiële last te dragen. Zoals de eerste rechter met reden opmerkte, valt uit niets af te leiden dat de toestand van de huisjes in 1994 van die aard was dat het in stand houden en onderhouden ervan bijzondere kosten zou vergen. Overigens, in zoverre de geïntimeerden bij dat argument kennelijk doelen op hun eigen financiële mogelijkheden, is dat niet pertinent nu zij op het moment van het nemen van het beschermingsbesluit geen eigenaars waren.

De eerste rechter heeft ook dit middel op pertinente wijze weerlegd.

De grief is ongegrond.

5.2.2. Het middel afgeleid uit een tekortkoming in de publicatie

De geïntimeerden roepen een schending in van artikel 5 §2, 2° en 3° van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, zoals het gold vóór 5 april 1995, namelijk wegens niet publicatie van de einddatum van de termijn van dertig dagen waarbinnen men bij het betrokken gemeentebestuur opmerkingen en bezwaren kon indienen. Volgens de geïntimeerden voldoen de door de appellant voorgelegde publicaties niet; het zou niet volstaan dat zij de termijn van dertig dagen vermelden; de geïntimeerden roepen in dat ook de begin- en einddatum van de termijn had moeten zijn vermeld.

Zoals in het feitenrelaas vermeld, staat in de publicatie dat het geïnteresseerde publiek zich voor nadere informatie kan wenden tot het betrokken gemeentebestuur, alwaar opmerkingen en bezwaren kunnen worden ingediend gedurende een termijn van dertig dagen. Drie publicaties dateren van 8 april 1993, een vierde van 10 april 1993.

Het is onmiskenbaar dat het toepasselijke artikel 5 §2, 2° en 3° van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten voorzag dat de publicatie moet melding maken van de 'einddatum van de termijn gedurende welke bij het betrokken gemeentebestuur opmerkingen en bezwaren kunnen worden ingediend'.

Het betreft een regel die niet op straffe van nietigheid is voorgeschreven.

Die regel heeft ook geen substantieel karakter. Zoals de eerste rechter heeft aangenomen, is het duidelijk dat de termijn van dertig dagen begint te lopen vanaf de publicatie. Elkeen die had willen opmerkingen of bezwaren indienen, kon er zich op beroepen dat hij daarvoor dertig dagen had vanaf de publicatie; elke opmerking of bezwaar zou dus op zijn tijdigheid beoordeeld moeten worden met toepassing van die regel (zoals de eerste rechter stelde, tonen de geïntimeerden ook niet aan dat er meer dan dertig dagen na 10 april 1993 nog bezwaren werden ingediend en deze als laattijdig werden afgewezen, en geen gevolg werd gegeven aan die bezwaren). Dat betekent dat ook zonder uitdrukkelijke vermelding in de publicatie van de einddatum voor het indienen van opmerkingen of bezwaar, de einddatum kon worden vastgesteld. Ook zonder vermelding van de 'einddatum' kon dus het doel van de bepaling worden bereikt.

Bij gebrek aan op straffe van nietigheid voorgeschreven, noch substantiële regel, is er geen reden tot nietigheid noch tot onwettigheid op grond waarvan artikel 159 GW zou kunnen worden toegepast.

Ook deze grief van het incidenteel hoger beroep is ongegrond.

5.3. De grond van de zaak

De meest relevante bepalingen van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna OED) zijn de volgende.

Het optreden van de appellant voor de burgerlijke rechtbanken is gesteund op artikel 11.4.3, §1 OED waarvan de tekst als volgt luidt:

De inspecteur Onroerend Erfgoed kan ook voor de burgerlijke rechtbank het integrale herstel vorderen, vermeld in artikel 11.4.1, en dit ongeacht of de te herstellen schade veroorzaakt is door misdrijven onroerend erfgoed dan wel inbreuken onroerend erfgoed.

Tegen die achtergrond zijn de gedragingen die als 'misdrijf' kunnen omschreven worden, tegelijk handelingen die deze strafrechtelijke connotatie niet nodig hebben en daarom ook als 'inbreuken' kunnen worden benoemd.

