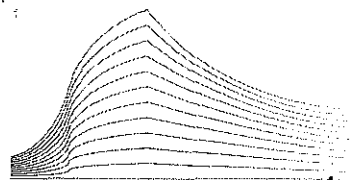


102 / 23 / 17



102 Uitgifte

Repertoriumnummer 2017 / 4406	Jitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 7 april 2017	op	op	op
Roïnummer 2016/988/A			

(1) 102 / 23 / 17
 (2) 102 / 23 / 17
 (3) 102 / 23 / 17
 (4) 102 / 23 / 17

Niet aan te bieden aan de ontvanger

**ART. 84 VAN DE
HYPOTHEEKWET**

**NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK
VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL**

23e kamer
burgerlijke zaken

eindvonnis – op tegenspraak

- dagvaarding
- 4 besluiten

VON-EVT

Aangeboden op
Niet te registreren

herstelvordering
stedenbouw

In de zaak van:

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** met kantoor te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II – laan 19 bus 22,

eiser op hoofdeis,

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Philippe Declercq, advocaat, met kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25. /

en:

1. , met zetel te Bever, , en met ondernemingsnummer ,

2. , met zetel te Bever, , en met ondernemingsnummer ,

3. De heer , wonende te Bever, ,

*eerste, tweede en derde verweerders op hoofdeis,
(de derde :) verweerder op tusseneis,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Ahlam Ait El Maati, advocaat, in de plaats van mr. Luc De Daele, advocaat, met kantoor te 2018 Antwerpen, Van Eycklei 5. /

en :

Mevrouw , wonende te Grimbergen,

*vierde verweester op hoofdeis,
eiseres op tusseneis,*

op de zitting vertegenwoordigd door mr. Nadia Bouria, advocaat, in de plaats van mr. Peter Milde, advocaat, met kantoor te 3000 Leuven, Mgr. Ladeuzeplein 17. /

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 23 februari 2016 met een exploit van mr. _____, gerechtsdeurwaarder te _____ ;
- de conclusie van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, neergelegd op 8 september 2016 ;
- de "eerste besluiten" en "synthesebesluiten" van de _____, de _____ en de heer _____, respectievelijk neergelegd op 15 juni 2016 en 9 december 2016 ;
- de "besluiten" van mevrouw _____, neergelegd op 10 juni 2016.

Voor de _____ de _____ en de heer _____ werd een stukkenbundel neergelegd op 9 december 2016. Op de zitting van 10 maart 2017 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna voor de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur een stukkenbundel werd neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

*

A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. Op percelen gelegen te _____ kadastraal bekend als _____ en _____ wordt een dierenhotel _____ uitgebaat. Deze percelen zijn volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bestemd tot agrarisch gebied.

2. Op 3 februari 2015 wordt een proces-verbaal opgesteld met volgende vaststellingen :

"Ik stel vast dat metalen hondenrennen werden bijgeplaatst achter en naast het bestaande vergunde hondenasiel :

- A. *De hondenrennen links van het hondenasiel is in totaal \pm 55,00m breed op \pm 41,00m. Tussen de hondenrennen liggen voetpadjes in dolomiet en werd groenbeplanting aangebracht.*
- B. *De hondenrennen rechts van het hondenasiel is \pm 12,00m breed en \pm 15,00m diep.*

C. *De hondenrennen links achter het hondenasiel zijn ± 30,00m breed en ± 50,00m diep.*”

3. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur (hierna : “de GSI”) stelde een herstellvordering op, waarin het herstel in de oorspronkelijke staat van voormelde percelen wordt gevraagd. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende hierbij een positief advies op 15 januari 2016.

Op 23 februari 2016 ging de GSI over tot dagvaarding van de _____ de
_____, de heer _____ en mevrouw _____.

B. Eisen

4. De GSI eist dat de rechtbank de _____, de _____, de heer _____ en mevrouw _____ in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal gekend als _____ en _____ zou veroordelen tot het herstel in de oorspronkelijke staat, wat inhoudt : het verwijderen van de bijgeplaatste hondenrennen (zoals bepaald in het proces-verbaal, nl. : achter en naast het bestaande hondenasiel ; links van het hondenasiel ± 55,00m breed op ± 41,00m, rechts van het hondenasiel ± 12,00m breed en ± 15,00m diep en links achter het hondenasiel ± 30,00m breed en ± 50,00m diep), inclusief de voetpaden (inclusief eventuele vloerplaat en fundamente), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein, dit alles binnen een termijn van 12 maanden na uitspraak en op straffe van een dwangsom van 125,00 € per dag vertraging in de uitvoering van de voormelde herstelmaatregel. Hij vraagt de rechtbank daarbij geen bijkomende termijn overeenkomstig artikel 1385bis Ger. W. op te leggen.

