

2

Volgnummer van de kamer <b>30/KGD/15</b>
Datum van uitspraak <b>09/02/2015</b>
Rolnummer <b>A.R.-nr. 14/3638/A</b>
Repertoriumnummer <b>2015/1866</b>

30  
KGD  
15

AFSCHRIJF afgeleverd aan  
MTEC: DECLERCO  
(vrij: art. 260, 2°  
Wb. registratie)  
(G.W., art. 792-1030)

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Beslissing – code :

**VON - EV**

Bijlagen:

- 1 dagvaarding
- 3 conclusies

**Vonnis op tegenspraak.**

**NEDERLANDSTALIGE  
RECHTBANK VAN EERSTE  
AANLEG BRUSSEL  
Burgerlijke rechtbank**

**VONNIS**

Kortgeding kamer  
Stedenbouw – als in kort geding  
Art 6.1.47. VCRO.

Aangeboden op
Niet te registreren

**Inzake van:**

zonder beroep - student, wonende te  
Beersel,

*eisende partij,*  
*vertegenwoordigd door meester Gregory VERHELST, namens zichzelf* /  
*en loco meester Peter FLAMEY, advocaten te 2018 Antwerpen, Jan van*  
*Rijswijcklaan 16.*

**Tegen:**

**HET VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, voor**  
**wie optreedt de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk,**  
**Ruimtelijke Ordening en Sport,** met kabinet te 1210 Brussel, Koning  
Albert-II-laan 19, 1° verdieping,

*verwerende partij,*  
*vertegenwoordigd door meester Dennis Muñiz ESPINOZA loco meester* /  
*Philippe DECLERCQ, advocaat in het advocatenkantoor DECLERCQ &*  
*PARTNERS te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25.*

\*\*\*

In dit geding in beraad genomen na pleidooien ter openbare terechtzitting  
van **29 september 2015**, spreekt de Voorzitter van de Nederlandstalige  
rechtbank van eerste aanleg Brussel volgend vonnis uit:

\*\*\*

Gezien:

- de gedinginleidende dagvaarding in opheffing stakingsbevel, betekend bij exploit van 15 juli 2014 van Meester plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van Meester gerechtsdeurwaarder te Schaerbeek, voor Meester gerechtsdeurwaarder te Brussel, belet, om te verschijnen op 28 juli 2014, datum waarop de behandeling van de zaak werd vastgesteld op datum van 29 september 2014;
- de besluiten van verwerende partij, neergelegd ter griffie op 14 augustus 2014;
- de synthesebesluiten van eisende partij, neergelegd ter griffie op 04 september 2014 (in origineel);
- de synthesebesluiten van verwerende partij, neergelegd ter griffie op 15 en 17 september 2014 (fax en origineel);
- de op 29 september 2014 neergelegde dossiers met stavingstukken voor partijen.

\* \* \*

**1. Relevante feiten en voorgaanden:**

Bij notariële akte verleden op \_\_\_\_\_ kocht mevrouw  
een woning te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_,  
en \_\_\_\_\_ In de akte werd deze eigendom  
omschreven als 'een huis op en met grond en bos'.

Uit het kadaster blijkt dat het huis op het kadastraal \_\_\_\_\_ werd  
afgewerkt in 1948, twee jaar na de aankoop van de gronden door de  
toenmalige eigenaar \_\_\_\_\_ van de "  
\_\_\_\_\_, " en voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 22  
april 1962 en de vaststelling van het gewestplan Halle- Vilvoorde-Asse bij  
K.B. van 07 maart 1977.





Op 16 juni 2014 heeft de gemachtigde inspecteur een nieuw stakingsbevel opgelegd, waarbij ditmaal enkel het gebruik van de woning wordt gevisieerd. Voorheen werd staking van alle werken, handelingen, wijzigingen en het gebruik gevorderd.

