792+DOS

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

677 p

Uitgifte

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

Repertoriumnummer **2016 / 1447**
Datum van uitspraak 16 -02- 2016
Rolnummer **2011/AR/3107**

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Eindarrest (bevestiging)

Hof van beroep Brussel

Arrest

1e kamer,
burgerlijke zaken

Aangeboden op 19 FEV. 2016
Niet te registreren D'HOOGHE K.

COVER 01-00000383537-0001-0012-01-01-1

INZAKE VAN :

De , waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te , , ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

appellante tegen een vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 17 juni 2011,

vertegenwoordigd door Meester Heleen VANDERMEERSCH, advocaat te 1050 BRUSSEL, Louizalaan 99,

TEGEN :

16 -02- 2016

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR voor het grondgebied van de provincie VLAAMS-BRABANT**, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 3000 LEUVEN, Blijde Inkomststraat 103-105,

geïntimeerde, vertegenwoordigd door Meester Tomaz THYS VAN DEN AUDENAERDE Meester Philippe DECLERCQ, advocaat te 3320 HOEGAARDEN, Gemeenteplein 25,

---

Gelet op de procedurestukken:

- het voor eensluidend verklaard afschrift van het vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 17 juni 2011, beslissing waarvan geen akte van betekening wordt overgelegd;
- het verzoekschrift tot hoger beroep neergelegd ter griffie van het hof op 15 december 2011;
- de syntheseconclusie van appellante neergelegd ter griffie op 18 maart 2013;
- de syntheseconclusie van geïntimeerde neergelegd ter griffie op 18 juni 2013.

Gehoord de advocaten van partijen ter openbare terechtzitting van 5 januari 2016 en gelet op de stukken die zij neerlegden.

PAGE 01-00000383537-0002-0012-01-01-4

Het hoger beroep en het incidenteel beroep werden regelmatig naar vorm en termijn ingesteld en zijn bijgevolg ontvankelijk.

I. Voorwerp van de vorderingen.

1.1.De oorspronkelijke eis van geïntimeerde strekte ertoe appellante te horen veroordelen tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken op het terrein gelegen te , wat concreet inhield dat de illegale situatie diende teruggebracht te worden naar een vergunbare staat door het wijzigen van huidige bestemming en/of de huidig bestaande verkoopruimtes/winkels dienden teruggebracht te worden naar de vergunde bestemming met name showroom/magazijn en dit binnen de 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het tussen te komen vonnis.

Tevens werd gevraagd te zeggen voor recht dat indien appellante de opgelegde bouw- of aanpassingswerken niet binnen de opgelegde termijn zou uitvoeren, een dwangsom zou worden opgelegd van 250 euro per dag vertraging en dat geïntimeerde van rechtswege in de uitvoering mocht voorzien op kosten van appellante.

16 -02- 2016

1.2.De eerste rechter heeft (1) de vordering toelaatbaar en als volgt gegrond verklaard, (2) appellante veroordeeld tot het uitvoeren, binnen een termijn van 6 maanden nadat het vonnis in kracht van gewijsde is getreden, op het terrein te , van bouw- of aanpassingswerken waardoor de ruimten op het gelijkvloers - die volgens de vergunde plannen bestemd zijn tot showroom en/of "magazijn" – worden omgevormd tot showrooms of magazijnen waarin geen detailhandel of grootwinkels worden uitgebaat dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging na het verstrijken van de uitvoeringstermijn van 6 maanden nadat het tussengekomen vonnis in kracht van gewijsde is getreden met een maximum van 400.000 euro, (2) gezegd voor recht dat bij gebreke aan uitvoering van de werken binnen de gestelde uitvoeringstermijn geïntimeerde ambtshalve in de uitvoering mag voorzien met inachtname van de regels bepaald in artikel 6.1.46 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, (3) bevolen dat het tussengekomen vonnis diende ingeschreven te worden op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet, (4) bevolen dat het tussengekomen vonnis diende ingeschreven te worden in het vergunningsregister van de gemeente en (5) appellante veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten.

PAGE 01-00000383537-0003-0012-01-01-4

1.3.In hoger beroep vraagt appellante in hoofdorde *het bestreden vonnis integraal te vernietigen* wat inhoudt de oorspronkelijke vordering ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

In ondergeschikte orde vraagt zij het maximum aan dwangsommen te bepalen op 50.000 euro.

