

Rechtbank  
van  
Eerste Aanleg  
Veurne

Rep. Nr.: /BR

1112385

De Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Veurne, wijzend in burgerlijke zaken, zoals in kort geding, heeft de volgende beschikking uitgesproken:

AR nr 11/103/C - In de zaak :

1. , met vennootschapszetel te  
, KBO nr

eerste eiseres

Hebbende als raadman Mter , advocaat  
te

2. , met zetel te  
, KBO nr

tweede eiseres

Hebbende als raadsman Mter , advocaat te

Tegen

1. Het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd

2. Het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd

verweersters

hebbende als raadsman Mter , advocaat te

1. de rechtspleging

Gelet op de inleidende dagvaarding zoals in kort geding betekend op 23.09.2011.

Gelet op de besluiten van verweersters neergelegd ter zitting op 28.09.2011.

Gelet op de overige stukken.

De rechtbank heeft op de openbare terechtzitting van 28.09.2011 de partijen gehoord in hun middelen en besluiten. De partijen leggen hun stukkenbundel neer, de debatten worden gesloten en de zaak wordt in beraad genomen.

De rechtbank heeft toegezien op de naleving van de artikelen 2 ev van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

2. feiten

Eerste eiseres is eigenares van een perceel gelegen te kadastraal gekend

onder

Dit perceel maakt deel uit van de vergunde camping

Zij heeft dit perceel gekocht van en zijn echtgenote bij onderhandse akte van 05.01.2006 onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het bouwen van ten minste 24 vakantiewoningen.

Het betrokken perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maakt tevens deel uit van het Bijzonder Plan van Aanleg nr 1, zoals goedgekeurd door het Ministerieel Besluit van 25.05.1998.

Op 28.02.2006 dient : een aanvraag  
in bij het College van Burgemeester en Schepenen te  
tot het bouwen van 34 vakantiehuisjes op het  
betrokken perceel.

Het College van Burgemeester en Schepenen weigert een  
bouwvergunning af te leveren stellende aan de hand van  
een uitgebreide motivering dat het nooit de bedoeling  
is geweest om met het BPA het zonevreemde  
kampeerterrein om te vormen tot weekendverblijfpark met  
vaste constructies zoals beoogde vakantiewoningen.

Na een aantal administratieve tussenstappen en een  
vernietigingsarrest van de Raad van State wordt op  
08.04.2009 door de bevoegde Minister een bouwvergunning  
voor 34 vakantiehuisjes verleend stellende dat de  
aanvraag voldoet aan de in het BPA opgesomde  
stedenbouwkundige voorschriften.

Eerste eiseres sluit met tweede eiseres een  
aannemingsovereenkomst af voor de ruwbouwwerken van 34  
vakantiehuisjes.

De werken nemen een aanvang op 05.01.2010.

Bij PV van 03.12.2010 wordt door een verbalisant van  
het Agentschap Inspectie RWO en de Gewestelijk  
Stedenbouwkundig Inspecteur een staking van alle  
werken, handelingen en wijzigingen bevolen ingevolge  
het te koop aanbieden of verkopen van vakantiewoningen  
in opbouw zonder te beschikken over een vooraf-  
gaandelijke verkavelingsvergunning. Er wordt een  
inbreuk op art 6.1.1 VCRO weerhouden. Dit stakingsbevel  
wordt op 9.12.2010 bekrachtigd door de Gewestelijk  
Stedenbouwkundige Inspecteur.

Eerste eiseres dagvaardt op 10.12.2010 tweede  
verweerster zoals in kortgeding voor huidige rechtbank  
tot opheffing van het stakingsbevel.

Bij beschikking van 12.01.2011 van deze rechtbank wordt  
de vordering tot opheffing van het stakingsbevel  
ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Eerste eiseres tekent op 21.01.2011 tegen voormelde beschikking hoger beroep aan. Deze zaak wordt ingeleid voor de 9<sup>e</sup> kamer van het Hof van Beroep en is voor pleidooien gesteld op de zitting van 14.10.2011.

Tweede eiseres dagvaardt op 25.05.2011 in derdenverzet voor huidige zetel tot vernietiging van de beschikking gewezen door deze rechtbank op 12.01.2011 (Rep. Nr 11/85) en tot opheffing van het stakingsbevel uitgevaardigd op 03.12.2010.