De GSI vraagt dat rechtbank vervolgens zou zeggen voor recht dat indien de _____, de _____, de heer _____ en mevrouw _____ de herstelmaatregel niet binnen de gestelde termijn uitvoeren, hij en het college van burgemeester en schepenen van rechtswege in de uitvoering ervan mogen voorzien, met dien verstande dat de _____, de _____, de heer _____ en mevrouw _____ ertoe gehouden zijn alle uitvoeringskosten te dragen.

5. De _____, de _____, de heer _____ en mevrouw _____ vragen de rechtbank de vordering ongegrond te verklaren.

Ondergeschikt stelt mevrouw _____ een vrijwaringseis in tegen de heer _____.

C. Beoordeling

5. De GSI heeft een herstellvordering bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakt op grond van artikel 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO").

Deze bepaling luidt als volgt :

"De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of de wijzigingen, vermeld in artikel 6.1.1, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 6.1.41, § 1. Artikel 6.1.41, § 1, § 2, § 3, § 5 en § 6, en artikel 6.1.42 zijn van overeenkomstige toepassing."

In de voorliggende zaak vordert de GSI het herstel in de oorspronkelijke staat.

6. In het proces-verbaal van 3 februari 2015 werden vaststellingen gemaakt van vergunningsplichtige werken die uitgevoerd waren zonder stedenbouwkundige vergunning. Hoewel er nog andere vaststellingen van overtredingen werden gemaakt, is de herstellvordering beperkt tot de drie hondenrennen en de tussenliggende voetpaden.

De rechtbank dient dan ook enkel te onderzoeken of de herstellvordering kan slagen voor wat die drie hondenrennen en de tussenliggende voetpaden betreft.

7. De _____, de _____, de heer _____ en mevrouw _____ voeren met betrekking tot de in het proces-verbaal gemaakte vaststellingen aan dat de voetpaden bestaan uit waterdoorlatend dolomiet en aldus geen "verharding" zouden uitmaken in de werkelijke en juridische betekenis. Ook zouden deze verhardingen reeds vermeld zijn "op het kadaster".

Uit de foto's die bij het proces-verbaal zijn gevoegd, blijkt evenwel dat voor de aanleg van deze voetpaden materialen functioneel werden samengebracht om zo een verharding te vormen. Het gaat hier dan ook om werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is (artikel 4.1.1.,3°, samengelezen met artikel 4.2.1., 1°, b), van de VCRO).

De rechtbank ziet verder niet de relevantie in van de verwijzing naar de kadasterplannen. Hoe dan ook blijkt uit de voorgelegde plannen niets met betrekking tot deze verhardingen, buiten hetgeen door de _____, de _____, en de heer _____ zelf erop werd getekend of geschreven.

Bij gebreke aan enige verdere betwisting ziet de rechtbank geen reden om aan de

juistheid van de gemaakte vaststellingen te twijfelen.

Het bewijs wordt aldus geleverd dat op de betrokken percelen vergunningsplichtige werken (oprichten van hondenrennen en tussenliggende voetpaden) werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning. Het gaat om bouwmisdrijven.

8. In geval van een bouwmisdrijf kan de GSI ten laste van de overtreeders een herstelmaatregel vorderen voor de burgerlijke rechtbank.

De , de en de heer voeren geen betwisting met betrekking tot de vraag of zij in solidum kunnen aangeduid worden als de personen die het bouwmisdrijf hebben gepleegd en als zodanig ook gehouden zijn tot de herstelmaatregel.

Mevrouw voert aan dat zij weliswaar met de heer samenwoonde tot begin 2016, doch zij geen enkel mandaat heeft binnen de en de , en dat alles beslist werd door de heer zonder enig overleg met haar.

De heer antwoordt niet op deze argumenten. Ook de GSI legt geen enkel element voor waaruit de betrokkenheid van mevrouw bij het plegen van de bouwmisdrijven zou blijken.

De rechtbank stelt vast dat geen enkel element wordt voorgelegd waaruit blijkt dat mevrouw betrokken was, als eigenares of uitbaatster, bij het plegen van de bouwmisdrijven. Zij was blijkbaar gedurende een zekere tijd de partner van de heer met wie zij samenwoonde, doch deze omstandigheid is onvoldoende om haar te kunnen aanduiden als de persoon die de voormelde bouwmisdrijven heeft gepleegd. De herstelmaatregel kan haar dan ook niet worden opgelegd.

De eis tegen mevrouw is ongegrond, en de in ondergeschikte orde gestelde tusseneis heeft bijgevolg geen voorwerp.

9. Het overige verweer van de , de en de heer is irrelevant voor de beoordeling van de voorliggende herstellvordering, en mist dan ook elk doel.

De vraag of er al dan niet geluidshinder wordt veroorzaakt door de uitbating van het dierenhotel heeft geen uitstaans met de vraag of bouwovertredingen werden begaan op grond waarvan een herstellvordering kan worden ingesteld.

Noch de milieuvergunning die voor de uitbating van het dierenpension werd verleend, noch de erkenning die werd verkregen in uitvoering van het koninklijk besluit van 27 april 2007 houdende erkenningsvoorwaarden voor inrichtingen voor dieren en de voorwaarden inzake de verhandeling van dieren, heffen het verbod op om zonder stedenbouwkundige vergunning constructies op te richten die op grond van de VCRO vergunningsplichtig zijn.