De stedenbouwkundige inspecteur meent dat de constructie - die tot dan toe in alle PV's consequent omschreven werd als woning - toch geen woning zou geweest zijn, maar slechts een "zomerverblijf". Aan de hand van bepaalde stukken voert hij aan dat er voor de betrokken eigendom in de voorbije decennia geen inschrijvingen in het bevolkingsregister gekend zouden zijn - uitgenomen dan een inschrijving van mevrouw  
van tot

Het stakingsbevel werd bekrachtigd bij besluit van 18 juni 2014, en samen met het PV van staking meegedeeld per aangetekende brief van 18 juni 2014.

Mevrouw vordert ook de opheffing van dit stakingsbevel op grond van art. 6.1.47, laatste lid VCRO.

Mevrouw beroept zich ondermeer op het gezag van gewijsde van het vonnis van 29 oktober 2013.

## **2. Vorderingen van de partijen.**

Thans vraagt mevrouw de vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren,

Dientengevolge, de onmiddellijke opheffing te bevelen van het bevel tot staking dat op 16 juni 2014 werd afgegeven, bekrachtigd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur op 18 juni 2014 (referte 8.00/2/GSI.902604), met betrekking tot het gebruik van een woning gelegen te

Het tussen te komen vonnis van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande elk verhaal en zonder mogelijkheid van borgstelling of kantonnement,

Verweerster te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de kost van dagvaarding (250,27 euro).

Van zijn kant vraagt het VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, voor wie optreedt de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, om alle vorderingen van eiseres ongegrond te verklaren;

Eiseres te veroordelen tot de kosten van het geding;

### **3. Beoordeling:**

Het vonnis van 29 oktober 2013 betreft een ander stakingsbevel dan datgene van 16 juni 2014 dat thans in het geding is, zodat het gezag van gewijsde van dit vonnis zich niet uitstrekt tot dit stakingsbevel van 16 juni 2014.

Bovendien zijn er sinds 29 oktober 2013 nieuwe elementen aan het licht gekomen die wijzen op het bestaan van een misdrijf.

Met name kan het Vlaamse Gewest nu aantonen dat het goed niet permanent bewoond werd sinds zijn constructie in 1948, en, belangrijker nog, dat het in 2009 en 2011 niet bewoonbaar was.

De stukken die het Vlaamse Gewest bijbrengt tonen aan dat tot 2004 één persoon was ingeschreven in het gebouw als tweede verblijf. Het goed stond sinds 1948 kadastraal gekend als zomerverblijf. Een 'zomerverblijf' valt niet te kwalificeren als 'woning'.

Mevrouw                    toont niet aan dat de constructie als 'woning' in gebruik was. De foto's van 31 maart 2009 van de binnenkant van het gebouw die gehecht zijn aan het Proces- Verbaal, geven een intern beeld waaruit blijkt dat op dat ogenblik het pand, noch in functie van 'wonen', noch in functie van 'verblijfsrecreatie', in gebruik was: het dak vertoonde gaten, binnenin lag bouwpuin, en de foto's geven geen enkele indicatie van 'wonen' of 'verblijfsrecreatie'.

In een kadastraal document dat gelijkvormig is verklaard op 24 oktober 2011, werd de constructie kadastraal aangeduid als 'huis', maar niet als 'woning.'

Aangezien niet blijkt dat de constructie op enig ogenblik een woning was, maar integendeel blijkt dat na 2004 'wonen', noch 'verblijfsrecreatie' als functie voorkwam in de constructie, meent deze zetel dat de constructie, waarin de functie 'wonen', en zelfs de functie 'verblijfsrecreatie' was uitgedoofd of minstens niet aantoonbaar aanwezig was voor de aankoop in 2011, in ruimtelijk opzicht pas na de aankoop in 2011 werd getransformeerd tot een woning.

Uit het PV blijkt dat vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd: dat geldt minstens voor het aanbouwen van een constructie van 2,00 m op 2,00 m met plat dak, maar ook voor de reconstructie van het dak en wellicht ook voor het plaatsen van buitenmuren rond de bestaande muren.

Toch is er geen vergunning afgeleverd of zelfs aangevraagd, hoewel het gemeentebestuur op de noodzaak van een vergunning gewezen heeft toen het toestemming gaf om het gebouw water- en winddicht te maken.

