

Aangeboden op

Niet te registreren,  
de e.a. Ontvanger

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

**BESCHIKKING** gewezen en uitgesproken in het gerechtshuis te Antwerpen, op **ZEVEN FEBRUARI TWEEDEUZEND EN DERTIEN** in openbare zitting van **ZOALS IN KORT GEDING** van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, al waar zetelden:

, rechter, dd. Voorzitter  
griffier.

**In zake :** **ARK nr. 12/7414/A**

**1.**  
met ondernemingsnummer met zetel gevestigd te

**2.**  
tuinbouwarbeider, geboren te op  
wonende te

**EISENDE PARTIJEN**

- verschijnende bij meester , advocaat, kantoorhoudende te

**TEGEN :**

**Vlaams Gewest.**

vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, voor wie optreedt de Vlaamse Minister president, wiens burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19, voor wie optreedt de Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, wiens kabinet gevestigd is te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19,

**VERWERENDE PARTIJ**

- verschijnende bij meester advocaat, kantoorhoudende te

Gezien de stukken van het dossier van de rechtspleging zoals zij voorkomen op de inventaris ervan, ondermeer :

- de Inleidende dagvaarding dd 5 december 2012 ,
- de conclusies van partijen en de dossiers van partijen

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Gehoord de raadslieden van partijen in hun middelen en besluiten op de zitting van 17 januari 2013.

**1. Feiten:**

Op 3 mei 2012 sloot de [naam] als huurder een huurovereenkomst af met verhuurder [naam] op de nieuwe locatie te [naam].

Het betreft een ruimte van een 250 m<sup>2</sup>.

De wederrechtelijk uitgevoerde werken worden omschreven als:

*In de voormalige site van de BMW garage, worden de achteraan gelegen magazijnen en werkplaatsen met als bestemming ambacht, opgedeeld in afzonderlijke bedrijfseenheden.*

Op 15 oktober 2012 werd een proces verbaal en stakingsbevel opgelegd aan eisende partijen wegens een stedenbouwkundige inbreuk 'strijdig gebruik', betekend op 19 oktober 2012 aan eisende partijen. Dit stakingsbevel is niet bekrachtigd.

Elgenaar van het pand is [naam]

[naam] te [naam]. Uitbater van de handelszaak is [naam] te [naam].

Op 6 november 2012 heeft de gemeentelijke ambtenaar opnieuw een bevel tot onmiddellijke staking van het strijdig gebruik van het onroerend goed gelegen te [naam] - aangeplakt.

Het proces verbaal [naam] had betrekking op het strijdig gebruik 'handel' in plaats van 'ambacht' nl van een magazijn als [naam]

Op 20 november 2012 werd het stakingsbevel door de stedenbouwkundig inspecteur bekrachtigd met de melding:

*Op 06/11/2012 werd door een hiertoe bevoegde ambtenaar, schriftelijk door aanplakking, de staking gelast van het strijdig gebruik van het magazijn (voormalige garage) als handelszaak.*

**2.Vordering:**

De vordering van eisende partijen strekt ertoe het bekrachtigd stakingsbevel onmiddellijk op te heffen.

Verwerende partij besluit tot de afwijzing van de eis.

**3.Beoordeling:**

Het bevel tot stillegging is slechts een bewarende maatregel die moet uitmaken of het werk en/of het gebruik al dan niet in overeenstemming met een eventuele vergunning is, aldus verwerende partij.

Onderwerp van het stakingsbevel is volgens de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur *het strijdig gebruik van een magazijn naar afzonderlijke bedrijfseenheden waarvan voornoemde werd ingericht als zonder voorafgaandelijke schriftelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen*.

De werd opgericht 13 februari 2007 met doel: uitbaten van eethuis en coffeeshop, het organiseren van activiteiten met culturele grondslag en was aanvankelijk gevestigd te

Het artikel 154 DRO (huidig 6.1.47 VCRO) biedt de ambtenaren en politieambtenaren de mogelijkheid om mondeling ter plaatse een onmiddellijke staking te bevelen van het wederrechtelijk uitgevoerde werk, handelingen of gebruik:

Art. 6.1.47. De in artikel 6.1.5 vermelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie kunnen mondeling ter plaatse de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of van het gebruik bevelen indien zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een inbreuk vormen, vermeld in artikel 6.1.1, of wanneer niet voldaan is aan de verplichting van artikel 4.7.19, §4.

Als de in artikel 6.1.5 vermelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie ter plaatse niemand aantreffen, dan brengen zij ter plaatse het schriftelijke bevel tot onmiddellijke staking op een zichtbare plaats aan.

Het proces verbaal van de vaststelling wordt binnen acht dagen bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of bij gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis gebracht van de opdrachtgever, de architect en de persoon of aannemer die de werken of handelingen uitvoert. Betreft het bevel de staking van het gebruik van een goed, dan wordt het proces verbaal op dezelfde manier ter kennis gebracht van de persoon die het goed gebruikt.