Bij beschikking van 03.08.2011 van deze rechtbank wordt het derdenverzet gegrond verklaard, de beschikking van 12.01.2011 vernietigd en wordt de opheffing van het stakingsbevel van 03.12.2010, bekrachtigd op 09.12.2010 bevolen. Er wordt door de rechtbank akte genomen van het engagement van eerste eiseres waarbij zij zich ertoe verbindt om de nog te bouwen en in opbouw zijnde woningen eerst volledig af te werken vooraleer ze te koop aan te bieden en dit met als enige bestemming 'vakantiewoning'.

Verweerster heeft tegen deze beschikking hoger beroep aangetekend bij het Hof van Beroep te Gent. De zaak werd ingeleid op 30.09.2011.

Op 12.09.2011 wordt door de Stedenbouwkundig Inspecteur samen met opnieuw de staking van de werken bevolen voor de 34 in aanbouw zijnde woningen op de eigendom gelegen te : kadastraal gekend (actueel kadastraal gekend als 240t). Voormelde personen stellen vast dat bij gevestigd te vakantiewoningen gelegen aan de te koop worden aangeboden. Tevens werd via internet op verschillende websites geconstateerd dat de vakantiewoningen aan te koop worden aangeboden. (stuk 1 eisers)

Dit stakingsbevel wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bekrachtigd op 15.09.2011 (stuk 2 eisers)

Beide eisers worden in het stakingsbevel aangewezen als overtreder. Zij dagvaarden zoals in kortgeding op 23.09.2011 teneinde voormeld stakingsbevel op te heffen.

### 3. vordering

a) Eisers vorderen de opheffing van het stakingsbevel van 12.09.2011, bekrachtigd op 15/09/2011, tot staking van de werken, handelingen, wijzigingen te kadastraal gekend te ,met als onderwerp : 'vakantiewoningen worden gebouwd en te koop aangeboden zonder voorafgaande verkavelingsvergunning en in strijd met eigen engagement bouwpromotor zoals gesteld in vonnis van 03.08.2011'.

b) Zij stellen dat in zover het stakingsbevel en de bekrachtigingsbeslissing steunen op de vaststelling dat er geen voorafgaande verkavelingsvergunning is, dit bevel en de bekrachtigingsbeslissing het gezag van gewijsde van het vonnis op derdenverzet gewezen op 03.08.2011 schenden.

Eerste eiseres betwist ten zeerste haar engagementen te hebben geschonden. Om dit te bewijzen beroept zij zich op

- a) een schrijven van notaris van 15.09.2011 (stuk 23c)
- b) een schrijven van kantoor van 13.09.2011 (stuk 24)
- c) een verslag van een IT expert van 14.09.2011 en een schrijven van 15.09.2011 van de beheerder van de website van eerste eiseres (stu2 23a en 23b).

Eisers stellen vervolgens dat er geen verkavelingsvergunningsplicht is.

c) Verweerster betwist in hoofdde de ontvankelijkheid en gegrondheid van de vordering en vordert eisers solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot de gedingskosten.

Ondergeschikt vordert ze

- te zeggen voor recht dat de Gewestelijk Stedenbouwkundig inspecteur op 12.09.2011 terecht een stakingsbevel heeft opgelegd en het dictum zoals uitgesproken in de beschikking op derdenverzet van 03.08.2011 onder voorbehoud van het hangend hoger beroep tegen de beschikking op derdenverzet van 03.08.2011 uitgesproken door deze rechtbank te herbevestigen
- eisende partijen te veroordelen tot een dwangsom van 500,00 euro per inbreuk op het herbevestigd dictum van de beschikking op derdenverzet van 03.08.2011 door deze rechtbank uitgesproken vanaf datum van de tussen te komen beschikking vanwege deze rechtbank, één en ander onder voorbehoud van het hoger beroep tegen de beschikking op derdenverzet van 03.08.2011.

Eisers solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot de gedingskosten.

Te zeggen voor recht dat er in huidige procedure door geen van de partijen een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is.

Ondergeschikt vordert zij alvorens recht te doen nopens de gedingskosten om volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof :

'Schenkt art 1022 van het Gerechtelijk Wetboek (voor de wijziging ervan bij de wet van 21 februari 2010) de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de burgerlijke rechter krachtens dit artikel een rechtsplegingsvergoeding kan opleggen aan het Vlaams Gewest, vorderend of handelend in naam van het algemeen belang, terwijl dit conform artikel 162bis Wetboek van Strafvordering onmogelijk is voor de strafrechter ?'

d) Verweerster stelt dat de saisine van de rechtbank zich beperkt tot de rechtsvraag of eerste eiseres al dan niet gehandeld heeft in strijd met haar eigen 'eenzijdig engagement' zoals geakteerd in de beschikking van 03.08.2011 en hierdoor deel uitmakende van voornoemde beschikking.

