

19/12/2011
01 - V - TVA

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, ~~eerste kamer~~, heeft het hierna-
volgend vonnis verleend:

In de zaak **10/3365/A**

Rep. nr.

, in zijn hoedanigheid van *Gewestelijk Stedenbouwkundig
Inspecteur bevoegd voor de Provincie*, bij het intern
verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, met
kantoor te , die woonskeuze doet bij zijn raadsman

eiser,

hebbende als raadsman meester , advocaat te

tegen

ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het
nummer , met vennootschapszetel te

verweerster,

hebbende als raadslieden meesters advocaten
te

I. PROCEDURE

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, die regelmatig werd betekend aan verweerster
op 22 oktober 2010.

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in openbare terechtzitting
van 28 november 2011.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door partijen
overgelegde stukken.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 tot regeling van het
taalgebruik in gerechtszaken werden in acht genomen.

II. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN

1. Eiser vordert:

“De vordering van eiser ex artikel 6.1.41 juncto artikel 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ontvankelijk en gegrond te verklaren, en dienvolgens:

1°

Verweester te veroordelen tot het staken van het strijdige gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat van een perceel gelegen te

kadastraal gekend onder

hetgeen impliceert:

- staking van het strijdig gebruik van het betrokken perceel voor industriële activiteiten van verweester;
- het verwijderen van de containers en materialen die in openlucht worden opgeslagen;

En dit binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis, zulks onder de verbeurte van een dwangsom van 250,00 Euro per dag vertraging, zonder het toekennen van een bijkomende termijn ex artikel 1385bis, laatste lid Gerechtelijk Wetboek;

2°

Aan eiser machtiging verlenen om overeenkomstig artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de hierboven beschreven herstelmaatregelen zo verweester in gebreke zou blijven, en dit op kosten van verweester;

3°

Te zeggen voor Recht dat het verbeurd zijn van de dwangsommen zal kunnen worden bewezen door alle middelen van Recht en dat zij in ieder geval zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;

4°

Tot slot verweester te veroordelen tot de kosten van het geding, waaronder kosten dagvaarding, hypothecaire overschrijving en hypothecaire kantmelding van de eindbeslissing omtrent de herstellvordering;

5°

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

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

Schendt artikel 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 de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur, vorderend of handelend in naam

van het algemeen belang, terwijl dit conform artikel 162bis Wetboek van Strafvordering onmogelijk is voor de Strafrechter?

Verder ondergeschikt, in zoverre Uw Hof zou oordelen dat het standpunt omtrent het niet-verschuldigd zijn van een rechtsplegingsvergoeding niet kan worden gevolgd, te oordelen conform artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek en conform het Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007.

De tegenvordering van verweerster houdende het verzoek tot heroverweging van het advies van de Hoge Raad van het Handhavingsbeleid ex artikel 6.1.11 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te wijzen als zijnde ongegrond;

De tegenvordering van verweerster nopens de uitvoeringstermijn, de gevorderde dwangsom en de betwisting van de door eiser gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad af te wijzen als ongegrond.

Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad en niettegenstaande elk rechtsmiddel, zonder zekerheidsstelling.

2.

Verweerster vordert:

"De vordering van eiser af te wijzen als onontvankelijk:

- bij gebrek aan stedenbouwkundige inbreuk
- op grond van het onweerlegbaar vermoeden van vergunning
- minstens wegens de ingetreden verjaring
- bij gebrek aan (nieuw) advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid
- wegens het niet gehecht zijn van het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid aan de inleidende dagvaarding

Minstens de vordering van eiser af te wijzen als ongegrond wegens het overschrijden van de redelijke termijn en de kennelijke onredelijkheid, ondergeschikt het rechtsmisbruik/rechtsverwerking in hoofde van eiser.

Ondergeschikt op zijn minst een nieuw advies (heroverweging) te vragen (en/of eiser hiertoe te verplichten) aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid alvorens uitspraak te doen (art. 6.1.11, lid 3 VCRO, minstens op grond van artikel 19, lid 2 Ger. W.).