Het artikel 11.4.1 OED waarvan in artikel 11.4.3. OED sprake, dat over de burgerlijke vordering voor de strafrechter gaat, bepaalt het volgende (met eigen onderstreping en benadering door vette tekst door het hof) (beperkt tot de eerste twee, hier relevante, paragrafen):

§1

Naast de straf beveelt de rechtbank op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed het integrale herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade.

§2

Het integrale herstel strekt primair tot het feitelijke herstel in een originele, goede staat. Als het beschermde goed, het erfgoedlandschap, de archeologische site, het archeologisch ensemble, het archeologisch artefact of het in een vastgestelde inventaris opgenomen onroerend goed ingevolge het misdrijf geheel of gedeeltelijk vernietigd is, wordt de gehele of gedeeltelijke reconstructie bevolen, zo nodig op een andere locatie, gebruikmakend van historisch verantwoorde technieken, materialen en beplantingen.

In geval van gehele of gedeeltelijke reconstructie beveelt de rechtbank op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed de betaling van een aanvullende vergoeding voor de schade die niettegenstaande de gehele of gedeeltelijke reconstructie blijvend is opgelopen door het algemeen belang ingevolge de vernietiging van erfgoedwaarden. De vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed bevat een met redenen omklede begroting van de schade.

De gehele of gedeeltelijke reconstructie, bedoeld in deze paragraaf, kan worden aangevuld met of zelfs vervangen worden door complementaire maatregelen, in de mate waarin deze dienstig zijn om het niveau van erfgoedwaarden, bestaande voor het plegen van het misdrijf, opnieuw te benaderen door de opwaardering van de resterende erfgoedwaarden.

[...].

Artikel 11.4.2. OED luidt als volgt:

De rechtbank kan een termijn bepalen van maximaal drie jaar voor de vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, en kan op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed ook een dwangsom bepalen per dag vertraging of per vastgestelde inbreuk. De opgelegde schadevergoeding is onmiddellijk betaalbaar.

Verder is ook artikel 11.4.4 OED relevant:

§ 1

Als de opgelegde herstel- of instandhoudingsmaatregelen niet binnen de door de rechter bepaalde uitvoeringstermijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis of arrest altijd dat de inspecteur Onroerend Erfgoed ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien in de plaats en op kosten van de veroordeelde.

§ 2

De kosten die verbonden zijn aan de ambtshalve uitvoering, vermeld in paragraaf 1, kunnen ook worden verhaald op de houder van een zakelijk recht op het goed dat het voorwerp uitmaakte van het vonnis of arrest.

Op voorwaarde dat de titel van de houder van het zakelijk recht al was overgeschreven vóór de overschrijving van de dagvaarding of het gedinginleidend exploit, vermeld in artikel 11.2.3 en 11.4.3, § 3, en de houder van het zakelijk recht met betrekking tot het goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de ambtshalve uitvoering, vreemd is aan de noodzaak tot herstel, blijft het verhaal evenwel beperkt tot de verrijking die de houder van het zakelijk recht ingevolge de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel heeft verkregen.

§ 3

De kosten die verbonden zijn aan de ambtshalve uitvoering, vermeld in paragraaf 1, worden gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die zich uitstrekt tot alle zakelijke rechten die toebehoren aan de veroordeelde, vermeld in paragraaf 1, en die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of geheel of gedeeltelijk wordt doorgehaald overeenkomstig hoofdstuk IV en V van de Hypotheekwet van 16 december 1851. De hypotheek wordt ingeschreven op voorlegging van een afschrift van de rechterlijke beslissing waarin de herstel- of instandhoudingsmaatregelen worden opgelegd, niettegenstaande beroep of verzet.

