

Tuinrecht voor tuinaannemers

Kurt Becue, 22/01/2024



KONINKLIJKE HOFBOUWMAATSCHAPPIJ

SINT-FIACRE

WEST-VLAAMSE BEROEPSVERENIGING
VOOR SIERTEELT EN GROENVOORZIENING

INLEIDING:

- wetgeving is complex geworden:
- *erkenningen pesticiden wijzigen snel*
- oude goederenrecht naast nieuwe goederenrecht
afstand beplantingen, waterafvloeiingen, dakdrop,...
- sinds 1 september 2021: *nieuwe goederenrecht*

De presentatie is opgemaakt onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning.

Gebruik van pesticiden

- vanaf 1 januari 2015: verbod alle openbare diensten
- verbod via *politieverordeningen* in de gemeente
- tuinaannemer beschouwd als “professional”
- erkenning voor een bepaald gebruik
- verval erkenning spuitmiddel: opgebruiktermijn respecteren

- **voorbeeld:** vanaf 01/01/2021 is het gebruik van pesticiden op het gehele grondgebied Knokke-Heist verboden (uitzondering voor professionele landbouw).

Ben ik goed verzekerd voor schade?

- BA-verzekering tuinaannemer
- polisvoorwaarden goed doornemen
- **franchise**: eigen aandeel schade
- dekking toevertrouwde goederen / BA na levering?
- dekking **toevertrouwde goederen**: onkruidbrander
- dekking **BA na levering**: schade door spuitmiddel
- voorbeeld:

schade door gebruik verboden spuitmiddel kan gedekt of via een clause van verval geregeld zijn.

geen dekking voor abnormale burenhinder (art. 544 oud Burgerlijk Wetboek, art. 3.101 nieuw Burgerlijk Wetboek)



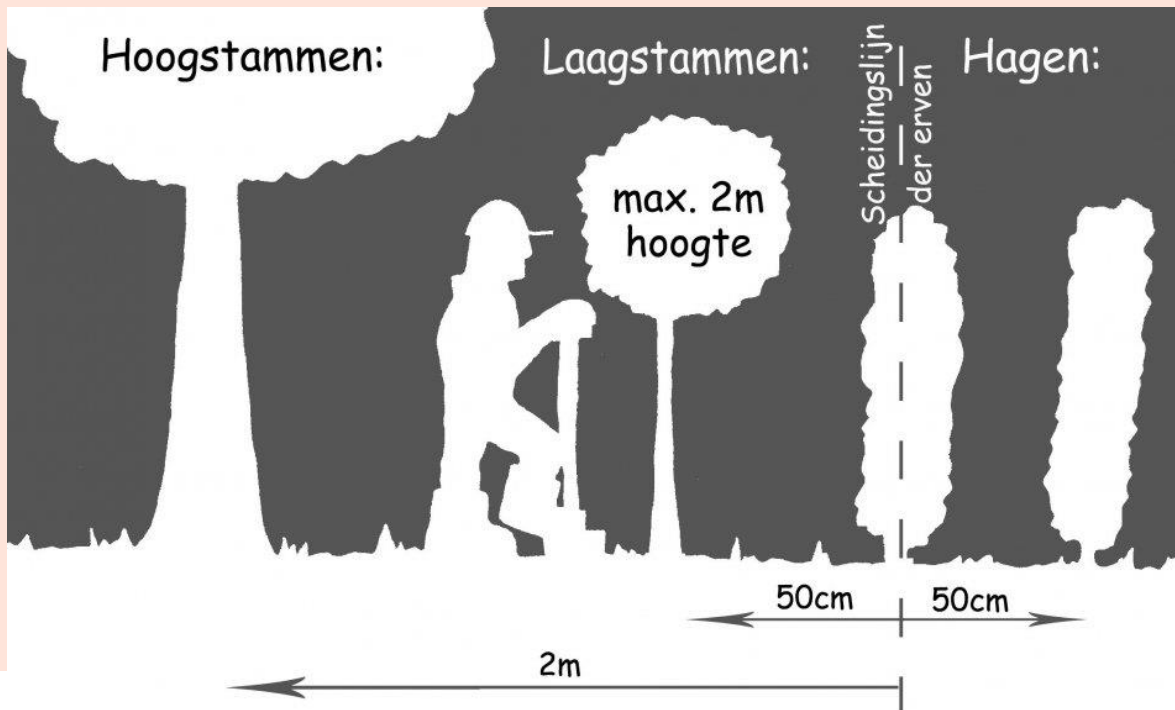
Wat te doen bij schadegeval?