Absoluut ondergeschikt en louter voor zover uw zetel *per impossibile* zou oordelen dat de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond zou zijn:

- verweerster een termijn van 1 jaar te gunnen voor herlocalisatie, te rekenen vanaf de definitieve goedkeuring van het bedrijventerrein minstens een termijn van 5 jaar vanaf een tussen te komen uitspraak;
- de vordering tot het opleggen van een dwangsom af te wijzen als ongegrond;
- de uitvoerbaarheid bij voorraad af te wijzen als ongegrond;

Eiser te veroordelen tot de kosten van het geding, zoals hierna begroot in hoofde van verweerster (rechtsplegingsvergoeding van 11.000,00 €)."

III. BEOORDELING

a) enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1.

Verweerster exploiteert op een perceel gelegen te kadastraal gekend onder een handelsonderneming, en is in die hoedanigheid gebruiker van het betrokken perceel.

Verweerster huurt het betrokken perceel van met zetel te

Het betrokken perceel is volgens het vigerend gewestplan zoals goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 26 januari 1977, gelegen in een agrarisch gebied. Het is niet gelegen in een beheersgebied waarvoor een Algemeen Plan van Aanleg dan wel een Bijzonder Plan van Aanleg geldt, noch is het gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen, verkaveling.

2.

diende in het jaar 1968 een aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen van voor het bekomen van een verkavelingsvergunning met betrekking tot onder meer het huidig ter discussie staand perceel.

De Gemachtigde Ambtenaar adviseerde op 17 juni 1968 de verkavelingsaanvraag van als volgt ongunstig:

"Ligt langs een private weg en op het ontwerp structuurplan in de zone van land-en tuinbouw.

Dienvolgens besluit ik tot het weigeren van de vergunning."

3.

Op 27 juni 2005 werd er een huurovereenkomst gesloten tussen enerzijds en anderzijds voor de huur van een gedeelte van een hangaar gelegen te (voor bergplaats A). Deze huurovereenkomst werd drie keer geamendeerd, waarbij in een eerste amendement van 11 november 2005 de voornoemde huurovereenkomst werd overgenomen door verweerster.

4.

Op 26 oktober 2007 kwam en verweerster overeen om de lopende huurovereenkomst, en zijn drie amendementen, te hercoördineren in een nieuwe overeenkomst, waarbij de huurovereenkomst werd uitgebreid met een "bergplaats B" en een 'prefab garage'.

5.

Op 25 februari 2008 ontving eiser een anoniem klachtschrijven:

-Via een ingangspoort aansluitend op het terrein staat een loods. De loods heeft de volgende afmetingen: lengte 34,25 meter en een breedte van 33 meter aan de noordzijde en 32,25 meter aan de zuidzijde. Het gebouw heeft een hoogte van ongeveer 5 meter. Aan de voorzijde zijn er vier grote poorten (met vensteropeningen), twee deuropeningen en twee vensteropeningen. Deze zijde is opgetrokken in baksteen en is beschilderd (zie foto's 1, 2 en 3) Aan de opgetrokken in groene metalen/aluminium platen (zie foto's 4 en 5). De achterzijde en de linkerzijde zijn volledig dichte wanden. Deze twee zijden zijn eveneens opgetrokken in groene metalen/aluminium platen (zie foto's 6 en 7). De dakbedekking van deze loods bestaat tevens uit metalen/aluminium platen.

-In het gebouw stellen wij het volgende vast. Wij gaan binnen aan de voorzijde, meer bepaald de meest linkse deur. Wij komen binnen in een stallingsruimte voor voertuigen (zie situatieschets Bergplaats B). In deze ruimte staat één voertuig van de 'zie foto's 8, 9, 10 en 11). Aan de linkerzijde van deze ruimte is er een trap naar boven. Deze trap leidt naar een vergaderruimte aan de linkerzijde (zie foto 13) en aan de rechterzijde naar twee bureelruimtes (zie foto 12). Achter de bovenvermelde ruimte ligt er een ruimte/atelier alwaar werkmaterialen staan opgesteld (zie situatieschets Bergplaats A). In deze ruimte staat van grote werkmaterialen o.a. een plaatschaar, een plooibank en een ijzerzaagmachine (zie foto's 14, 15, 16 en 17). Aan de rechterzijde van het bouw ligt nu een derde grote ruimte (zie situatieschets Bergplaats C). In deze ruimte is er een opslagruimte van materiaal, een werktafel met daarboven een loopkat met elektrische takel. In deze ruimte is er tevens een sanitaire blok, een kleedruimte en eetruimte (zie foto's 18, 19, 20 en 21).