Ze stelt dat eerste eiseres haar engagement zoals geakteerd in de beschikking van 03.08.2011 niet heeft nageleefd.

Subsidiair stelt zij dat er in hoofde van eerste eiseres wel degelijk een verkavelingsvergunningsplicht geldt ten aanzien van het bouwproject Walhofpark.

#### 4. in rechte

De kortgedingrechter toetst bij de vordering tot opheffing het bekrachtigde stakingsbevel op zijn interne en externe wettigheid en onderzoekt of het strookt met de wet dan wel of het op machtsafwending of machtsoverschrijding berust. Deze rechtmatigheidscontrole waarin begrepen een marginale toetsing naar de kennelijke ofwel zeer manifeste onredelijkheid, vindt zijn oorsprong in art 159 Gw.

De regelmatigheid van het bekrachtigde stakingsbevel wordt niet betwist.

De controle van de interne wettigheid betreft de motieven, de inhoud en het doel van het bekrachtigde stakingsbevel. De kortgedingrechter moet nagaan of de door het bevoegde bestuur genomen beslissing om te staken en te bekrachtigen uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Mocht blijken dat de maatregel van de overheid steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is dan moet de kortgedingrechter overgaan tot opheffing van de maatregel.

De verbalisanten weerhouden in het pv van 12.09.2011 een inbreuk op de bepalingen van art 6.1.1 VCRO met name vakantiewoningen worden gebouwd en te koop aangeboden zonder voorafgaande verkavelingsvergunning en in strijd met eigen engagement bouwpromotor zoals gesteld in vonnis 03.08.2011. De bekrachtigingsbeslissing van 15.09.2011 verwijst naar het pv voor de uitgebreide omschrijving van het misdrijf.

Art 6.1.1 VCRO stelt strafbaar de persoon die de bij de art 4.2.1 en 4.2.15 VCRO bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt.

Eerste eiseres betwist ten eerste haar engagementen te hebben geschonden. Zij stelt geen woningen in te verkopen noch te koop te hebben aangeboden.

\* Eisers beroepen zich op een schrijven van Notaris van 15.09.2011 die bevestigt dat er met betrekking tot het geen notariële verkoopakten werden verleden voor zijn ambt en dat er geen ondertekende verkoopovereenkomsten werden overhandigd door de aan zijn studie (stuk 23c).

De rechtbank is echter van oordeel dat dit schrijven geen waarborg biedt dat eisers of de door hen aangesproken immobielkantoren ondertussen niet verder de woningen te koop hebben aangeboden en/of aanbieden.

\* Eisers stellen na kennisname van het stakingsbevel op 12.09.2011 onmiddellijk de vastgoedmakelaars die destijds voor haar bemiddelden te hebben gecontacteerd om na te gaan of ze nog woningen te koop aanboden. Allen met uitzondering van kantoor bevestigden niet meer te koop aan te bieden.

Eisers betwisten niet dat kantoor op datum van 12.09.2011 nog woningen te koop stelde zowel in haar etalage als op haar website.

Zij stelt dat de bewuste advertering door berust op een fout van het desbetreffend immokantoor. Zij stelt opdracht te hebben gegeven de verkoop te staken maar dat deze laatste volledig buiten haar weten geen gevolg heeft gegeven aan het verzoek tot staken van verkoop.



Stuk 8 van eerste eiseres betreft 2 e-mails van 06.06.2011 en van 13.06.2011 waarbij eerste eiseres diverse immobiliënkantoren verzoekt geen woningen meer te verkopen noch te koop aan te bieden en de tekoopstelling uit de etalage en van de website te verwijderen. Het kantoor wordt niet aangeschreven.

Eisers stellen telefonisch verzocht te hebben niet meer te verkopen en te koop aan te bieden. Als bewijs hiervan leggen zij onder stuk 24 een schrijven neer van van 13.09.2011 :

'Geachte,

Naar aanleiding van ons telefonisch gesprek dd 07 juni '11 waarbij u vroeg de verkoop van het project in de onmiddellijk te staken excuseer ik me.

Ik had toen onmiddellijk het project van de website moeten halen & alle mogelijke informatie betreft dit project moeten verwijderen. Helaas werd dit door een menselijke fout uit het oog verloren.