Ten onrechte stelt mevrouw                    dat er slechts onderhoudswerken aan het dak zouden verricht zijn.



Artikel 4.1.1,9° VCRO definieert 'onderhoudswerken' als volgt:

*"9° onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen;"*

De definitie van stabiliteitswerken wordt bepaald in artikel 4.1.1,11° VCRO:  
*"11° stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:*

- a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,*
- b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;"*

De uitgevoerde werken aan het dak, waarvan de foto 's getuigen, brachten het vervangen van dakgebintes en dergelijke met zich, en zijn niet louter plaatselijke herstellingen.

Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7 maart 1977) gelegen in een natuurgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 13.4.3 en 13.4.3.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

*"Art. 13.*

*4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk."*

Er bestaat voor dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 5 juli 2012 en de percelen zijn gelegen binnen het Habitatrictlijn- gebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden'.

De aard van de onvergunde werkzaamheden die mevrouw op het terrein verricht heeft, namelijk het gebruiken van de constructie voor bewoning, maakt dat er een niet vergund gebruik geschiedt, in strijd met de gewestplanbestemming, wat na 1 mei 2000 een strafbare handeling uitmaakt. Voor dergelijke strafbare handelingen kan een stakingsbevel worden afgeleverd, voor zover vaststaat dat een inbreuk op de wettelijke regels inzake ruimtelijke ordening kan worden voorkomen (Cass., 8 februari 2013, A.R. nr. C. 11.0617.N).

Er is geen vermoeden van vergunning. Dit vermoeden sloeg enkel op een gebouw (fysieke toestand) en niet op de functie. Er is geen vermoeden van vergunning voor een 'woning', doch enkel voor een weekendverblijf. Bovendien is het gebouw door de loop der jaren vervallen en was voorafgaand aan de werken ook de functie 'verblijfsrecreatie' uitgedoofd door de bouwvallige toestand van het gebouw.

Het stakingsbevel heeft ten slotte wel degelijk een preventief karakter.

De bewoning zelf houdt een strijdig gebruik in, wat een inbreuk uitmaakt in de zin van artikel 6.1.1.6° VCRO.

Het natuurgebied lijdt schade door de bewoning, zodat de handelingen van mevrouw bovendien ruimtelijk relevant zijn.

Het gebruik van het pand als woning in natuurgebied, terwijl er voordien enkel sprake was van verloren gegane niet-permanente bewoning in een pand dat voorafgaand aan de werken onbewoonbaar was, is ingrijpend.

Het gaat niet om een tijdelijke ingreep want de uitgevoerde werken zijn bedoeld voor een permanent gebruik.

Deze handeling brengt op die manier de realisatie van de bestemming in het gedrang.

---

**OM DEZE REDENEN:**

---

De heer **W. Thiery**, rechter, aangesteld om de voorzitter van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg zetelende te Brussel te vervangen, bijgestaan door mevrouw **C. Vanachter**, griffier;

Gezien de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

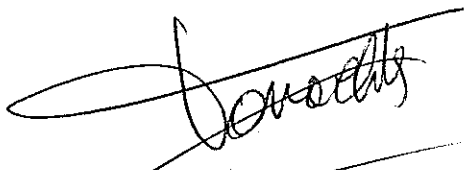
Rechtsprekende in eerste aanleg, na tegenspraak;

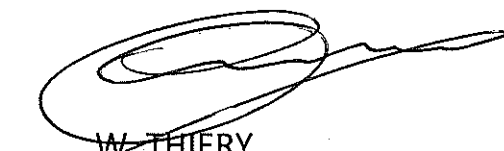
Alle andere of strijdige besluiten verwerpend;

Verklaart de vordering ontvankelijk doch ongegrond en wijst deze af;

Veroordeelt mevrouw tot de kosten van de procedure, begroot in hoofde van het Vlaamse Gewest op 1.320,00- € rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gewezen en uitspraak gedaan ter openbare terechtzitting van het kort geding van de burgerlijke rechtbank van **maandag 09 februari 2015**.

  
C. VANACHTER

  
W. THIERY