Aan de voorzijde en de linkerzijde van de loods is er een verharding aangelegd uit asfalt, beton en steenslag.

Aan de rechterzijde van de loods staat een opslagruimte garage van 12 meter op 3m30.'

8.

Eiser ging op 28 mei 2009 ter plaatse om de toestand op het betrokken perceel zelf na te gaan en een fotoreportage te maken.

9.

Op datum van 14 september 2009 stelde verweerster per aangetekende brief als volgt in gebreke:

'U huurt sedert 1 februari 2008 een hangar gelegen te

Volgens de huurovereenkomst tussen ons aangegaan, werd dit goed u verhuurd om te dienen als opslagruimte, parkingplaats en kantoor.

De huurovereenkomst is ook duidelijk dat deze bestemming enkel mag gewijzigd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

We hebben vastgesteld dat u zonder onze toestemming deze bestemming heeft gewijzigd gezien u dit huurgoed blijkbaar ook gebruikt als atelier en werkplaats voor uw activiteiten.

Wij stellen u bij deze dan ook formeel in gebreke om de bestemming zoals deze werd voorzien in de huurovereenkomst van 30.01.2008 te respecteren.'

Verweerster betwistte deze brief per 22 september 2009.

beantwoordde deze brief van verweerster met een tweede brief, ditmaals uitgaande van haar raadsman, dd. 13 oktober 2009, waarin onder meer het volgende werd gesteld:

'In elke huurovereenkomst staat uitdrukkelijk vermeld dat het goed wordt verhuurd om als opslagruimte, parkingplaats en kantoor te dienen.

Uw cliënte heeft derhalve 4 maal opeenvolgend deze huurovereenkomst getekend, goed wetende dat het niet de bedoeling was en is om daar een werkelijke activiteit van constructie-, las- en montagewerken uit te oefenen.

Bij aanvang van de huur werd trouwens medegedeeld dat deze huur slechts tijdelijk zou zijn in afwachting van een verhuis naar een geschikt bedrijventerrein in en was er trouwens geen sprake van productie van staal - en ijzerwerken maar enkel van een opslagplaats.

Ik moet trouwens uw argumentatie weerleggen als zou het hier gaan om een huurgoed met een ongeldige of onbestaande bouwvergunning.

Integendeel is er wel degelijk een bouwvergunning die werd afgeleverd reeds in 1967.

Indien er al sprake zou zijn van een bouwvoertreding -quod non - dan schaadt dit de belangen van uw cliënte geenszins en kan om die reden geen ontbinding van de huur worden gevorderd;

Zoals reeds eerder gezegd, was bij beide partijen de bedoeling om slechts een tijdelijke huur van opslagruimtes, parking en kantoor te voorzien in afwachting van de aankoop/huur van geschikte terreinen op een bedrijventerrein.

Uw cliënte weet trouwens dat mijn cliënte haar met raad en daad bijstaat om een geschikte locatie te vinden voor zijn activiteiten en haar zelfs onlangs heeft begeleid bij een afspraak bij het Economisch Huis te en dit alles in een poging om deze zaak in der minne en met voor uw cliënte op meest gunstige wijze op te lossen.

Ik denk dan ook dat in die optiek uw bedreiging met ontbinding van de huur en terruggave van alle betaalde huurgelden niet gepast is.'

10.

Eiser ging op 7 januari 2010 over tot het nemen van een herstellvordering lastens verweerster houdende het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, namelijk:

- staking van het strijdig gebruik van het betrokken perceel voor industriële activiteiten van verweerster;
- het verwijderen van de containers en materialen die in open lucht worden opgeslagen;

Eiser motiveert zijn herstellvordering als volgt:

In haar advies 2670 van 25/08/2009 had de Hoge Raad vragen bij het al of niet van kracht zijn van een verkaveling. Het klopt dat op een hoek van het perceel (en aanliggende percelen) een verkaveling werd aangevraagd. Het gaat hierbij om een niet goedgekeurde verkaveling uit 1968). Het ongunstig advies en briefwisseling werd aan het dossier toegevoegd.

Het perceel is gelegen in een relatief open agrarisch gebied nabij landschappelijk waardevol agrarisch gebied en naast een woongebied met landelijk karakter. Het gebied is open en relatief onaangetast. Industriële activiteiten passen niet in deze zone en veroorzaken hinder aan omwonenden. Er is pv opgesteld na melding van een omwonende die hinder ondervindt door de industriële activiteiten die zich in de laatste jaren hebben ontwikkeld op het perceel.

