



508

Repertoriumnummer 2017 / 3091
Datum van uitspraak vrijdag 28 april 2017
Rolnummer 14/1834/A

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Hypotheekwet

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Burgerlijke rechtbank van de Rechtbank van eerste aanleg Leuven

Kamer 11

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, de heer _____, met burelen gevestigd te 3000 LEUVEN, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93,

eisende partij,
vertegenwoordigd door Dennis MUNIZ ESPINOVA, advocaat loco Philippe DECLERCQ, advocaat te 3320 HOEGAARDEN, Gemeenteplein 25.

tegen

_____, met ondernemingsnummer _____, met zetel gevestigd te LUBBEEK,

verwerende partij,
vertegenwoordigd door Alisa KOREVINA, advocaat loco Cies GYSEN, advocaat te 2800 MECHELEN, Antwerpsesteenweg 16-18.

I Procedure

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam onder meer kennis van:

- de gedinginleidende dagvaarding betekend op 3 september 2014;
- de conclusies en de neergelegde stukken voor de eisende partij;
- de andere procedurestukken;

De raadslieden voor beide partijen waren aanwezig en werden gehoord ter zitting van 31 maart 2017. Daarna werd de zaak in beraad genomen.

II De feiten

Sinds de jaren 1950 baat de _____ een firma uit op voormeld perceel voor bouwmaterialen.

Het achterste gedeelte van het perceel ligt conform het gewestplan Leuven (K.B. van 7 april 1977) in een bufferzone.

Bij artikel 14.4.5 van het K.B. van 28 december 1977 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen werden bufferzones bepaald als: *"Bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn of die ten gevolge van de goede plaatselijke*

ordening van elkaar moeten gescheiden worden."

Op datum van 9 oktober 2007 werd een proces-verbaal opgesteld door de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur voor Vlaams Brabant (hierna de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur) voor het plegen van inbreuken inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening: er was immers vastgesteld dat op een afstand van ongeveer 38 meter achter de achtergevel van de bestaande loods en over een breedte van 50 meter een bovenverharding was aangelegd en bouwmaterialen werden gestapeld.

Op 7 april 2009 werd hiervoor een herstelvordering ingeleid bij het Parket des Konings te Leuven. Het dossier werd echter niet ingeleid bij de correctionele rechtbank.

Op 12 september 2012 volgde een nieuw plaatsbezoek zowel bij de als bij het buurbedrijf . Dit leidde tot een nieuw proces-verbaal aangaande dezelfde feiten als in 2007: het voortzetten van het gebruik van de grond voor het stapelen van bouwmaterialen op de betonverharding zonder stedenbouwkundige vergunning en in strijd zijnde met het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan zijnde buffergebied.

Het daaropvolgend proces-verbaal van 18 december 2012 hield een stakingsbevel in.

Op 17 april 2013 dagvaardde de het Vlaamse Gewest tot opheffing van het stakingsbevel van december 2012. Bij beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 10 oktober 2013 werd de vordering van de ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De ging in hoger beroep bij het hof van beroep te Brussel, waar dit hoger beroep nog hangende is.

Op 9 januari 2014 werd een vierde proces-verbaal opgesteld waarbij werd vastgesteld dat het achterste gedeelte van het perceel in de bufferzone nog steeds wederrechtelijk werd gebruikt. Een stakingsverbod volgde.

De ging op 25 april 2014 op over tot dagvaarding van het Vlaamse Gewest tot opheffing van het stakingsbevel. Bij beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven werd de vordering van de ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De ging in hoger beroep bij het hof van beroep te Brussel, waar ook dit hoger beroep nog hangende is.

Ondertussen had de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur op 21 januari 2014 een herstelvordering ingesteld dat voor advies werd voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsdbeleid. Op 24 april 2014 verleende de Hoge Raad een positief advies, waarop de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur een herstelvordering voor deze rechtbank indiende.

Op 3 september 2014 ging de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur over tot de dagvaarding in deze zaak.

Op 13 oktober 2014 diende de een aanvraag in bij het CBS van Lubbeek tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van

51

geluidsschermen en groenaanplant op het terrein. Het CBS verleende de vergunning op 22 december 2014, waarin de achterliggende betonverharding eveneens werd opgenomen. de mocht een geluidsscherm van 4 meter hoog oprichten op 5 meter van de achterliggende perceelgrens en de aanplanting van een groenbuffer tussen de geluidsschermen en de achterliggende percelen.

Ondertussen diende de op 17 december 2014 een aanvraag in tot het bekomen van een planologisch attest. De aanvraag werd ontvankelijk verklaard op 16 januari 2015. Een openbaar onderzoek volgde van 2 februari tot en met 3 maart 2015, waarbij één bezwaar werd ingediend. Een viertal bevoegde instanties had een positief advies verleend.

Op 24 juni 2015 leverde de gemeente Lubbeek een planologisch attest af voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone en de inkrimping van de bufferzone tot op 5 meter van de achterste perceelgrens. Daarnaast stelt het attest *“geen materiaal te stapelen hoger dan de voorziene muur of geen enkele draagconstructie mag opgericht worden in de huidige bufferzone die de hoogte van de muur in de buffer zou overschrijden”*.