- juiste oorzaken schade laten vaststellen (spuitmiddelen, zoutschade,...)
- aangifte rechtsbijstandsverzekeraar
- **meerdere oorzaken schade aan sierplanten**
- kwaliteit gietwater in de kustzone (zout water EC-gehalte?)
- ziekten en plagen, bodembederf, te nat, te droog,
- analyse pesticidenresidu's via gespecialiseerd labo



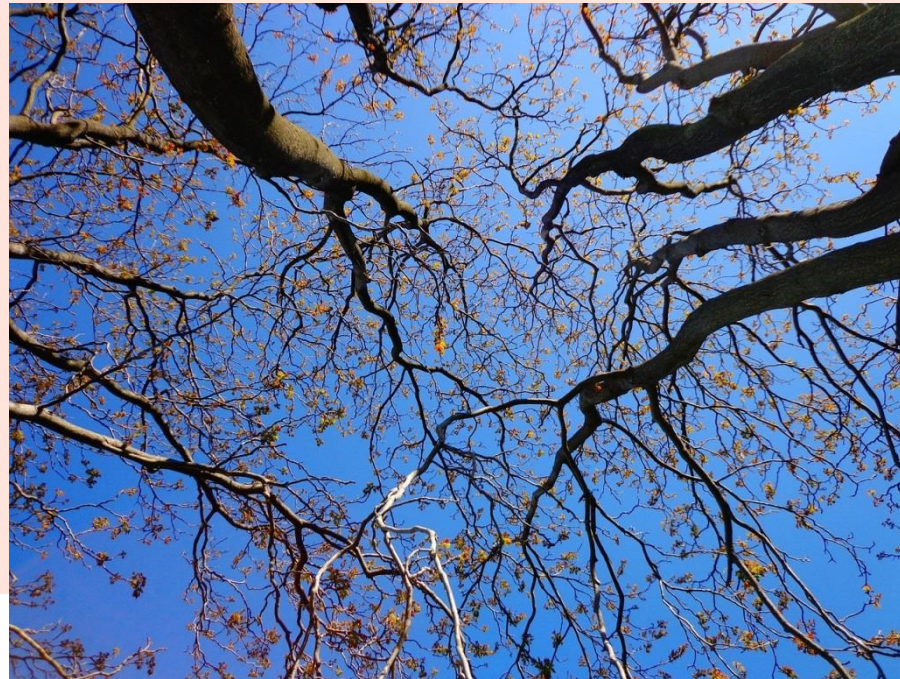
Plantafstand van bomen

- *Hoogstammige bomen*: eik, linde, kastanje, berk, (knot)wilg, appelaar, perelaar, pruimelaar, notelaar, kerselaar
- oud B.W.: behoudens *vaststaand en algemeen erkend andersluidend gebruik (art. 35 Veldwetboek)*:



Oude regeling: vaste en erkende gebruiken art. 35 VW

- werkelijk en regelmatig toegepast
- voorwaarden: langdurig, bestendig, eenvormig en openbaar
- twee tegenstrijdige gebruiken heffen elkaar op
- terminologie is ongelukkig: geen gebruik maar “gewoonte”
- gewoonte: praktijk als “recht” aanvaard