Er zijn 2 bedrijven gevestigd op het perceel. Enerzijds met directe link naar de eigenaars van het perceel, gebruikt enkel een ruimte ter grootte van een garage (40 m²) voor de opslag van diverse materialen.

Anderzijds is ook op het perceel gevestigd. De industriële activiteiten van die de gebouwen grotendeels inneemt situeren zich in de metaalverwerking. In de gebouwen zelf zijn werkplaatsen aanwezig die geluidshinder kunnen veroorzaken t.a.v. de nabijgelegen woningen. De bedrijfsactiviteiten die zich daar zonder vergunning plaatsvinden zijn niet gebufferd t.a.v. het woongebied. Er is hiertegen op 03/12/2008 door een omwonende klacht ingediend bij de diensten van de Vlaamse Overheid.

De massieve loods van ongeveer 1.100 m² en ongeveer 5 m hoog is visueel storend in dit open landschap. Er zijn bovendien over nagenoeg het volledig terrein (tot 20 m diep aan de achterkant van de loods) verhardingen aangelegd in asfalt, beton en steenslag. Op het terrein zelf worden diverse materialen opgeslagen en staan er verschillende afvalcontainers, een opslagcontainer, bestelwagens, auto's en kleine bedrijfsgerelateerde constructies. Al deze zaken die in het teken staan van industriële activiteiten zijn onverenigbaar met de agrarische bestemming in dit landbouwgebied.

Het gebruik van dit perceel voor metaalverwerkende nijverheid en werkplaatsen kan een blijvende belasting leggen op het perceel in kwestie. Dergelijke activiteiten kunnen een vervuillend effect veroorzaken op de grondgebonden landbouwactiviteiten op het perceel in kwestie of op de nabijgelegen percelen.

Het gebruik voor metaalverwerking veroorzaakt in tegenstelling tot een functie van opslag bijkomende en gevaarlijke hinder voor de omgeving. Metaalslijpsels kunnen via grondwater en via de lucht in de omgeving terechtkomen en het milieu verontreinigen met impact op de volksgezondheid. Het verwerken van metaal kan ook geluids- en andere overlast veroorzaken naar de vergunde woningen in de omgeving. Omwonenden ondervinden hinder (zie klacht) van deze illegale activiteiten. Dit zijn elementen van de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in art. 4.3.1 §2, 10°. Ook functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, visueelvormelijke elementen en bodem reliëf zijn elementen van de goede ruimtelijke ordening die bij deze overtreding kunnen aangehaald worden voor de industriële activiteiten in een agrarisch gebied.

Het gebruik van dit perceel voor andere dan landbouwactiviteiten doet ook afbreuk aan de agrarische structuur in dit open ruimtegebied.

Het perceel is volgens de biologische waarderingskaart gelegen in een complex van biologische waarderingskaart gelegen in een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. Industriële en metaalverwerkende activiteiten en het verhardten van het terrein doen afbreuk aan deze biologisch waardevolle elementen.

De herstellvordering vindt ook steun in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Het perceel is hierbij voor de gewenste ruimtelijke structuur gelegen in het overig landbouwgebied naast een natuur- en toeristisch-recreatieve wateras (kaart 1). Bij de globale concepten op p. 6 en 7 zijn er nog elementen die de vordering ondersteunen. wil haar economische activiteiten concentreren op bedrijventerrein met: "De bereikbaarheid en ontsluiting spelen immers een cruciale rol bij het functioneren van economische activiteiten. Tegelijk kan hierdoor de kwaliteit en leefbaarheid van de woonkernen worden gevrijwaard."

wil ook de open ruimte maximaal openhouden: "De open ruimte is binnen de gemeente relatief gaaf gebleven ... Belangrijk voor de gemeente is dat deze kwaliteit van de open ruimte kan behouden blijven. Binnen de open ruimte moeten vooral landbouw en natuur ontwikkelingsmogelijkheden krijgen." De industriële activiteiten van zijn storend voor het nabijgelegen woonweefsel en tasten de open ruimte verder aan door het stapelen van materialen en containers in de buitenlucht.