In geval van een verhaal als vermeld in paragraaf 2 kan naast de wettelijke hypotheek, vermeld in het eerste lid, een wettelijke hypotheek ingeschreven worden op alle zakelijke rechten van de houder van een zakelijk recht op het goed dat het voorwerp uitmaakt van de opgelegde maatregel, vermeld in artikel 11.4.1, § 2, eerste lid, of 11.4.3, § 2, tenzij zijn titel al was overgeschreven vóór de overschrijving van de dagvaarding of het gedinginleidend exploit, vermeld in artikel 11.2.3 en 11.4.3, § 3, en hij met betrekking tot het goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de ambtshalve uitvoering, vreemd is aan de noodzaak tot herstel. In dit laatste geval strekt de wettelijke hypotheek zich alleen uit tot het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de opgelegde maatregel, voor een bedrag dat de verrijking die de houder van het zakelijk recht ingevolge de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel heeft verkregen, niet mag overstijgen.

De verplichtingen voor de eigenaar (houder van het zakelijk recht) die voortvloeien uit de bescherming van (o.a.) een dorpsgezicht staan in afdeling 4 van hoofdstuk 6 OED, waarvan de volgende artikelen hier relevant zijn.

Artikel 6.4.1 OED in verband met het actiefbehoudsbeginsel (met eigen onderstreping door het hof):

De zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed behouden het in goede staat door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken.

Artikel 6.4.4 OED regelt, samengevat, dat de appellant altijd als adviserend orgaan moet betrokken worden voor alle handelingen aan of in beschermde goederen, ongeacht of ze vergunningsplichtig zijn of niet. Het advies veronderstelt een toets aan (o.a.) het actief- en passiefbehoudsbeginsel.

Artikel 11.2.2 OED vermeldt welke handelingen strafbaar zijn, waaronder (in de oorspronkelijke versie, toepasselijk vanaf 1 januari 2015):

De volgende handelingen of nalatigheden worden bestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met een van die straffen alleen:

[...]

3° het uitvoeren van overeenkomstig artikel 6.4.4, 6.4.5 of 6.4.7 aan een toelating, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning onderworpen handelingen zonder of in strijd met de toelating, de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning;

6° het niet naleven van het actiefbehoudsbeginsel, vermeld in artikel 5.2.1, 6.4.1 en 6.4.2;

7° het niet naleven van het passiefbehoudsbeginsel, vermeld in artikel 5.1.1 en 6.4.3;

8° het in stand houden van schade aan erfgoedwaarden, veroorzaakt door de misdrijven, vermeld in dit lid;

[...].

Tegen die achtergrond past het alvast in overweging te nemen dat wie een beschermd onroerend goed koopt, zich goed bewust moet zijn van de gevolgen daarvan. Van de koper mag en moet de mentaliteit verwacht worden die er blijk van geeft dat het eigenaarschap van dat beschermd goed met trots namens de gemeenschap uitgeoefend wordt. Een dergelijke mentaliteit zal vanzelf meebrengen dat bij aankoop wordt ingeschat welke inspanning (niet alleen op korte maar ook op lange termijn, niet alleen financieel maar ook organisatorisch, enz.) zal vereist zijn om de plicht na te komen van instandhouding, onderhoud, maar ook herstel, steeds met respect voor de historische en culturele waarden die aan de basis van de bescherming liggen.

Waar de geïntimeerden verwijzen naar een verval bij aankoop in februari 2011, moet worden opgemerkt dat niet alleen mag verondersteld worden dat de betaalde prijs uitdrukking zal gegeven hebben van de waarde van het goed met inbegrip van de last die er op drukte om het goed, met inbegrip van zijn beschermd karakter, te herstellen en in stand te houden. Evenzeer moeten zij er zich des te meer bewust van zijn geweest dat het

ingetreden verval door hen moest worden weggewerkt. Elke mogelijke speculatie op bestemmingswijziging of ontheffing van de bescherming door 'verdere verwaarlozing' was onaanvaardbaar.

5.3.1. Evenredigheidsbeginsel

5.3.1.1. Ongeacht het antwoord op de vraag of er reden is om in te gaan op de herstellvordering wat betreft het herstellen van de 'annex' en/of de herstel in de oorspronkelijke toestand van het 'gebouw B', valt niet te miskennen dat de geïntimeerden niets ondernomen hebben om de achtergevel en de hoek van die achtergevel met de zijgevel, de dakbedekking behoorlijk in stand te houden en te herstellen en de waterafvoer en goot en de schoorsteen terug aan te brengen. Dat zijn zonder meer inbreuken op de plicht die rust op de geïntimeerden als eigenaars van de betreffende onroerende goederen nu ze behoren tot het beschermde dorpsgezicht.