1.4.Bij wijze van incidenteel beroep verzoekt geïntimeerde de opgelegde dwangom niet te beperken tot een maximum van 400.000 euro.

Voor het overige vraagt geïntimeerde de bevestiging van het bestreden vonnis.

Hij vraagt tevens dat hem een rechtsplegingsvergoeding zou toegekend worden in hoger beroep gelet op de inmiddels gewijzigde rechtspraak (= arrest Grondwettelijk Hof van 21 mei 2015). In eerste aanleg bekwam geïntimeerde reeds een rechtsplegingsvergoeding ad 1.320 euro.

II. De relevante feiten.

16 -02- 2016

2.1.De eerste rechter heeft de feiten die aanleiding hebben gegeven tot huidig geschil precies en volledig omschreven zodat het hof desbetreffend verwijst naar het bestreden vonnis.

2.2.Samengevat komt het hierop neer dat appellante – die eigenaar is van een perceel gelegen te – op 14 september 2006 een stedenbouwkundige vergunning verkreeg voor de afbraak en de oprichting van een nijverheidsgebouw.

Volgens de bouwplannen zou het gelijkvloers van deze nieuwbouw bestemd worden voor twee showrooms/magazijnen en diverse bureaus.

2.3.Het desbetreffende perceel is volgens het gewestplan gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

In het bijzonder plan van aanleg nr. "Industriezone" werd deze bestemming bevestigd en verder geconcretiseerd.

2.4.Op 18 januari 2007 verkreeg appellante een socio-economische vergunning voor de vestiging van twee nieuwe handelsvestigingen voor " " (= schoenenwinkel) en " " (= kledingzaak).

2.5.Op 6 oktober 2008 werd door de bevoegde inspecteur een proces-verbaal opgesteld wegens inbreuken op de vergunde plannen gezien er op het

gelijkvloers geen showrooms/magazijnen werden ingericht doch wel "verkoopsruimten – winkels".

Het strafonderzoek werd zonder gevolg gerangschikt.

Geïntimeerde ging dan over tot het opstellen van een herstelvordering waarin aanpassingswerken werden gevorderd waardoor de bestemming van verkoopruimtes – winkels zou gewijzigd worden naar showrooms/magazijn.

2.6. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleende op 13 februari 2009 een eensluidend advies en verklaarde zich akkoord met de aard van de herstelvordering.

III. Bespreking.

3.1.De herstelvordering ingeleid bij dagvaarding betekend op 15 juni 2009 valt nog onder toepassing van artikel 149 en 151 van het decreet van 18 mei 1999 (= DRO).

16 -02- 2016

De herstelvordering strekt tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken opdat de huidige bestemming (= verkoopruimtes/winkels) zou teruggebracht worden naar de vergunde bestemming (= showroom/magazijn).

3.2.Artikel 149 van voornoemd decreet bepaalde (samengevat) dat de rechtbank, op vordering van o.a. de stedenbouwkundige inspecteur, kan bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft gekregen. Het middel van meerwaarde kon echter niet aangewend worden in de volgende gevallen: 1) bij het niet naleven van een stakingsbevel, 2) indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakte voor de omwonenden en 3) indien het misdrijf een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk vormde op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

3.3.De gevorderde herstelmaatregel werd als volgt gemotiveerd:

"Het gebouw is ingeplant langsheen de provincieweg " " ten zuiden van de dorpskern van de hoofdgemeente . De directe omgeving van de site is gekenmerkt door de industriezone en de voorliggende druk bereden provincieweg. De achteruitbouwstreek(-strook?) is ingericht als parkeergelegenheid.

PAGE 01-00000383537-0005-0012-01-01-4

In casu is de goede ruimtelijke ordening zeer concreet vastgesteld in het Bijzonder Plan van Aanleg "Industriezone nr. ". Dit PBA bepaalt uitdrukkelijk dat detailhandel en grootwinkels niet zijn toegelaten. Het onderbrengen van winkels in het kwestieuze gebouw is manifest in strijd met deze bepalingen van het Bijzonder Plan van Aanleg en er kan geen sprake zijn van het gedogen van deze situatie door middel van betaling van een meerwaardesom.