Op 9 december 2015 stelde de bevoegde ambtenaar verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO, Vlaams –Brabant volgend proces-verbaal op:

Op 22 december 2014 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van geluidsnormen van 4 meter hoog op 5 meter van de achterliggende perceelgrenzen.

Bij een controle ter plaatse op 9 december 2015 werd vastgesteld dat deze werken nog moeten uitgevoerd worden. De plaats tussen de perceelgrenzen en de plaats waar de geluidsnormen moeten komen dient nog te worden ontruimd worden en de betonverharding dient nog te worden opgebroken. In de actuele bufferzone staan een aantal materiaalrekken met een hoogte tussen 5 en 6 meter.”

Op basis van het planologisch attest heeft de een regularisatieaanvraag ingediend op 26 januari 2016. In de verklarende nota bij de aanvraag wordt expliciet vermeld dat de rekken een hoogte van maximaal 7 meter hebben.

Op 18 april 2016 verleende het CBS van Lubbeek om de regularisatievergunning te verlenen voor *“het uitbreiden van de geluidsschermen en een groenaanplant, het aanpassen van de verharding en het aanleggen van de buitenopslag.”* De vergunning haalt op bladzijde 5 expliciet de voorwaarden van het planologisch attest van 24 juni 2015 aan.

Opnieuw werden processen-verbaal opgesteld en wel op 27 oktober 2016 en op 5 januari 21017.

In vergelijking met de situatie ten tijde van de betekening van de dagvaarding stelden deze processen verbaal vast dat bepaalde werken waren uitgevoerd. De gevorderde herstellvordering werd derhalve beperkt (zie III De Vordering).

69

III De vordering

Bij conclusie van 24 januari 2017 vordert de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur de veroordeling van de betreffende het perceel gelegen te kadastraal gekend te tot herstel middels bouw- en /of aanpassingswerken, wat inhoudt:

- Het verwijderen van materialen op de bedrijfssite die hoger gestapeld zijn dan de hoogte van de geluidsmuur;
- Het verwijderen uit de volgens het gewestplan bepaalde bufferzone van eventuele draagconstructies die de hoogte van de geluidsmuur overschrijden;

En dit alles binnen een termijn van 12 maanden en op straffe van een dwangsom ten bedrage van 250 euro per dag vertraging in de uitvoering van de voormelde herstelmaatregel, met dien verstande dat de toegekende termijn geen dwangsomtermijn is overeenkomstig artikel 1385bis Ger. Wb.

De Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur vraagt om vervolgens te zeggen voor recht dat indien de de herstelmaatregel niet uitvoert binnen de gestelde termijn, de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van rechtswege in de uitvoering ervan mogen voorzien, met dien verstande dat de verweerder ertoe gehouden is alle uitvoeringskosten te dragen.

De Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur vraagt ondergeschikt om te stellen dat de regulatievergunning van 18 april 2016 buiten toepassing ter verklaren conform artikel 159 van de Grondwet.

De vraagt de afwijzing van de vordering.

IV De beoordeling

4.1 Overschrijving hypotheekkantoor

De stelt vooreerst dat er geen bewijs van inschrijving van de dagvaarding in de hypotheekregisters zou voorliggen.

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur legt te dien einde het originele exemplaar van de dagvaarding neer, waaruit de overschrijving in het hypotheekkantoor wel degelijk blijkt.

De exceptie van ontoelaatbaarheid faalt ten gronde en wordt afgewezen.

4.2 Ten aanzien van de inbreuken

Ten aanzien van de vergunningsplichtige handelingen stelt artikel 4.2.1. VCRO:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :
a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,"

De processen-verbaal die stedenbouwkundige inbreuken vaststellen opgesteld door de bevoegde ambtenaar gelden tot bewijs van het tegendeel (artikel 6.1.5 VCRO). De dient derhalve het bewijs te leveren.

De rechtbank merkt op dat de huidige vordering bij conclusie is beperkt tot:

- Het verwijderen van materialen op de bedrijfssite die hoger gestapeld zijn dan de hoogte van de geluidsmuur;
- Het verwijderen uit de volgens het gewestplan bepaalde bufferzone van eventuele draagconstructies die de hoogte van de geluidsmuur overschrijden;

In essentie handelt deze discussie omtrent de hoogte van de constructies en van de aldaar opgestapelde materialen. De rekken hebben een hoogte tot 7 meter.

4.3 De regularisatievergunning

Eenzijds stelt het planologisch attest van de gemeente Lubbeek dat een uitbreiding van de ambachtelijke zone en de inkrimping van de bufferzone tot op 5 meter van de achterste perceelgrens mogelijk zijn. Daarnaast stelt het attest "geen materiaal te stapelen hoger dan de voorziene muur of geen enkele draagconstructie mag opgericht worden in de huidige bufferzone die de hoogte van de muur in de buffer zou overschrijden".