Zoals al onder hoofdstuk 5.1. uiteengezet, gaat het om inbreuken die strafrechtelijk beteugeld zijn waarvan de verjaring niet verstreken was op het moment van de dagvaarding. Om daartoe te besluiten is vastgesteld dat op de geïntimeerden een eigen plicht tot instandhouding, onderhoud en zo nodig herstel rust en dat het om een voortdurend misdrijf gaat. De geïntimeerden roepen dus ten onrechte in dat de herstellvordering niet zou kunnen worden toegekend bij gebrek aan misdrijf.

De herstelmaatregelen bepaald door artikel 11.4.1. OED beogen de schadelijke gevolgen van de door dat decreet bepaalde misdrijven of inbreuken te doen ophouden. Wanneer de dader van het misdrijf of de inbreuk aan de schade heeft bijgedragen – wat het geval is wanneer zonder dat misdrijf of inbreuk die schade zoals ze concreet is vastgesteld niet zou zijn ontstaan – moet hij worden veroordeeld tot het herstel van de gehele schade. Het is daarbij niet relevant of de schade mede veroorzaakt werd door andere feiten die niet toerekenbaar zijn aan de die dader of dat voor dat misdrijf geen strafvordering werd ingesteld (vgl. Cass. 23 november 1999, rolnr. Cass. 24 april 2012, rolnr. telkens via www.juportal.be).

Mede gelet op wat hoger is overwogen over het besef dat bij de geïntimeerden van bij hun aankoop van de betreffende onroerende goederen had moeten bestaan, kunnen zij van hun wettelijke herstellplicht niet ontslagen worden door het enkele feit dat hun rechtsvoorganger het huisje met huisnummer liet verkommeren waardoor het bij de aankoop al ernstig verwaarloosd zou zijn geweest.

Zelfs al hebben de geïntimeerden het betreffende huisje met (historisch) nummer in deels vervallen staat ontvangen, is het toch niet onredelijk om aan de geïntimeerden de verplichting op te leggen om de nodige werken op te leggen om er voor te zorgen dat de muren, de schoorsteen, het dak (met het gebinte) en de goten hersteld (dus ook, waar nodig 'heropgebouwd' of 'gereconstrueerd') worden en om het goed in het algemeen te onderhouden.

Zoals de eerste rechter oordeelde moet dus ook de schoorsteen (in de vordering van de appellant 'schouw' genoemd) in zijn oorspronkelijke toestand hersteld worden. Hoe de schoorsteen er moet uitzien, kan bezwaarlijk betwist worden, nu uit het fotomateriaal (stuk 7 app.) blijkt hoe hij gemetst was, zijnde in dezelfde trant als deze aan de westkant van het huis met huisnummer

Het is ook zonder invloed dat het om gebouwen gaat die op afstand van de openbare weg gelegen zijn zodat ze niet meteen tot het algemeen zicht op de dorpskom behoren. De bescherming als dorpsgezicht geldt ongeacht het bestaan van een onmiddellijke of gemakkelijke zichtbaarheid voor passanten.

Het is overigens bedenkelijk dat de geïntimeerden er ongeneerd voor gekozen hebben om alleen de voorkant en de zichtbaarste kant van de zijgevel in goede staat te brengen, zonder de achterkant ook maar op enige manier te herstellen en zelfs niet te behoeden voor erger verval. Zoals blijkt uit de opeenvolgende rapportering, ondersteund met beeldmateriaal, is de achterkant immers nooit op enige manier aangepakt, waardoor een verdere degradatie heeft plaatsgevonden. Dat is tegelijk een inbreuk die bestaat uit het in stand houden van schade, zoals bedoeld in artikel 11.2.2, 8° OED.