Rechtspraak in West-Vlaanderen

- Vrederechter derde kanton Brugge 2 maart 1984,
T.Vred., 1984, 240
- hoogstammige bomen tegenaan de scheidingslijn in
villawijk in Knokke
- eigenheid in Knokke-Zoute, oase van rust



Opgetekende gewoonten



- **1901: Minister van Landbouw, algemeen onderzoek**
- **1972: laatst gekende optekening**
- *kanton Kruishoutem*:
hoogstam: op 0,90 m van de grenslijn of ook langs elke kant van de gracht
- *kanton Izegem*: kopwilgen, mits regelmatig gekapt, als omheining geplant op 0,50 m van de scheidingslijn
- *kanton Harelbeke*: haag op de uiterste grens gedoogd (geen gebruiken!)

oude regeling: art. 36 Veldwetboek: rooiing

- *nabuur*: eigenaar van het aanliggend erf
- *iedere drager van zakelijke rechten* op het heersend erf: vruchtgebruiker, erfpachthouder, opstalhouder
- **huurder-pachter niet!**
- ***Mag u de boom van uw buurman zelf rooien?***

neen, klacht op grond van art. 537 van het Strafwetboek



oude regeling: art. 36 Veldwetboek: rooiing

Wat is een rooiing?

- *omhakken tot op de grond*
- wegnemen van alle levende bestanddelen, inclusief wortelblok



oude regeling: art. 36 en art. 34 Veldwetboek

Wanneer kan u de rooiing niet eisen?

- *na 30 jaar: verjaring onregelmatig aangeplante boom*
- vorige eigenaar sloot overeenkomst af met de buur inplanting op kortere afstand (best notariële akte)
- *uitzondering: eigenaar gemene boom of bomen die in een gemene haag staan (art. 34 VW)*



plantafstanden Nieuw Burgerlijk Wetboek

- Het nieuwe artikel 3.133 Burgerlijk Wetboek beoogt via een objectief onderscheid in functie van de hoogte van de boom, komaf te maken met de rechtsonzekerheid dat (oud) artikel 35 Veldwetboek teweegbracht, zoals:
- het vage onderscheid tussen hoog- en laagstammige bomen;
- de bijzondere categorieën van fruitbomen en leibomen;
- de verwijzing naar vaste en erkende gebruiken.