10. Artikel 6.1.41, §1, van de VCRO bevat de regels die de GSI in acht moet nemen bij de keuze van de herstelmaatregel die hij vordert.

Voor misdrijven die bestaan uit het verrichten van handelingen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, wordt gevorderd :

- hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik ;
- hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken ;
- hetzij, 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.

De overtreding heeft plaats in agrarisch gebied. Volgens de GSI zijn de opgerichte hondenrennen strijdig met de bestemmingsvoorschriften. De _____, de _____ en de heer _____ voeren op dit punt geen verweer.

De rechtbank neemt inderdaad aan dat de activiteiten van het hondenhôtel niet kunnen worden beschouwd als "landbouw in de ruime zin" in de zin van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Blijkens voormeld artikel 6.1.41, §1, van de VCRO kan dan ook het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand gevorderd worden, tenzij zou blijken dat het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De _____, de _____ en de heer _____ voeren niet aan dat dit het geval zou zijn. Op zicht van de voorgelegde foto's en gegevens acht de rechtbank het hoe dan ook niet bewezen dat de in dit agrarisch gebied opgerichte hondenrennen en tussenliggende voetpaden kennelijk verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening.

11. Uit het voorgaande volgt dat de gevorderde herstelmaatregel gegrond is ten aanzien van de _____, de _____ en de heer _____.

De gevorderde hersteltermijn van 12 maanden komt de rechtbank gepast voor, zij het dat deze termijn pas ingaat bij de betekening en niet op de datum van dit vonnis. De _____, de _____ en de heer _____ voeren dienaangaande overigens geen verweer.

Ook is het gepast een dwangsom te verbinden aan de herstelmaatregel. De rechtbank bepaalt wel een maximum bedrag van dwangsommen die verschuldigd

kunnen zijn, rekening houdend met de mogelijkheid van het bestuur om zelf in de uitvoering te voorzien.

Ook de ambtshalve uitvoering kan worden toegestaan met inachtneming van de regels van artikel 6.1.46 van de VCRO. Die ambtshalve uitvoering wordt wel voorbehouden aan de GSI en wordt niet uitgebreid tot het college van burgemeester en schepenen.

*

OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :

De hoofdeis van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tegen mevrouw is toelaatbaar doch ongegrond ;

De tusseneis van mevrouw tegen de heer heeft geen voorwerp ;

De rechtbank veroordeelt de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tot volgende gerechtskosten : 134,41 € (1/4 dagvaarding) + 1.440 € (rechtsplegingsvergoeding voor mevrouw) ;

De hoofdeis van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tegen de VZW , de en de heer is toelaatbaar en als volgt gegrond ;

De rechtbank veroordeelt de , de en de heer in solidum, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als , tot het herstel in de oorspronkelijke staat, wat inhoudt : het verwijderen van de drie hondenrennen en de voetpadjes beschreven in het proces-verbaal van 3 februari 2015 als volgt :

- A. De hondenrennen links van het hondenasiel (...) in totaal \pm 55,00m breed op \pm 41,00m. Tussen de hondenrennen liggen voetpadjes in dolomiet (...);
- B. De hondenrennen rechts van het hondenasiel (...) \pm 12,00m breed en \pm 15,00m diep ;
- C. De hondenrennen links achter het hondenasiel (...) \pm 30,00m breed en \pm 50,00m diep,

inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën, het opvullen van de eventuele bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein, dit alles binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van 125,00 € per dag vertraging in de uitvoering van de voormelde maatregel ; het maximum bedrag dat

aan dwangsommen kan verschuldigd zijn wordt bepaald op 25.000 € ;

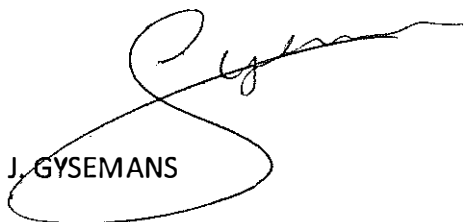
De rechtbank zegt dat, indien de herstelmaatregel niet werd uitgevoerd binnen een termijn van twaalf maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis, de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ambtshalve in de uitvoering mag voorzien met inachtneming van de regels van artikel 6.1.46 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven in het vergunningenregister van de gemeente Bever van zodra deze gemeente over een goedgekeurd vergunningenregister beschikt ;

De rechtbank veroordeelt de _____ de _____ en de heer _____ in solidum tot de gerechtskosten, begroot op 403,25 € (3/4 dagvaarding) + 1.440 € (rechtsplegingsvergoeding voor de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur) en tot de kosten van de kantmelding van dit vonnis.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23^{ste} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 7 april 2017, door de heer Francis Van Nuffel, ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer Johan Gysemans, afgevaardigd griffier.


J. GYSEMANS


F. VAN NUFFEL