Bij de gewenste werkruimte was de oorspronkelijke vestiging van opgenomen als bestaand (zonevreemd) bedrijf met beperktere ontwikkelingskansen (zie kaart 3). De algemene ruimtelijke opties voor bestaande bedrijvigheid is: "Algemeen wordt gesteld dat in de open ruimte geen nieuwe bedrijvigheid meer wordt toegelaten. De bestaande zonevreemde bedrijvigheid kan er behouden blijven maar wordt op termijn beperkt. Voor een deel van de bedrijvigheid kunnen na stopzetting van de bestaande activiteiten geen nieuwe activiteiten meer worden aangevat. Wanneer dit wel het geval is dan wordt de aard van de toegelaten activiteiten beperkt. Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande activiteiten. (p. 19) Dit betekent concreet dat ofwel enkele 'en rechtsopvolgers) daar mag blijven gebruik maken van berging/opslag in de loods ofwel dat zich moet beperken tot gebruik van de loods als berging/opslag. Nieuwe industriële activiteiten en opslag buiten de loods zijn hierbij uitgesloten.

Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden verder nogmaals verfijnd volgens het gebied (zandenclave). Deze worden o.m. bepaald volgens de hinder naar het wonen toe de nabijheid van kwetsbare natuurwaarden. Hierbij wordt nogmaals verwezen naar het waardevolle open ruimte gebied in het oosten van de stadskern. 'Daar de bereikbaarheid en ontsluiting van het Gebied minder goed zijn worden voor de overige bedrijvigheid zowel de uitbreidingen als de aard van de activiteiten zoveel mogelijk beperkt. Voor de bedrijven ten oosten van het stadscentrum worden de mogelijkheden het meest beperkt.'

Bij de gewenste open ruimte structuur (kaart 6 - p. 29-30) is het perceel gelegen in het overig landbouwgebied een nabij een bebouwde enclave. Bepalingen hierbij zijn: 'Belangrijk voor de landschappelijke structuur van is dat deze open ruimte maximaal kan behouden blijven.' En verder 'Het (is) noodzakelijk dat het landbouwgebied zo maximaal mogelijk wordt nogmaals benadrukt dat de bestaande openheid van het landschap in en rondom verder moet worden gevrijwaard en zeer belangrijk: 'Daarnaast moeten tevens de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande zonevreemde activiteiten in de open ruimte worden beperkt. 'Deze bepaling op p. 30 illustreert nogmaals het feit dat de vestiging van onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de visie van de gemeente en hogere overheden.

Ook in de gewenste ruimtelijke structuur van de Zand-enclave met (kaart 12, p. 51-52) wordt nogmaals letterlijk bepaald dat 'het open ruimte gebied komt niet in aanmerking voor de ontwikkeling van nieuwe economische activiteiten'.

Algemene doelstelling bij nieuwe bedrijvigheid is aandacht voor de omliggende ruimte en aandacht voor de interne ruimtelijke kwaliteit. Bij de vestiging van zijn bovenstaande elementen nooit getoetst geweest zijn. Aangenomen mag worden dat de vestiging van niet bevorderlijk is voor de omliggende ruimte en de ruimtelijke kwaliteit. (p. 16)

Belangrijk hierbij is dat met oprichtingsdatum 14.10.2005 zich in 2005 gevestigd heeft op het terrein na het van kracht zijn van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op 29.01.2004.'

11.

Eiser legde op 8 januari 2010 de herstellvordering voor eensluidend advies voor aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op de zitting van 22 februari 2010 een eensluidend advies ten aanzien van de herstellvordering met onder meer de volgende overwegingen:

'De Hoge Raad stelt vast dat de opsplitsing van de herstellvordering in de staking van het Tijdig gebruik enerzijds en het herstel in de oorspronkelijke toestand anderzijds mogelijk is; aangezien de verschillende onderdelen van het misdrijf voldoende individualiseerbaar zijn.

De herstellvordering doorstaat aldus de toets aan artikel 6.1.41, §1; tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

Zoal hierboven is gesteld, worden de geïseerde inbreuken getoetst aan de voorschriften van het voornoemde gewestplan.

Het handhavende bestuur beoogt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

De Hoge Raad stelt vast dat de geïseerde handelingen, met name de bestemmingswijziging van loods in functie van een industriële werkplaats, alsook het

stapelen van materialen, containers, werden verricht in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

Op basis van het overgelegd dossier neemt de Hoge Raad aan dat er niet op geldige wijze kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

De Hoge Raad stelt vast dat de voorliggende herstellvordering strookt met artikel 6.1.41, §1, eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en derhalve in het nieuwe handhavingsbeleid wordt ingepast.'