Dat de kostprijs onredelijk hoog zou zijn (geweest), blijkt overigens uit niets. Het incidenteel hoger beroep is op dit vlak ongegrond.

5.3.1.2. Wat betreft de annex bij het huisje met huisnummer kan worden aangenomen dat dit onderdeel zich bij de aankoop door de geïntimeerden in vervallen toestand bevond. Het hof heeft samen met de partijen op de openbare terechtzitting van 30 april 2024 vastgesteld dat uit de luchtfoto's die beschikbaar zijn op www.geopunt.be al meerdere jaren voorafgaand aan 2012 sprake was van een overwoekering door planten van de plaats waar de annex zich bevond (middenschalige luchtfoto – winterbeelden uit de periode 2008-2011 en zomerbeeld 2009). Vanuit de lucht bekeken is blijkbaar de hele oppervlakte waar de annex destijds stond bedekt met planten, zelfs bomen. Dat is een toestand waartegen de appellant alvast niet optrad in de periode waarin de rechtsvoorganger van de geïntimeerden nog eigenaar was.

In zoverre de herstellenvordering redelijk moet zijn, treedt het hof het oordeel van de eerste rechter bij dat het bevel tot heropbouw van de annex buiten verhouding is tot de waarde die daaraan kan gehecht worden in het geheel van de beschermingsdoelstelling. Het gaat niet alleen om een kleine oppervlakte. Bovendien is niet duidelijk wat de functie en eventuele indeling van die annex was. Waar de appellant stelt dat het om een 'stalletje' ging, vindt het hof daarvoor in wezen geen objectieve aanwijzing in het dossier. Er is niets meer dan een foto die van op verre afstand is genomen waardoor enkel kan gesteld worden dat het om een eerder kleine ruimte ging die toegankelijk was via een deur (onmiddellijk naast de deur naar het huisje). Terecht laten de geïntimeerden ook gelden dat het onduidelijk is op basis waarvan de reconstructie zou kunnen gebeuren. De foto laat hoogstens toe te weten hoe de deur en het dak er van de buitenkant uitzag. Hoe het dak (gebinte) werd opgebouwd is onduidelijk.

Gelet daarop en op de overwoekering met planten/bomen voorafgaand aan de verwerving door de geïntimeerden en het feit dat de appellant toen onmiskenbaar toegelaten heeft dat

die zware degradatie optrad (zodat kan worden aangenomen dat de annex zo goed als in puin moet gelegen hebben), zou het onredelijk zijn om de geïntimeerden tot reconstructie van die annex te verplichten.

Het principaal hoger beroep is op dat punt ongegrond.

5.3.1.3. Het is onbetwist dat de geïntimeerden het gebouw B, dat behoort tot het grote perceel herbestemd hebben. Op basis van het fotomateriaal (stuk 7 app.) is duidelijk dat het om een woning ging. Die functie is volledig verdwenen aangezien vaststaat dat het nu een berging is. Behalve dat er blijkbaar raamopeningen werden dichtgemaakt, is in de westelijke zijgevel een opening gemaakt en werd daar een sectionaalpoort aangebracht.

Dat gebeurde zonder aanvraag, laat staan vergunning. Het is onbetwistbaar dat de geïntimeerden daarmee een inbreuk begingen op hun 'actiefbehoudsplicht' uit artikel 6.4.1 OED bedoeld in artikel 11.2.2, 6° OED. De geïntimeerden hebben die onwettige toestand ook in stand gehouden zoals bedoeld in artikel 11.2.2, 8° OED.

Zij kunnen het niet onredelijk noemen dat ze de kosten en moeite moeten dragen die veroorzaakt worden door de wederrechtelijke toestand die ze zelf geschapen hebben.