Bijgevolg zijn voormelde werken in casu als wijze van herstel aangewezen." (onderstreping toegevoegd).

3.4.Uit het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van 13 februari 2009 blijkt o.a. het volgende:

"Het gewestplan waarbinnen het perceel gelegen is, werd bij K.B. van 7 maart 1977 definitief vastgesteld. Het perceel werd bestemd tot gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Het perceel ligt tevens binnen het beheersingsgebied van het bij M.B. van 3 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. "Industriezone", meer bepaald in een zone voor ambachtelijke bedrijven of zone voor kleine en middelgrote ondernemingen.

16 -02- 2016

Op 14 september 2006 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken en oprichten van een nijverheidsgebouw. De goedgekeurde plannen vermelden op het gelijkvloers showroom-magazijn als bestemming voor beide helften van het gebouw.

De voorliggende herstelvordering dient vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd.

Uit de door de vorderende overheid aangehaalde, bij het dossier gevoegde en ter plaatse geldende BPA-voorschriften, blijkt dat detailhandel en grootwinkels niet zijn toegelaten. Dit is een voorschrift dat dermate gedetailleerd is dat het geen ruimte laat voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Verder is het een bepalend voorschrift voor het analyseren van de goede ruimtelijke ordening. De raad stelt vast dat het onderbrengen van verkoopsruimten-winkels in het kwestieuze gebouw in strijd is met het voornoemde voorschrift. Dit volstaat om de herstelvordering te motiveren.

De raad gaat akkoord met de motivering van de hierbij gevoegde herstelvordering."

3.5.Vorig aangehaald artikel 149 is thans opgenomen als artikel 6.1.41, §1, 1ste lid, 1 VCRO dat (samengevat) bepaalt dat de rechtbank, op vordering van o.a. de stedenbouwkundige inspecteur, kan bevelen de plaats in de oorspronkelijke

683

toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft gekregen en dat de herstelvordering wordt ingesteld met inachtneming van de volgende regelen: 1° voor misdrijven die bestaan, of ondermeer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd: a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik, b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken, c) hetzij, <u>indien het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen.</u>

3.6.Appellante verwijt aan geïntimeerde een herstelmaatregel te hebben opgelegd in strijd met voornoemde bepaling 6.1.41, §1, 1ste lid, 1 VCRO, m.a.w. een onwettige herstelmaatregel te hebben opgelegd door geen rekening te houden met de "verruimde" mogelijkheid om een meerwaarde op te leggen terwijl geïntimeerde niet aantoont dat de gestelde handelingen kennelijk onverenigbaar zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening.

16 -02- 2016

Deze stelling kan echter niet gevolgd worden. Geïntimeerde heeft bij het nemen van de herstelvordering wel degelijk steeds oog gehad voor de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Hiervoren werd reeds integraal de motivering van geïntimeerde aangehaald die aanleiding gaf tot de genomen herstelmaatregel en die als volgt luidde:

"<u>In casu is de goede ruimtelijke ordening</u> zeer concreet vastgesteld in het Bijzonder Plan van Aanleg "Industriezone nr. '. Dit PBA bepaalt uitdrukkelijk dat detailhandel en grootwinkels niet zijn toegelaten. Het onderbrengen van winkels in het kwestieuze gebouw is manifest in strijd met deze bepalingen van het Bijzonder Plan van Aanleg en er kan geen sprake zijn van het gedogen van deze situatie door middel van betaling van een meerwaardesom".(onderstreping toegevoegd).

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelde verder zeer duidelijk in zijn advies:

"Uit de door de vorderende overheid aangehaalde, bij het dossier gevoegde en ter plaatse geldende BPA-voorschriften, blijkt dat detailhandel en grootwinkels niet zijn toegelaten. <u>Dit is een voorschrift dat dermate gedetailleerd is dat het</u>

PAGE 01-00000383537-0007-0012-01-01-4

geen ruimte laat voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Verder is het een bepalend voorschrift voor het analyseren van de goede ruimtelijke ordening. De raad stelt vast dat het onderbrengen van verkoopsruimten-winkels in het kwestieuze gebouw in strijd is met het voornoemde voorschrift. Dit volstaat om de herstelvordering te motiveren".(onderstreping topegevoegd).