Ik kan wel mede delen dat sindsdien het project niet verder verkocht werd noch aangeboden werd aan mogelijke kandidaten.

Nogmaals mijn excuses & ik hoop op een verdere samenwerking.'

De rechtbank acht het weinig geloofwaardig dat eisers niet op de hoogte waren van de te koopstelling door kantoor Eisers betwisten niet dat op 12.09.2011 de woningen te koop werden aangeboden op de website van kantoor Eisers stellen de door hen aangesproken immobiliënkantoren verzocht te hebben de te koopstelling te verwijderen van de website. Gelet op de grootschaligheid en belangrijkheid van het bouwproject neemt de rechtbank dan ook aan dat eisers er alles aan zouden doen om hun engagement zoals geakteerd in de beschikking van 03.08.2011 na te leven en te doen naleven met name ondermeer door op internet te gaan controleren of elke publicatie omtrent het bouwproject van het internet is verdwenen.

\* Eisers stellen dat de op internet nog aanwezige resten van vroegere tekoopstellingen onvoldoende zijn als info om te spreken van te koopstelling (noch details noch prijzen). Deze resten leveren volgens eisers geen relevante informatie op maar vormen vaak 'cache' of 'duplicaat' pagina's.

Eerste eiseres heeft Dhr \_\_\_\_\_ van het bedrijf \_\_\_\_\_ opdracht gegeven een computer forensisch onderzoek uit te voeren en hiervan een verslag op te maken.

Dhr Van der Hulst besluit op p 39 en 40 van zijn verslag:

'Onderstaande schermafdruk geeft deze tool weer, waarbij project \_\_\_\_\_ wordt getoond ... Van elke actie die uitgevoerd wordt via deze tool wordt een log bijgehouden (historiek). Hierop kan men in detail zien wanneer en door wie aanpassingen werden gedaan aan een pand. Onderstaand scherm toont de gegevens van pand ID \_\_\_\_\_ ... Hieruit blijkt duidelijk dat het pand via deze software reeds op 28.01.2011 om 15u30 van status 'online' naar 'offline' werd aangepast. (stuk 23a eisers)

Het alleen verwijderen van de website of pagina is echter lang niet altijd voldoende om de informatie ook uit Google te halen. Van de meeste pagina's houdt Google namelijk een cache (of archief) bij en dat kan soms jaren duren voordat dit niet meer in te zien is.

Google maakt een schermafdruk van iedere ontdekte pagina en plaatst die in een cache, voor het geval de originele pagina niet bereikbaar is. Klikte u op die "cache"-link, dan ziet u de webpagina zoals die was tijdens de indexering door Google. Deze cache is bedoeld om een indruk te geven of deze pagina overeenstemt met uw zoekactie.

Als een cached-pagina getoond wordt, wordt bovenaan weergegeven dat het een cached-pagina is en geen actuele versie. Woorden die overeenstemmen met de zoekvraag worden in de cached-pagina gemarkeerd, zodat het eenvoudiger is om te bepalen of deze pagina relevant is voor uw zoekactie.

De "opgeslagen" link zal ontbreken voor sites die niet in de index opgenomen zijn of waarvan de eigenaars gevraagd hebben de opgeslagen inhoud te verwijderen.

Gelukkig biedt Google de mogelijkheid om versneld informatie uit zijn index te verwijderen.

Google heeft een speciale procedure voor het verwijderen van URLs uit de index en cache. Die speciale procedure is in gewone mensentaal uitgelegd en gemakkelijk te vinden vanaf de Google homepage.

De rechtbank stelt vast dat 'google' blijkbaar niet verzocht werd door eerste eiseres en door de door eerste eiseres aangesproken immobiliënkantoren om de door 'google' opgeslagen inhoud van deze advertenties te verwijderen.

De discussie tussen partijen of de publicaties mbt het bouwproject die teruggevonden werden op internet nu al dan niet originele of en cache documenten zijn is naar de mening van de rechtbank hier zelfs niet van belang.

Verweerster legt een uitprint voor van de webpagina van en zoals deze er uit zag op 08.09.2011. Niet alleen is er sprake van een eenvoudige advertentie nopens de vakantiehuisjes in het tevens kon iedereen informatie krijgen over de nog niet verkochte vakantiehuisjes, hun aantal slaapkamers, prijsklasse en ligging. (stuk 52 en 53)

Feit is dat bezoekers van voormelde sites kennis krijgen van het bouwproject, zelfs over de kostprijs en de percelen die al verkocht zijn, en dat zij weten tot wie zij zich dienen te richten om de nodige informatie omtrent aankoop te verkrijgen.