Dat de sectionaalpoort zich 'slechts' aan de zijkant van de woning bevindt waardoor de aanpassing minder zichtbaar zou zijn, maakt de vordering evenmin onredelijk of disproportioneel. Ook hier vergissen de geïntimeerden zich immers waar zij er van uitgaan dat die zichtbaarheid een relevant criterium is om uit te maken of er al dan niet een inbreuk is begaan op de actiefbehoudsplicht. Bovendien is het perceel wel degelijk toegankelijk, met name omdat toegang moet verschaft worden tot het huisje met huisnummer Die toegang verloopt op een manier dat de sectionaalpoort wel degelijk en zelfs rechtstreeks in het gezichtsveld komt van wie zich naar dat huisje begeeft. Verder is onbetwistbaar dat een sectionaalpoort een relatief recente technische uitvoering is voor openingen in een gebouw. Als zodanig past een sectionaalpoort niet in het dorpsgezicht dat zijn bescherming afleidt uit het negentiende-eeuwse uitzicht dat gaaf bewaard was ten tijde van de bescherming.

Kennelijk zijn de geïntimeerden ondertussen wel bereid om de toestand te verhelpen; in het kader van hun hoger vermelde vraag tot uitstel, leggen zij immers plannen voor uitgaande voor hun architect om aanpassingen te doen zowel wat het uitzicht (met verwijdering van de sectionaalpoort, weliswaar vervangen door een raampartij) als wat de bestemming betreft (van berging naar (recreatief) verblijf).

Niet zonder reden vragen de geïntimeerden zich af waarom een complementaire maatregel (zoals bedoeld in artikel 11.4.1, 3^{de} lid OED) wordt gevorderd (niet in het minst omdat de appellant het volledige herstel van gebouw A vordert). De appellant stelt evenwel terecht dat het gevorderde herstel met betrekking tot gebouw B evengoed als een 'feitelijk herstel' gevorderd wordt. Gelet op de inbreuken wat het gebouw B betreft, is er immers voldoende rechtsgrond voor de veroordeling tot een rechtstreeks, feitelijk herstel.

Het hof moet het recht toepassen op de feiten en stelt vast dat er een inbreuk is die rechtvaardigt dat het gevorderde herstel als 'feitelijk herstel' wordt bevolen. Anders dan de eerste rechter, gaat het hof daarop dan ook in. Het incidenteel hoger beroep is op dat punt ongegrond.

5.3.1.4. Recapitulatie

Uit het bovenstaande blijkt dat de herstelmaatregel wordt toegekend voor alle onderdelen van de door de appellant gestelde vordering met uitzondering tot de reconstructie van de 'annex' en met dien verstande dat het 'feitelijk herstel van de naastgelegen berging' (gebouw B) niet als complementaire maar als rechtstreekse maatregel tot feitelijk herstel wordt opgelegd.

Alleen wat dat laatste betreft, moet het dictum van het bestreden vonnis wat betreft de formulering van de herstelmaatregelen worden aangepast.

Er kan hier nogmaals op gewezen worden dat, anders dan wat de appellant op pagina 9 van zijn conclusie beweert, in het bestreden vonnis wel degelijk ook herstelmaatregelen zijn bevolen wat betreft:

- de reconstructie van de schouw/schoorsteen van het arbeidershuisje met (historisch) huisnummer
- en
- het feitelijk herstel aan gebouw B.

5.3.2. Plaatsopneming

Zoals hoger is gebleken, is het hof op basis van de beschikbare gegevens van het dossier, aangevuld met wat via www.geopunt.be kan worden vastgesteld (vaststelling die ook in het bijzijn van de partijen op de openbare terechtzitting van 30 april 2024 is gedaan), in staat om de zaak met kennis van zaken te beoordelen.

Er is geen reden tot plaatsopneming.

5.3.3. Invloed van het feit dat het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 pas in werking is getreden op 1 januari 2015

Waar het hof hiervoor verwezen heeft naar de bepalingen van het decreet van 12 juli 2013 dat pas op 1 januari 2015 in werking trad, houdt dat verband met de hoger al gedane vaststellingen dat de inbreuken (die ook als misdrijf omschreven worden) een voortgezet karakter hebben. De instandhouding van de wederrechtelijke toestand is immers evenzeer een inbreuk (en misdrijf).