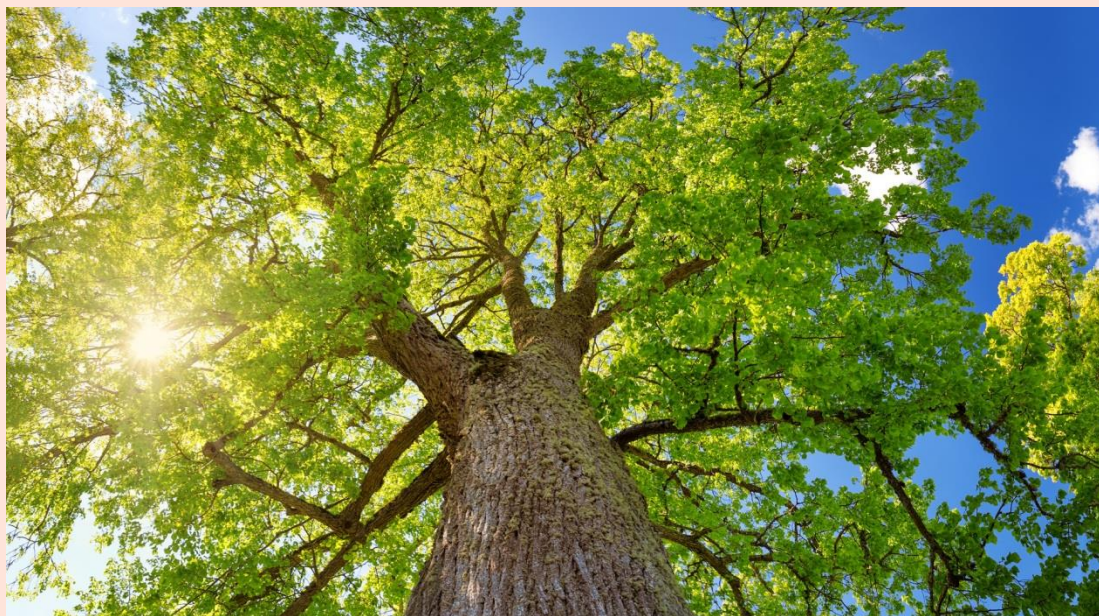


plantafstanden Nieuw Burgerlijk Wetboek

- Vanaf 1 september 2021 geldt dan ook maar één criterium: de hoogte van de boom.
- Wanneer een boom minstens 2 meter hoog is, bedraagt de na te leven afstand 2 meter van de perceelsgrens te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom.
- Voor alle andere bomen, struiken en hagen bedraagt de afstand 0,5 meter van de perceelsgrens.

plantafstanden Nieuw Burgerlijk Wetboek

Uitzondering: Voor beplantingen die niet hoger reiken dan de afsluiting tussen percelen zijn deze afstandsregels niet van toepassing. Reiken de beplantingen dus niet hoger dan de afsluiting, zijn de beplantingen toelaatbaar ongeacht de afstand. Bovendien mag de eigenaar van een niet-gemene afsluiting deze gebruiken als steun voor de beplantingen.



plantafstanden Nieuw Burgerlijk Wetboek

- Boek 3 (nieuw) Burgerlijk Wetboek heeft in beginsel een eerbiedigende werking (artikel 37 Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek).
- Dit betekent dat de nieuwe wet de verworven rechten van partijen en hun rechtmatige verwachtingen (zoals voor reeds geplante bomen vóór 1 september 2021) maximaal eerbiedigt.
- De nieuwe rechtsregels zijn dus maar van toepassing op bomen, struiken en hagen die vanaf 1 september 2021 zijn of worden geplant. Voor bomen, struiken en hagen geplant vóór 1 september 2021 geldt nog steeds het oude regime (artikel 35 Veldwetboek).

Bomen op openbaar domein

- In heel wat straten staan bomen op het publieke domein dicht bij de perceelgrens met omwonenden.
- Met de nieuwe regels omtrent de minimale afstanden van beplantingen ten aanzien van de perceelsgrens kunnen burens, na een ingebrekestelling, het recht krijgen om op eigen initiatief overhangende takken te snoeien of doorschietende wortels door te snijden
- artikel 3.133 en artikel 3.134 B.W.
- standpunt Grondwettelijk Hof: GwH 21 oktober 2021, nr. 148/2021

Bomen op openbaar domein

- “De nieuwe regeling zorgt ervoor dat de regels van het Veldwetboek, initieel van toepassing tussen privé-percelen en dus burens, nu ook gelden langs openbare wegen.
- Zo moeten bomen bijvoorbeeld op minstens twee meter van de perceelgrens staan, kunnen overhangende takken gesnoeid worden en mogen doorgroeiende wortels doorgesneden worden..
- Opgelet voor rechtsmisbruik!