(...)

Het handhavend bestuur voert in het kader van de weerslag van de geïmagineerde inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening het volgende aan:

(...)

De Hoge Raad stelt vast dat de hierboven aangehaalde motieven van het handhavende bestuur worden ondersteund door de elementen van het dossier en overtuigen.'

12.

Op datum van 30 juni 2010 stelde
gebreke:

verweerster nogmaals in

'Er wordt nogmaals vastgesteld dat uw cliënte in strijd met de huurovereenkomsten, die uitdrukkelijk vermelden dat het goed wordt verhuurd om als opslagruimte, parkingplaats en kantoor te dienen, nalaat de aldaar werkelijk uitgeoefende activiteit van constructie-, las- en montagewerken stop te zetten.

(...)

Nu ook de inspectie RWO van oordeel is dat de door uw cliënte uitgeoefende activiteit op de betreffende gronden en in de gebouwen van mijn cliënte dient stopgezet te worden en, wellicht binnenkort een procedure in die zin mag verwacht worden, stelt mijn cliënte uw cliënte nogmaals formeel in gebreke de termen en bedingen van de afgesloten huurovereenkomsten te respecteren.

Bij gebreke hieraan zal mijn cliënte genoodzaakt zijn een gerechtelijke procedure op te starten.'

13.

Eiser ging op 22 oktober 2010 over tot dagvaarding van verweerster in huidige procedure.

14.

Op 24 februari 2011 diende verweerster een "melding klasse 3" bij het College van Burgemeester en Schepenen van

15.

Naar aanleiding van de aktenaam door het College van Burgemeester en Schepenen van _____, nam eiser op 21 juni 2011 contact op met de klager in huidig dossier middels elektronische correspondentie naar luid waarvan:

'Ingevolge uw klacht werd opgetreden tegen het industriële gebruik van de loodsen. Een juridische procedure is hiervoor reeds enige tijd lopende. Ik informeer u hiervoor omdat in deze procedure wordt opgeworpen dat:

-er geen hinder is voor omwonenden van de huidige activiteiten van

-er reeds herstel-en constructie-activiteiten zijn sedert 1984 op het terrein.

Kunt u ons daarom dringend antwoorden of de activiteiten van _____ enige hinder (stof, geluid, geur, mobiliteit, parkeren, ...) veroorzaken in de omgeving?

Kunt u tevens zeggen waarvoor de loodsen gebruikt werden alvorens _____ zich er vestigde? Ging dit louter over opslag of waren er ook andere activiteiten? Hebt u een idee sinds wanneer deze activiteiten er waren?

'Wij zouden deze informatie of minstens uw mening hieromtrent dringend nodig hebben in het kader van de lopende procedure.'

De klager antwoordde op de vraagstelling van eiser als volgt per elektronische post van dezelfde datum:

'Uiteraard zijn er bij _____ industriële activiteiten die storen in een agrarische omgeving. Assemblage bijvoorbeeld. Op de voormalige landbouwgrond is een parkeerruimte voor personen en vrachtverkeer opgericht wat uiteraard zorgt voor hinder.

_____ waren er geen herstel-en constructieactiviteiten. De loods werd gebruikt voor opslag van bouwmaterialen.

Er wordt duidelijk gesuggereerd dat illegale toestanden toegelaten worden indien er geen overlast is. Ik vind dat niet alleen merkwaardig maar bovendien zeer subjectief. Elke industriële activiteit in agrarisch gebied zou moeten verboden zijn.

'als ik meer dan 20 jaar de wet overtreed wordt dat blijkbaar toegelaten', rare redenering.

De eigenaar van het complex is inzake overtredingen (stedenbouwkundige en milieu) niet aan zijn proefstuk toe.

Ikzelf heb 100 m verder een kleine loods. Ik mag er geen enkele activiteit uitvoeren. Zelfs geen kunstgalerie of ambachtelijke potten bakken als hobby.

Eindelijk vind ik het vrij vreemd dat ik enerzijds een klacht moet formuleren tegen een illegale toestand en dat ik anderzijds nog moet bewijzen dat deze illegaliteit hinder veroorzaakt.'