De hoogte van de buffer (het geluidscherm) is 4 meter.

De rechtbank stelt in essentie vast dat:

- de vergunning en de bijhorende plannen zeer gedetailleerd zijn;
- de vergunning in haar dispositief nergens verwijst naar de voorwaarde van de hoogte van de rekken en het stapelen van materialen;
- de plannen die mee vergund zijn vermelden verschillende hoogtes van de rekken, gaande van 4 meter tot 7 meter;

Het is de vergunning en de plannen die één onlosmakelijk geheel vormen¹.

Het verschil in hoogte van de rekken werd dan ook vergund.

In casu werden alle bouwwerken uitgevoerd op basis van de regularisatievergunning en in overeenstemming met de daartoe horende goedgekeurde bouwplannen.

¹ Zie bv RvSt, 5 november 2010, 208721.

De regularisatie heeft tot gevolg dat er geen herstellvordering meer is omdat ze zonder voorwerp is geworden². Er is dan geen sprake meer van illegale bouwwerken, ten minste voor zover aan de voorwaarden van de regularisatievergunning voldaan is³

De herstellvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur is dan ook zonder voorwerp en dient dan ook afgewezen te worden.

4.4 Vertrouwensbeginsel

Daarnaast stelt de rechtbank vast dat op het punt van de toegestane hoogte er wel degelijk enige verwarring in diverse documenten bestaat:

- enerzijds stelt het planologisch attest dat de rekken slechts 4 meter hoog mogen zijn en zij verwerpt de verhoging van de buffermuur tot 7 meter;
- de aanvraag voor regularisatie, ingediend op 26 januari 2016, met bijhorende verklarende nota, nergens expliciet de hoogte van de rekken de stapeling vermelden;
- deze aanvraag vermeldt wel een hoogte van de geluidsmuur op 7 meter. (overigens keurde het Agentschap voor Natuur en Bos een verhoging van het geluidsscherp tot 7 meter goed;
- deze aanvraag werd door de stedenbouwkundige ambtenaar van Lubbeek nochtans op 15 februari 2016 als zijnde volledig bevonden.
- in de uiteindelijke vergunning is met betrekking tot hoogte enkel sprake van de hoogte van het geluidsscherp tot 4 meter.
- de vergunning stelt zelf niets in haar dispositief, maar de plannen vermelden de diverse toegelaten hoogten.

In casu kan dan ook niet anders dan worden vastgesteld dat door de goedkeuring van de vergunning én de bijhorende plannen, de rechtmatige verwachting werd gewekt dat, indien de de werken uitvoerde overeenkomstig de vergunde plannen, de uitvoering van de werken volledig correct gebeurde.

Ook op deze basis faalt de vordering en wordt zij afgewezen.

4.5 Buiten toepassing verklaring

De Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur vordert in ondergeschikte orde de buiten toepassing verklaring van de regularisatievergunning wegens schending van artikel 159 Grondwet.

Artikel 159 Grondwet stelt: *“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.”*

De vordering wordt niet gemotiveerd en kan derhalve niet in beraad genomen worden.

² Zie tevens Antwerpen 1 december 2010, nr. 2010/PGA/3827.

³ Zie tevens Antwerpen 23 februari 2012, nr. 2010/AR/1141.

Daarnaast is het moeilijk begrijpbaar hoe deze rechtbank een vergunning buiten toepassing zou verklaren wegens niet overeenstemming met een wet

4.6 De kosten

de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur is de in het ongelijk gestelde partij. Hij wordt in zijn kosten verwezen die begroot worden op:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - rechtsplegingsvergoeding: | 1.440,00 euro |
| - dagvaardingskosten: | 283,67 euro |
| - overschrijving hypotheekkantoor | 159,36 euro |
| - kantmelding | p.m. |

De rechtbank veroordeelt de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur tot betaling van de kosten van de , te weten de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.440 euro.

V Uitspraak

Dit vonnis is in eerste aanleg en op tegenspraak.

De rechtbank wijst erop dat artikel 3, tweede en vierde lid, van de Hypotheekwet van toepassing is op onderhavig vonnis. De griffier mag geen uitgifte van het vonnis afleveren voordat in de bij artikel 84 van de Hypotheekwet voorgeschreven vorm bewezen is dat het vonnis gerandmeld werd op het Hypotheekkantoor.

De vordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur voor Vlaams-Brabant is ontvankelijk doch ongegrond en wordt in hoofd- en ondergeschikte orde volledig afgewezen.

De rechtbank verwijst de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur voor Vlaams-Brabant in de kosten. Deze worden begroot op 1.440 euro (rechtsplegingsvergoeding) in hoofde van de . De rechtbank veroordeelt de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur voor Vlaams-Brabant tot betaling van deze kosten aan de . De Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur voor Vlaams-Brabant draagt haar eigen kosten.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van kamer 11 van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op vrijdag 28 april 2017.

Waar zitting namen:

STANISLAS DE PEUTER, rechter
INNE DE POOTER, griffier

INNE DE POOTER

STANISLAS DE PEUTER