Ook vóór 1 januari 2015 waren de handelingen waarop de vordering gesteund is immers strafbare feiten. Op grond van artikel 11, §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, waren de geïntimeerden immers tot 31 december 2014 evenzeer verplicht tot zowel actief als passief behoud van de betreffende onroerende goederen. Die bepaling luidde immers: *De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings-*

en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Artikel 11 §4 van dat decreet voorzag evenzeer dat werken slechts met machtiging (vergunning) mogelijk waren waarbij de appellant advies moest geven.

Artikel 13 van dat decreet stelde ook toen al de schending van de actiefbehoudsverplichting en van de passiefbehoudsverplichting strafbaar evenals het uitvoeren van werken of handelingen zonder machtiging (vergunning).

De mogelijkheid om een 'reconstructie' te bevelen, bestond ook onder de vorige wetgeving. Dat zat immers onmiskenbaar besloten in artikel 15 van het decreet van 3 maart 1976 waar het de rechter toeliet op vordering van de appellant een veroordeling uit te spreken om '*de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen*'.

Dat toentertijd in de wet niet voorzien was om 'complementaire maatregelen' te bevelen, is ook zonder invloed. Niet alleen kunnen ook voortgezette handelingen, nu ze ook een inbreuk uitmaken, reden zijn voor complementaire maatregelen. Bovendien is hoger vastgesteld dat het hof met betrekking tot gebouw B de uit te voeren werken beveelt bij wijze van feitelijk herstel (en dus niet bij wijze van complementaire maatregel).

5.3.4. Wat de termijn betreft voor het uitvoeren van de bevolen werken

De appellant vraagt om de geïntimeerden te bevelen alle werken en maatregelen uit te voeren binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van het tussen te komen arrest.

De eerste rechter verleende een termijn van 18 maanden en de geïntimeerden vragen daar (subsidiair) de bevestiging van.

Krachtens artikel 11.4.2. OED kan het hof een termijn bepalen van maximaal drie jaar voor de vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel.

Hoger is al vastgesteld dat de bevolen werken en maatregelen samengaan met keuzes en dat in dat verband bij voorkeur overleg met de appellant zal moeten plaatsvinden. De gegevens over de watertoets laten vermoeden dat afstemming van normen van ruimtelijke ordening met erfrechtbelangen extra tijd in beslag kan nemen.

Het hof treedt in die omstandigheden de beoordeling van de eerste rechter bij zodat aan de geïntimeerden een termijn van ACHTTIEN maanden vanaf de betekening van onderhavig arrest wordt verleend om tot vrijwillige uitvoering van de werken en de maatregelen over te gaan.

5.3.5. Met betrekking tot de dwangsom

Krachtens artikel 11.4.2. OED kan de rechtbank een dwangsom bepalen per dag vertraging of per vastgestelde inbreuk.

De appelllant vraagt een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en per veroordeelde en zonder enige respijt- of dwangsomtermijn in de zin van art. 1385bis, 4^e lid Ger.W. toe te kennen, en deze uitdrukkelijk uit te sluiten.

De eerste rechter heeft geen dwangsom bepaald. Zij verleende voorbehoud aan het Agentschap Erfgoed om, zo de werken niet uitgevoerd zijn binnen de termijn van achttien maanden na betekening van het vonnis, een dwangsom ten vorderen ten laste van de eigenaars.

Het hof acht het alleen zinvol de herstelmaatregelen te bevelen op verbeurte van een dwangsom. De geïntimeerden hebben al lange tijd nagelaten om zich aan hun plichten te conformeren; zij waren niet te benauwd om slechts aan de voorkant van de werkmanshuisjes herstel uit te voeren en de rest te laten verwaarlozen en bovendien zonder vergunning een sectionaalpoort in gebouw B aan te brengen en er raamopeningen dicht te metsen. Dat de geïntimeerden nu een architect aan het werk zetten, laat tegen de achtergrond niet toe alle vertrouwen in hun goede wil te hebben. De termijn van achttien maanden moet overigens voldoende ruim zijn om – behoudens overmacht - met echte goede wil de nodige werken uitgevoerd te krijgen.

Vanaf het verstrijken van de termijn van achttien maanden vanaf de betekening van onderhavig arrest zal de dwangsom verschuldigd zijn.