Tegelijkertijd wordt bij aangetekende brief een afschrift van het proces verbaal overgemaakt aan de burgemeester van de gemeente op wier grondgebied deze werken of handelingen werden uitgevoerd en naar de stedenbouwkundige inspecteur.

Op straffe van verval moet het bevel tot staking binnen acht dagen na de kennisgeving van het procesverbaal aan de bevoegde stedenbouwkundig inspecteur, door hem worden bekrachtigd. Die bekrachtiging wordt binnen twee werkdagen per aangetekende brief verzonden naar de personen, vermeld in het derde lid.

De betrokkene kan in kort geding de opheffing van de maatregel vorderen tegen het Vlaamse Gewest. De vordering wordt gebracht voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in het ambtsgebied waarvan het werk en de handelingen werden uitgevoerd. Boek II, Titel VI van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de inleiding en de behandeling van de vordering.

In het kader van art. 154 DRO, huidig art.6.1.47 laatste lid VCRO, hierboven aangehaald bestaat de taak van de rechter in kort geding in het onderzoeken van de formele wettigheid van het stakingsbevel, evenals het onderzoeken van de interne wettelijkheid.

Het komt de voorzitter niet toe om de opportuniteit van het gegeven bevel te beoordelen; deze is enkel bevoegd om na te gaan of het redelijkheidsbeginsel werd geschonden en te oordelen of het gegeven bevel rechtmatig is.

De bevoegdheid van de voorzitter beperkt zich verder tot het onderzoek of het stakingsbevel strookt met de wet dan wel berust op machtsoverschrijding of machtsafwending, meer bepaald of het uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen.

**Formele wettigheid:**

De formele wettigheid van het gegeven bevel is terzake nageleefd.

**Interne wettelijkheid:**

Eisende partijen wijzen er op dat ten tijde van de uitbating van de er evenzeer een handelszaak aanwezig is.

Verwerende partij houdt voor dat de club wordt uitgebaat waar het vroegere magazijn van de garage was en aldus het hier een ambacht en geen handel betrof (functieomschrijving 6 van het artikel 2§1 van het Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000). De magazijnen en werkplaatsen werden opgedeeld in afzonderlijke bedrijfseenheden en worden momenteel door eisende partijen gebruikt als eethuis/coffeeshop alwaar activiteiten met culturele grondslag worden georganiseerd, aldus verwerende partij.

Verwerende partij benadrukt dat de activiteiten in het gebouw ten tijde van de - nl niet alleen verkoop, doch ook onderhoud en herstellingen van wagens,- vielen onder nr nl "industrie en ambacht" alwaar de activiteiten van de v overduidelijk vallen onder nr "horeca".

Eisende partijen stellen dat de voormalige garage met cafetaria/receptieruimte zich bevindt in de categorie handel, horeca, kantoorruimte en diensten'.

Eisende partijen zijn van oordeel dat er geen functiewijziging heeft plaats gehad.

In het schrijven van 9 november 2012 vraagt de raadsman van eisende partijen of de stad verder het nodige kan doen om de aanvraag van cliënten voor de uitbatingsvergunning verder af te handelen.

Verwerende partij beklemtoont dat het 'uitbaten van een eethuis/coffeeshop en het organiseren van activiteiten met culturele grondslag' iets geheel anders is dan tijdens het wachten een koffie(koffieautomaat) of een frisdrank (drankautomaat) te nuttigen.

Het bevel tot stilleggen is een bewarende maatregel in geval van ernstige aanwijzingen van overtreding, overtreding waarover de rechter pas later definitief uitspraak zal doen.

De toetsingsbevoegdheid van de rechtbank wat betreft een bekrachtigd stakingsbevel beperkt zich tot een wettigheidstoets waarin begrepen een marginale toetsing naar de kennelijke onredelijkheid: dit is nagaan of een redelijke overheid in dezelfde omstandigheden dezelfde beslissing zou hebben genomen waarbij de beleidsvrijheid van de overheid bij het uitvaardigen van het stakingsbevel als administratieve maatregel niet mag miskend worden.

Er dient onderzocht of het stakingsbevel rechtmatig is opgelegd, of het noodzakelijk was om de verergering van een wederrechtelijke toestand te voorkomen dan wel of het foutief wordt gehanteerd als een 'subtiele vorm van administratieve bestraffing van een voltrokken feit'.

De voorzitter oordeelt enkel of, als de oprichting van een werk of handeling of het doorvoeren van een gebruikwijziging in beginsel strafbaar is -en door de bevoegde bodemrechter kan worden bestraft- er preventief moet worden opgetreden om de machten van die bodemrechter (met betrekking tot een eventuele herstelmaatregel) te vrijwaren.