Als eerste eiseres zich engageert om de woningen eerst volledig af te werken vooraleer te koop aan te bieden en te verkopen dan dient zij zich ook in te spannen om dit engagement na te leven.

Het is dan ook aan haar om op internet te controleren of er geen sites meer zijn mbt het te realiseren bouwproject.

Eerste eiseres is niet letterlijk verplicht alle aanbiedingen op internet gewist te krijgen maar ze moet wel aantonen dat ze alles heeft gedaan wat redelijkerwijze mogelijk was om het weg te krijgen. Deze plicht geldt ook voor leken. Als eerste eiseres van mening is dat zij onvoldoende kennis van internet had om er zeker van te zijn dat zij aan het vonnis voldeed had het op haar weg gelegen zich daarover te laten voorlichten of

daar nadere informatie over in te winnen. Niet is gesteld of gebleken dat zij dit (tijdig) heeft gedaan of dat zij naar dergelijke informatie heeft gezocht. Eerste eiseres doet nochtans beroep op een firma die voor haar de website bouwt en beheert en voor wie het geen probleem moet zijn om alle advertenties betreffende het bouwproject van het internet te verwijderen.

Het komt de rechtbank dan ook voor dat eerste eiseres zich niet heeft gehouden aan haar engagement waarvan akte genomen in de beschikking van 03.08.2011 zodat het stakingsbevel terecht werd opgelegd op 12.09.2011.

Het is op basis van dit engagement dat huidige rechtbank in haar beschikking van 03.08.2011 geoordeeld had dat er geen wettelijke beletselen meer voorhanden waren om het stakingsbevel van 03.12.2010 te handhaven zodat het stakingsbevel werd opgeheven.

De rechtbank stelt thans vast dat elke verwijzing naar het bouwproject van het internet is gehaald.

Eerste eiseres blijft vasthouden aan haar engagement zoals omschreven in de beschikking van 03.08.2011 dat luidt als volgt :

Overigens, en dit gesteld onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkentenis :

- a) heeft de beslissing genomen om sowieso, ook indien het stakingsbevel opgeheven wordt, de vakantiewoningen niet langer op plan te koop aan te bieden en te verkopen, maar eerst de woning zelf volledig op te richten of te laten oprichten en af te werken en pas vervolgens te koop aan te bieden. In die zin stuurde een e-mail aan de diverse vastgoedagentschappen, die voorheen de woningen op plan te koop aanboden. (stukken 1 en 8) zou er dan ook minste bezwaar tegen hebben dat als voorwaarde voor de opheffing van het stakingsbevel opgelegd wordt om de 34 vakantiewoningen eerst volledig op te richten alvorens ze te koop aan te bieden.
- b) verbindt er zich toe de 34 vakantiewoningen te koop aan te bieden en te

verkopen met als enige bestemming  
'vakantiewoning'.'

Het komt de rechtbank voor dat er thans opnieuw geen wettelijke beletselen meer zijn om het stakingsbevel te handhaven.

Gelet op het eerder niet-naleven van haar engagement door eerste eiseres komt het de rechtbank aangeraden voor om een dwangsom tbv 500,00 euro op te leggen per inbreuk op voormelde engagement vanaf datum van de betekening van de beschikking.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK, zetelend zoals in kortgeding en op tegenspraak

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

Zegt voor recht dat de Gewestelijk Stedenbouwkundig inspecteur op 12.09.2011 terecht een stakingsbevel heeft opgelegd.

Neemt opnieuw akte van het engagement van eerste eiseres waarbij zij zich ertoe verbindt om de nog te bouwen en in opbouw zijnde woningen eerst volledig af te werken vooraleer ze te koop aan te bieden en dit met als enige bestemming 'vakantiewoning'.

Beveelt de opheffing van het stakingsbevel van 12.09.2011, bekrachtigd op 15.09.2011, dat werd geheven op alle werken op het perceel

Veroordeelt eisers tot een dwangsom van 500,00 euro per inbreuk op het door eerste eiseres aangegane voormelde engagement vanaf datum van de betekening van de beschikking.

Veroordeelt eisers solidair tot betaling van de dagvaardingskosten tbv 289,90 euro.

Zegt voor recht dat er in huidige procedure door geen van de partijen een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is.

Aldus uitgesproken op de openbare terechtzitting van twaalf oktober tweeduizend en elf.

Aanwezig :

rechter

griffier