Om voldoende druk te zetten (wat de bedoeling is van een dwangsom) moet worden ingegaan op de vraag van de appelllant om het bedrag vast te stellen op 150 euro per dag vertraging en per veroordeelde.

6. De gerechtskosten

Gelet op het wederzijds gelijk en ongelijk van de partijen worden de kosten ten laste van de appelllant gelegd voor een vierde en ten laste van de geïntimeerden voor drie vierden, dit zowel wat de eerste aanleg als hoger beroep betreft.

6.1. Kosten van de eerste aanleg

Voor de kosten van de eerste aanleg is dat een bevestiging van wat in het bestreden vonnis werd geoordeeld en uitgesproken.

6.2. Kosten van het hoger beroep

6.2.1. Wat het rolrecht betreft

Het rolrecht in hoger beroep bedraagt 400,00 euro. De appellant moet als rolrecht 100,00 euro betalen aan de Belgische Staat, terwijl de geïntimeerden 300,00 euro moeten betalen.

6.2. Wat de rechtsplegingsvergoeding betreft

De vordering in hoger beroep is niet in geld waardeerbaar. De rechtsplegingsvergoeding wordt geïndexeerd op datum van de uitspraak (vandaag).

Wanneer, zoals hier, de kosten verdeeld worden, moet aan elk van de partijen een rechtsplegingsvergoeding toegekend worden, maar worden de verschuldigde bedragen met elkaar verrekend en is alleen het saldo verschuldigd.

De toe te passen bedragen moeten verdeeld worden volgens de hoger vermelde verdeelsleutel (een vierde ten laste van de appellant; drie vierden ten laste van de geïntimeerden).

Na indexatie is het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding gelijk aan 1.800,00 euro. Er is geen reden om af te wijken van het basisbedrag.

De geïntimeerden zijn aan de appellant per saldo als rechtsplegingsvergoeding een bedrag verschuldigd van (1.350,00 - 450,00 =) 900,00 euro.

BESLISSING VAN HET HOF

Het hof doet recht op tegenspraak;

Het hof beslist als volgt:

- de vraag tot uitstel is ongegrond;
- zowel het principaal als het incidenteel hoger beroep zijn ontvankelijk
- het incidenteel hoger beroep is ongegrond en het principaal hoger beroep is deels gegrond;
- het bestreden vonnis wordt bevestigd met dien verstande,
 - dat de opgelegde herstelmaatregelen tot 'het feitelijke herstel van de naastgelegen berging' niet als complementaire maatregel geldt;
 - dat de termijn van achttien maanden voor uitvoering van de werken en maatregelen begint te lopen vanaf de betekening van het onderhavige arrest;
 - dat de bevolen herstelmaatregelen worden opgelegd onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per veroordeelde (elke geïntimeerde) en per dag vertraging vanaf de dag dat die termijn van achttien maanden zal verstreken zijn, waarbij verstaan wordt dat de verbeurte van de dwangsommen met alle middelen van recht kan worden bewezen en alleszins zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;

- het hof veroordeelt de appellant tot het dragen van een vierde en de geïntimeerden tot het dragen van drie vierden van de gerechtskosten van het hoger beroep;
- het hof veroordeelt de appellant tot het betalen aan de Belgische Staat van HONDERD euro (100,00 EUR) als rolrecht voor het hoger beroep en de geïntimeerden tot het betalen aan de Belgische Staat van DRIEHONDERD euro (300,00 EUR) als rolrecht voor het hoger beroep en stelt de overige gerechtskosten van het hoger beroep als volgt vast:
 - aan de kant van de appellant:
 - bijdrage begrotingsfonds hoger beroep: 24,00 EUR
 - rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.800,00 EUR
 - aan de kant van de geïntimeerde:
 - rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.800,00 EUR

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van het hof van beroep te Gent, **VIJFDE KAMER**, recht doende in burgerlijke zaken, op **28 mei 2024**.

Aanwezig:

kamervoorzitter, alleenrechtsprekend
griffier