Het BPA bevat enkel regels die tegemoet moeten komen aan *de goede ruimtelijke ordening*. Gezien in dit BPA nadrukkelijk het oprichten van detailhandel en grootwinkels niet wordt toegelaten, houdt dit in dat dergelijke inrichtingen geacht worden kennelijk niet te beantwoorden aan een goede ruimtelijke ordening.

Geïntimeerde heeft derhalve wel degelijk aangetoond dat de bestemming die appellante heeft gegeven aan haar onroerend goed *kennelijk onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening* als gevolg waarvan het opleggen van een meerwaardesom niet aan de orde was.

3.7.Appellante is verder van oordeel dat de eerste rechter de draagwijdte van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften heeft miskend.

16 -02- 2016

Zij stelt dat het goed volgens het gewestplan gelegen is in een industriegebied, meer bepaald in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen waarin commerciële activiteiten niet thuishoren wat niet hetzelfde is als zeggen dat elke commerciële activiteit in een dergelijke zone verboden is.

Appellante verwijst hierbij naar een arrest van de Raad van State van 26 mei 2009 dat echter een totaal andere feitelijke grondslag heeft dan de zaak voorwerp van huidig geschil en waaruit dan ook geen conclusies kunnen afgeleid worden die verenigbaar zijn met de feiten die aan de basis liggen van dit geschil.

In deze zaak is er geen enkele vergunning die de verkoop toelaat. De voorschriften van het BPA zijn duidelijk (= detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten) en ook de bouwvergunning, die overeenkomstig de medegedeelde plannen werd verleend, laat enkel de oprichting van showrooms/magazijnen toe samen met de inrichting van diverse bureauruimtes.

Het BPA sluit aan bij de bestemming voorzien in het gewestplan en mag steeds strengere voorwaarden opleggen in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

PAGE 01-00000383537-0008-0012-01-01-4

3.8.Appellante is verder de mening toegedaan dat in een showroom/magazijn wel degelijk commerciële activiteiten toegelaten zijn zolang deze activiteiten niet exclusief worden beoefend.

In het BPA wordt duidelijk gesteld dat detailhandel en grootwinkels niet zijn toegelaten. Showrooms worden daarentegen wel toegelaten indien zij integraal deel uitmaken van een bedrijf met productie – of ambachtelijke activiteit. Er werd aan appellante een bouwvergunning verleend voor o.a. het oprichten van showrooms/magazijnen. Deze bestemming is alzo ook vermeld in de bouwplannen die opgesteld zijn ten verzoeke van appellante. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid heeft in haar advies gesteld dat het BPA zeer gedetailleerd is en dat het onderbrengen van verkoopsruimten/winkels in het kwestieuze gebouw in strijd is met het hiervoren geciteerd voorschrift vervat in het BPA.

Uit geen enkele wettelijke bepaling – en ook niet uit de verleende bouwvergunning - blijkt derhalve dat in een showroom/magazijn - wat wel toegelaten is – toch deels/uitzonderlijk/tijdelijk enige verkoopactiviteit zou mogen beoefend worden. Het begrip showroom of toonzaal op zich geeft weer dat waren daar mogen "getoond" worden wat niet gelijk is aan "verkocht" worden.

16 -02- 2016

Ook de bedrijven in de onmiddelijke omgeving van appellante werden vergund als toonzaal in tegenstelling met wat voorgehouden wordt.

3.9.Appellante houdt verder voor dat de herstelvordering onvoldoende gemotiveerd zou zijn en zij hieruit niet zou kunnen afleiden welke concrete aanpassingswerken zij zou dienen uit te voeren.

De herstelmaatregel is nochtans meer dan duidelijk. In de bouwvergunning vroeg appellante toelating voor het oprichten van showrooms/magazijnen – wat toegelaten is – en nadien ging zij over tot het vestigen in die ruimtes van een schoenenwinkel en een kledijwinkel – die deel uitmaken van een warenketen - wat duidelijk niet beantwoordt aan haar eigen bouwaanvraag die wel conform was aan het BPA.

3.10.Appellante voert ook aan dat de gevorderde herstelmaatregel het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel schendt.