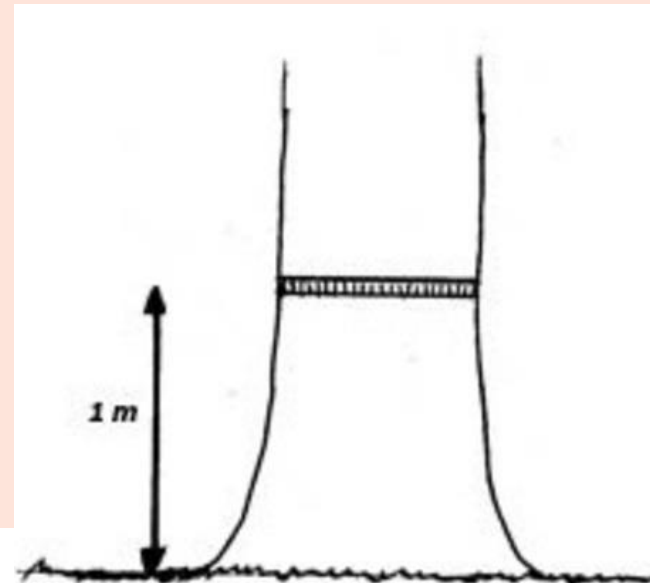
Bomen kappen: vergunningen & machtigingen

- regels binnen en buiten een bos
- begrip 'bos' ruim op te vatten (vanaf 3 opeenvolgende bomenrijen!)
- kap opgenomen in goedgekeurd beheerplan: geen vergunning nodig
- De boom staat op een huiskavel, groengebied (VEN), kleine landschapselementen (KLE), SBZ, IVON-gebied, Ramsargebied,...)



Bomen kappen: vergunningen & machtigingen

- De boom heeft een stamomtrek van minstens 1 meter. Hierbij meet je de stamomtrek vanaf 1 meter boven de grond (zie onderstaande tekening) **én**
- De boom staat op meer dan 15 meter van een vergunde woning of een bedrijfsgebouw die zich op hetzelfde perceel bevindt.
 - uitzonderlijke gevallen: perceel of gebouw beschermd!
 - bos: machtiging Agentschap Natuur & Bos
 - machtiging bij *Onroerend Erfgoed*



Bladeren op voetpaden

- *wie is verantwoordelijk voor een val op voetpad met bladeren?*
- *de persoon die de fout begaat*
- *voetpad met zin voor realisme proper houden is verplicht!*
- *algemeen reglement inzake afval en openbare netheid gemeente raadplegen*



Plantrecht

- *ontstaan: feit landwegen vroeger eigendom aanpalende eigenaars*
- *plantrecht langs (voormalige) buurtwegen “aangelanden” Napoleontische tijd*
- *overname door veel gemeentes*
- *vrijwillige afstand van de bomen*
verval aansprakelijkheid art. 1384 lid 1 (oud) B.W.

Klachten over schaduw en hinder door bomen

- schadevergoeding eisen mogelijk
- *geen fout nodig*



- grenzen van de gewone ongemakken van nabuurschap overschrijden = voorwaarde

- bomen buurman of openbaar domein: bladeren of vruchten vallen op eigendom: *teruggooien mag niet!*



overhangende takken, doorschietende wortels en fruit

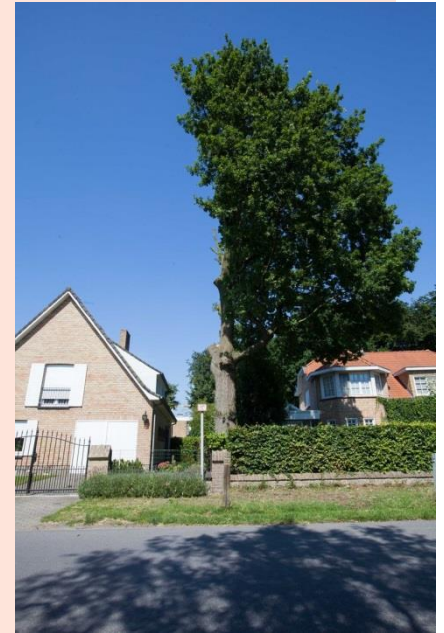
- *wie mag of moet snoeien? eigenaar*
- *ladderrecht*
- *buurman weigert om takken te snoeien*
- *geen toelating: vrederechter*
- *overhangende takken ook van bomen > 30 jaar*
(oud) art. 37 Veldwetboek
- *rechterlijke machtiging*

pijnlijke rechtspraak te Brugge

- *“bezint eer ge begint”*
- *behoed u voor jarenlange procedures!*
- *beroep op bemiddeling vaak de oplossing*