16.

Middels proces-verbaal van 23 juni 2011 akteerde eiser vaststellingen die hij heeft gedaan middels zijn plaatsbezoek van 28 mei 2009 en akteerde hij zijn bevindingen omtrent het nader onderzoek dat hij had gevoerd naar de aktenaam door het College van Burgemeester en Schepenen van dd. 19 april 2011 (onder meer middels telefonisch contact met de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar). Deze vaststellingen werden als volgt genoteerd:

'Ik bezoek het terrein in het kader van het PV van de politie dd 24.03.2009. Ik wens zelf de zwaarte van de overtreding te bekijken, meer informatie te verkrijgen en een opportuniteitstoets te maken voor verder juridisch vervolg.

Het perceel is gelegen op het einde van een doodlopende aftakking van In dit deel van zijn naast het perceel in kwestie nog maximaal een vijftal andere percelen. is eigenaar van het kwestieuze perceel evenals de percelen op

Op het perceel spreek ik één van de zonen zie foto 7) die mij tevens rondleidt op het perceel. Ik hoor verklaren dat de familie eigenaar is van het volledige perceel, maar behalve een garagebox die gebruikt wordt voor opslag (zie foto 3) het terrein zelf niet meer gebruikt. Ik hoor verklaren dat gebouwen er al verschillende tientallen jaren staan en dat deze vroeger enkel gebruikt werden voor opslag in het kader van in wezen bouwwerken van de familie. Ik hoor ook verklaren dat recent de loodsen betreft en dat de activiteiten van deze firma verder gaan dan louter opslag en zich situeren in de metaalverwerkende nijverheid.

Bij mijn rondgang op het perceel zie ik dat de poorten van de loods bij mijn aankomst openstaan, maar dat deze later gesloten worden. Ik zie en hoor dat er binnen in de loodsen gewerkt wordt. Er staan verschillende machines binnen in de loods. De machines en materiaal zijn binnen zo georganiseerd dat duidelijk is dat de loods binnen gebruikt wordt voor verwerkende en/of producerende activiteiten en niet voor opslag. Ik zie dat de ruimte buiten de loods wel gebruikt wordt voor opslag. Ik zie verschillende grondstoffen voor de metaalverwerkende activiteiten van de firma. Ik zie ook 4 metalen afvalcontainers die illustreren dat er continue activiteiten zijn op het terrein. Ik zie verschillende wagens van de firma waarbij reclame gemaakt wordt voor "Laswerken-montagewerken-constructiewerken- mechanisch onderhoud".

Bij nazicht op kantoor zie ik via luchtfoto dat tussen 2005 en 2009 ook constructieve wijzigingen werden aangebracht. Ik zie dat de verhardingen aan de achterzijde werden uitgebreid over een oppervlakte van minstens 600 m². Het is onduidelijk of voor deze verharde zone in agrarisch gebied de nodige buffering of maatregelen werden getroffen m.b.t. de waterproblematiek en regelgeving rond buffering van hemelwater.

In het kader van het lopend geding krijg ik een afschrift van een beslissing van 19.04.2011 van het schepencollege m.b.t. een meldingsplichtige inrichting van klasse 3. In dit document komen volgende tekstfragmenten voor:

1. "De loodsen ... ingenomen door een metaalconstructie. Daarbij aan de gebouwen gebruikt als stelplaats van hun bestelwagens en opslaan van de materialen."

2. "Uit getuigenissen blijkt dat er voor 1 984 reeds constructie- en herstelactiviteiten plaatsgrepen door Dit betekent dat de activiteiten als vergund geacht mogen beschouwd worden".

3. "De activiteiten overschrijden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet omdat de constructieactiviteiten zich op verplaatsing buiten de site afspelen."

4. "Overwegend dat uit het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat de activiteiten de ruimtelijke draagkracht niet schaden en dat de gebouwen hoofdzakelijk als vergund kunnen beschouwd worden, kan de aktenaam geakteerd worden".

5. "Overwegend dat er altijd met gesloten deuren en poorten wordt gewerkt dat de geluidsimpact naar de omgeving beperkt is."

6. "Overwegende de vele getuigenissen in het aanvraagdossier waaruit blijkt dat er geen hinder wordt ervaren van de huidige exploitatie

Bovenstaande verklaringen zijn niet geloofwaardig, missen een objectieve toets, zijn foutief en spreken elkaar tegen. Ik kom tot deze conclusie door onderstaande elementen en feiten.