Nog steeds volgens appellante is de gevorderde herstelmaatregel kennelijk onredelijk omdat 1) de uitoefening van een ambachtelijke activiteit noodzakelijkerwijze gepaard gaat met het uitoefenen van enige commerciële activiteit en 2) door het opleggen door de overheid van een dergelijke maatregel

686

een last wordt opgelegd die buiten verhouding staat tot de relatieve ernst van de schade die de geviseerde inbreuk aanvankelijk veroorzaakte.

Een beslissing is kennelijk onredelijk wanneer gewoon niet te begrijpen is hoe de gewraakte maatregel is kunnen tot stand komen of omdat ze elk gezond verstand geweld aandoet.

De justitiële instanties kunnen niet zelf de redelijke herstelmaatregel bepalen, maar enkel oordelen of het bestuur in redelijkheid is kunnen komen tot de beslissing een bepaalde wijze van herstel te vorderen. Rekening houdend met de appreciatie – en beleidsbevoegdheid van het bestuur, kan de rechter die beslissing slechts marginaal toetsen. Aldus kan hij een herstelvordering maar afwijzen indien zij kennelijk onredelijk is. Het begrip 'kennelijke onredelijkheid' is daarbij niet het criterium op basis waarvan de gevorderde herstelmaatregel wordt beoordeeld. Het brengt daarentegen de wijze tot uitdrukking waarop de rechter de bestuurlijke beslissing op haar redelijkheid beoordeelt, met name met de terughoudendheid die de discretionaire bevoegdheid van een bestuur vereist.

16 -02- 2016

De verbodsbepaling in het BPA is duidelijk en wordt geacht de regels te bevatten om een goede plaatselijke ordening te vrijwaren.

Appellante heeft op ontegensprekelijke wijze een inbreuk gepleegd op duidelijke voorschriften vervat in het BPA. Zij moet zich daar terdege van bewust zijn geweest gezien zij zich in haar bouwaanvraag en de hieraan gevoegde bouwplannen wel conformeerde aan de voorschriften vervat in het BPA. Het is enkel na het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van showrooms/magazijnen dat zij de bestemming wijzigde door het openen van winkelketens zoals ". " en " ".

Geïntimeerde vraagt verder enkel aanpassingswerken uit te voeren opdat de huidige bestemming van kwestieuze gebouwen opnieuw zou overeenstemmen met wat aanvankelijk werd aangevraagd door appellante in overeenstemming met het BPA, met name de oprichting van showrooms/magazijnen.

Het komt niet toe aan het hof om zich in de plaats van het bestuur te stellen door zelf te bepalen wat de goede ruimtelijke ordening ten goede komt.

In de gegeven omstendigheden komen de gevraagde herstelmaatregelen allerminst als kennelijk onredelijk voor.

3.11.Het bestreden vonnis wordt dan ook integraal bevestigd ook voor wat de opgelegde dwangsom betreft en het opgelegde maximum van 400.000 euro.

PAGE 01-00000383537-0010-0012-01-01-4

De door de eerste rechter opgelegde dwangsom samen met het opgelegde maximum maakt een voldoende drukkingsmiddel uit.

3.12.Alle overige door partijen ingeroepen middelen zijn niet terzake dienend in het licht van wat voorafgaat.

3.13.Appellante begroot de rechtsplegingsvergoeding terecht op 1.320 euro (= geïndexeerd basisbedrag voor vorderingen die niet in geld waardeerbaar zijn).

Er is geen reden om af te wijken van het basistarief.

Dit bedrag komt toe aan geïntimeerde als de in het gelijk gestelde partij.

OM DEZE REDENEN,
HET HOF,

16 -02- 2016

Rechtsprekende na tegenspraak,

Gelet op art. 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.

Verklaart het incidenteel beroep tevens ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt het bestreden vonnis.

Veroordeelt appellante in de kosten van hoger beroep, in totaal begroot
- in hoofde van appellante op € 1.506 (186 rolrecht + 1.320 rechtsplegingsvergoeding) en
- in hoofde van geïntimeerde op € 1.320 rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer** van het hof van beroep te Brussel, op 16 -02- 2016

waar aanwezig waren en zitting hielden :

Astrid DE PREESTER, Voorzitter,
Evrard JANSSENS DE BISTHOVEN, Raadsheer,
Marc DEBAERE, Raadsheer,
bijgestaan door Viviane DE VIS, Griffier.

V. DE VIS M. DEBAERE

E. JANSSENS DE BISTHOVEN A. DE PREESTER