Eik gehalveerd na uitspraak rechter

Sint-Michiels is een opvallende boomsoort rijker: een eik met gehalveerde kruin



‘Bomenvriend’ weigert ouderlijk huis te verkopen,
na dwangsommen van meer dan 300.000 euro

“Niet in staat om op straat te leven”

overhangende takken over straat doorschietende wortels

- hangt af van de hoogte van de takken
- *geregeld in een gemeentelijke politieverordening*
- *Voorbijgangers moet ongehinderd voetpad en rijweg kunnen gebruiken!*
- *doorschietende wortels op uw erf: doorhakken mag*
- *eigenaar boom is aansprakelijk voor schade (terras, verstopte afvoerleiding, tegelpad,...)*
bamboestruiken!
- *geen verjaring mogelijk (art. 37 VW)*



afgevallen fruit (oud art. 37 Veldwetboek)

- *afgevallen fruit in uw tuin = uw eigendom*
- *buurman mag vallen verhinderen*
maar moet op eigen terrein blijven!
- *fruit dat nog aan de overhangende takken hangt blijft eigendom van de boomeigenaar*
- *kappen gemene boom: elkeen recht op hout, vruchten op **gemeenschappelijke kosten inzamelen en bij helfte te verdelen***



Gemeenschappelijke hagen (oud art. 35 VW)

- *haag op scheidingslijn* (uitzondering): titel, afsluiting
- *gemene afsluiting gemeenschappelijke kosten*
(oud art. 33 Veldwetboek)
- *afstand mede-eigendom van de haag*
(stilzwijgend) aanvaarden
- **bij aanvaarding: alle kosten**
- *ladderrecht*
- *mede-eigenaar mag de haag vernietigen tot aan de grens, maar moet muur bouwen* (oud art. 34 VW)
- *hoogte maximum 2,20 m (?)*



Afsluitingen

- *recht om eigendom af te sluiten (oud art. 667 BW)*
- *uitz. Erfdienstbaarheid, recht van doorgang*
- *deel kosten voor buurman (oud art. 663 BW)*
- *materiaal: gemeentelijke verordening*
- *niet-gemene dode afsluiting: tegen de grens*
- *houten wand of muur: toelating buur vereist*

Nieuw Burgerlijk Wetboek

- Waar er vroeger een onderscheid werd gemaakt in het soort afsluitingen, doet het nieuw goederenrecht dit niet. Alle soorten afsluitingen vallen onder deze regel (zoals een muur, gracht, haag, ...).
- Daarnaast wordt er in artikel 3.103, derde lid BW ook rekening gehouden met het feit dat een aangrenzend perceel ook boven- of ondergronds kan zijn.
- Het vermoeden van gemeenheid wordt in het nieuw recht ook serieus uitgebreid. Er is geen onderscheiding meer tussen de verschillende soorten. Voortaan geldt een algemeen vermoeden van gemeenschap voor alle afsluitingen gebouwd langs of op de grenslijn.

Nieuw Burgerlijk Wetboek

- Dit vermoeden kan weliswaar worden weerlegd door bijvoorbeeld het bewijs aan te leveren van de verkrijgende verjaring of doordat een titel aantoont dat de afsluiting niet toebehoort aan beide burenen. Daarnaast zijn er ook nog wettelijke vermoedens die dan weer het weerlegbare tegenbewijs levert. Bijvoorbeeld wanneer een muur afhelt langs één zijde, indien maar één perceel volledig is afgesloten en de andere niet.