Zowel één van de eigenaars van het perceel als een buurtbewoner (via klacht) verklaren dat er vroeger (voor enkel opslag was op het terrein.

Het tijdstip voor wat betreft het geacht vergunde karakter zoals omschreven in art. 5.1.3 is ten laatste 25.03.1977. Het klopt wel dat de bestemmingswijziging van bestaande (zone-eigen?) gebouwen pas vergunningsplichtig is sinds 17.04.1984. Geen enkel tastbaar bewijs wordt geleverd als zouden gebouwen en functies daadwerkelijk vergund of vergund geacht zijn.

Uit eigen vaststelling, fotomateriaal en uit klachten blijkt dat de loodsen wel degelijk gebruikt worden voor industriële activiteiten. De loods is niet ingericht voor verwerking en assemblage. Ik hoor en zie deze activiteiten zelf.

De verklaringen in het document van het schepencollege omtrent de activiteiten spreken elkaar tegen. Enerzijds wordt verklaard dat de firma geen industriële activiteiten uitvoert op het terrein maar enkel opslag. Verder wordt verklaard dat altijd met gesloten deuren en poorten wordt gewerkt zodat de geluidsimpact naar de omgeving beperkt is.

De uitspraak dat altijd met gesloten deuren en poorten wordt gewerkt blijkt na telefonisch onderhoud met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gebaseerd op een aangekondigd plaatsbezoek. Tijdens mijn plaatsbezoek op 28 mei 2009 stel ik vast dat de deuren eerst open waren en dat ik de activiteiten van buitenaf zelfs kon horen met gesloten deuren.

Dat uit getuigenissen blijkt dat er geen hinder zou zijn is foutief. De gemeente heeft weet van de overtredingsproblematiek en dat er hierbij klacht(en) van omwonenden zijn. De klager bevestigt bovendien de hinder die voortvloeit uit de assemblage-activiteiten en mobiliteitsimpact op de omgeving. Het lijkt opsteller bovendien normaal dat een niet vergund metaalverwerkend bedrijf in een landelijke omgeving met woningen hinder zal veroorzaken. Dit klemt des te meer gezien zelfs op daartoe bestemde zones met wegen die daartoe geschikt zijn de nodige buffering, bermen of groenaanleg dient uitgevoerd te worden.

De getuigenissen blijken na telefonisch onderhoud met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gebaseerd op verklaringen van o.m. (of enkel) die 3 van de 6 percelen bezit in dit doodlopend deel van de

Volgens de verklaringen van de klager onderhoudt gemeente nauwe banden met de politiek.

in deze kleine.

b) beoordeling

Hoewel er beschrijvingen en foto's van de plaatselijke toestand voorliggen, acht de rechtbank het aangewezen om zelf eerst ter plaatse te gaan, teneinde de visu vaststellingen te kunnen verrichten omtrent de feitelijke constellatie van de gebouwen, de ligging, ouderdom en de activiteiten, die aldaar worden verricht.

Er wordt een plaatsopneming bevolen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK, in eerste aanleg en op tegenspraak, als volgt:

Vooraleer te oordelen omtrent ontvankelijkheid en gegrondheid.

Beveelt een **PLAATSOPNEMING**.

Beveelt aan partijen daarbij in persoon aanwezig te zijn, al dan niet bijgestaan door hun raadslieden.

Stelt dag en uur waarop de plaatsopneming zal doorgaan op **WOENSDAG NEGENENTWINTIG FEBRUARI TWEEDUIZEND EN TWAALF (29/02/2012) om veertien uur (14.00 uur)**.

Zegt dat de rechtbank en de partijen zullen samenkomen te

Beveelt de partijen hun respectievelijke dossiers ter griffie neer te leggen, uiterlijk VEERTIEN DAGEN voor de hiervoor bepaalde datum.

Beveelt dat de kosten van de plaatsopneming voorlopig zullen worden voorgeschoten door de eisende partij.

Houdt de beoordeling omtrent de overige gedingskosten inmiddels aan.

Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, spijs elk verhaal en zonder borgstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **negentien december tweeduizend en elf**.

Aanwezig zijn:

Ondervoorzitter, alleenrechtsprekend;
griffier.