Klimplanten en groen op voetpad

- *Mag u een klimplant zetten tegen een afsluiting of de perceelsgrens? 0,50 m afstand (!)*
- *klimplanten tegen eigen voorgevel?*
tegen openbaar domein: mits toelating
- *Besluit Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997*
voetpad >2 m: 1,5 m vrij, >1,5 < 2 m: 0,5 m inname
- ***altijd 1 m vrij verplicht!***
- ***bloembakken : toelating gemeente***

Rechten en plichten huurder

- *huurder heeft onderhoudsverplichting*
- *padenbedekking vervangen indien nodig tegen openbaar domein: mits toelating*
- *vervanging ganse haag: kosten eigenaar*
- ***dode bomen geen vervangplicht, andere planten wel***
- ***mag geen bomen vellen zonder toelating eigenaar***
- ***einde huur: vrij van stenen, vuilnis en onkruid***
- ***onderhoud tuinhuisjes, pergola's, berghokken***



Risicoaansprakelijkheid: artikel 1384, lid 1 oud BW

Dit artikel bepaalt dat men

“aansprakelijk is voor de schade veroorzaakt door zaken die men onder zijn bewaring heeft.”



artikel 1384, lid 1 oud BW: casus gebrekkige boom

- *veel schadegevallen: storm 10 maart 2019*
- *wanneer is een boom 'gebrekkig'?*



Gebrekkige boom = risicoboom

- *direct gevaar voor omwaaien of takbreuk*
- *gevaar voor andere bomen (besmetting ziekte)*
- *fysische gebreken zichtbaar*
- *dode boom*
- *schuin gezakte boom*
- *vermolmde boom*
- *stabiliteit ondermijnd*



rechtspraak gebrekkige boom

- **Rb. Antwerpen 1 juni 1987, RW 1987-88, 440**

“Indien een boom omvalt ten gevolge van een windstoot met een snelheid van 118 km/uur mag aangenomen worden dat de boom omviel door een vreemde oorzaak en er bijgevolg geen sprake is van een gebrek.”

rechtspraak gebrekkige boom

- Vred. Hoi 9 januari 1947, *Pas.* 147, III, 83

“Een boom die zich bevindt in een verrotte toestand wordt beschouwd als een gebrek.”



rechtspraak gebrekkige boom

- **Vred. Schaarbeek 26 mei 2004, *T.Vred.* 2006, 380**

“Een boom die omvalt ten gevolge van een windsnelheid van 104 km/uur vertoont aldus een (abnormaal) gebrek.”

Grondverzet

- klein volume ($< 250 \text{ m}^3$) geen grondonderzoek (behalve bij verdachte grond)
- groter volume dan 250 m^3 : onderzoek erkend bodemsaneringsdeskundige, technisch verslag
- controle gebeurt door OVAM
- VLAREBO-besluit
- aannemer moet de traceerbaarheidsprocedure volgen
- erkende bodembeheerorganisaties: Grondbank vzw & Grondwijzer vzw

Traceerbaarheidsprocedure bij technisch verslag

- bezorging gegevens aan erkende bodemorganisatie
- aflevering grondverzettoelating
- uitvoering werken & afvoer bodemmateriële met vrachtbrieven
- aanvraag bodembeheerrapport
- aflevering kopie bodembeheerrapport aan opdrachtgever



Verwerking groenafval: verwerkingsopties

- bijhouden afvalstoffenregister
- opslag eigen exploitatiezetel
- zelf composteren (meldings- of vergunningsplichtig)
- afvoer naar derden (recyclagebedrijf & containerbedrijf)
- verbod op verbranding (VLAREM II), uitzonderingen
- verbod uitrijden op landbouwgrond

Risico-aansprakelijkheid bij bodemvervuiling pesticiden / PFAS

- technische onvolkomenheden spuitapparatuur, opslag
- bodem- en waterverontreiniging (Kh. 2 december 1958, *RW* 1959-1960, 1904)
- geen fout te bewijzen
- enkel oorzakelijk verband schade en gebrek aan te tonen

Dank voor uw aandacht! Meer informatie:
Becue Expertises BV, kurt.becue@telenet.be