Ter verantwoording van zijn beslissing legt verwerende partij het proces verbaal van 15 oktober en 5 november 2012, de brief aan eisende partijen van 19 oktober en 8 november 2012, de bekrachtigingsbeslissing van 20 november 2012, de brief aan eisende partijen van 20 november 2012 en de statuten van eisende partijen voor.

Het stakingsbevel dat wordt opgelegd beoogt in casu het verbod om het magazijn nog als eethuis/coffeeshop te gebruiken.

Bij de behandeling van de zaak wordt op vraag van de rechtbank wat er met de andere verhuurde delen van het complex is gebeurd, door verwerende partij medegedeeld dat ook hiervoor verschillende stakingsbevelen zouden zijn uitgevaardigd.

Deze worden evenwel niet voorgelegd.

Eisende partijen merken op dat er op dezelfde locatie verschillende ondernemingen -

gevestigd zijn (stuk 7, bundel eisende partijen).

615

Een stakingsbevel dient ingegeven met het oog op een goede ruimtelijke ordening en mag op geen enkel ogenblik als repressief middel gebruikt worden.

De huurovereenkomst die eisende partijen met de hebben afgesloten betref het huren vanaf 1 juni 2012 *een kantoor-sociale ruimte van circa 250 m<sup>2</sup> aangeduid op aangehecht plan onder nummers en*

*Waarbij gespecificeerd werd bij 'BESTEMMING': Het goed wordt verhuurd om te worden gebruikt als sociale ruimte-ontmoetingsruimte. Voor de aldus omschreven activiteit: organiseren van activiteiten met culturele grondslag.*

*Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder is het voor de huurder verboden deze bestemming te wijzigen. De activiteit die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelsovereenkomsten valt, kan de beschreven of gewijzigde beroepsactiviteit niet uitmaken.", en tot slot "Er kan in het verhuurde goed geen enkele openbare verkoop van meubelen of koopwaar plaatsvinden, om welke reden ook."*

Het uitvaardigen van een stakingsbevel is een bewarende maatregel, een preventief ingrijpen in geval van ernstige aanwijzingen van een overtreding of inbreuk waarover later de rechter ten gronde dient te oordelen.

In casu heeft de huurovereenkomst betrekking op de nummers en , maar blijkt dat het beoogde deel (bijlage bij pv van 15 oktober 2012 ) dat strijdig wordt gebruikt betrekking heeft op de nummers

Verder merkt verwerende partij op dat het stakingsbevel mede gericht is op het voorkomen van verdere schadelijke gevolgen van de gepleegde inbreuk en deze schadelijke gevolgen zelfs nog kunnen optreden nadat de inbreuk zelf is voltrokken zodat er evenzeer na voltooiing van de constructie aan deze gevolgen een halt mag worden toegeroepen via een stakingsbevel temeer nu de decreetgever uitdrukkelijk in de maatregel van het staken van het gebruik voorziet en dit gebruik wel degelijk illegaal en minstens potentieel schadelijk is.

Een stakingsbevel dient ingegeven met het oog op een goede ruimtelijke ordening en mag op geen enkel ogenblik als repressief middel gebruikt worden.

Het behoort aan de rechter ten gronde om de discussie tussen partijen met betrekking tot het strijdig gebruik van de gehuurde ruimtes te beslechten.

De rechtbank is, na onderzoek van de standpunten van partijen en hun ondersteunende bewijsstukken, van oordeel dat er ten deze reden is om het stakingsbevel voor het strijdig gebruik van de gehuurde ruimtes als preventieve administratieve maatregel, op te heffen.

Het gegeven stakingsbevel is in de gegeven omstandigheden kennelijk onredelijk.

De vordering tot opheffing van het stakingsbevel is derhalve gegrond.

Vordering tot schadevergoeding:

Eisende partijen vorderen de veroordeling van verwerende partij tot betaling van 1 € provisionele schadevergoeding.

De vordering tot schadevergoeding dient niet beslecht in voorliggende procedure doch behoort toe aan de rechter ten gronde.

**OM DEZE REDENEN**

Wij, \_\_\_\_\_, rechter, dd. Voorzitter der rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Antwerpen, zetelend zoals in kort geding, bijgestaan door \_\_\_\_\_, griffier, uitspraak doende op tegenspraak

Verklaren de vordering van eisende partijen ontvankelijk en gegrond.

Zeggen voor recht dat het bekrachtigd stakingsbevel onmiddellijk wordt opgeheven.

Wijzen het meer en anders gevorderde af als ongegrond.

Veroordeelt verwerende partij tot de kosten van het geding in hoofde van eisende partijen begroot en door Ons vereffend op

- 341,48 euro dagvaardingskosten,
- 1.320 euro rechtplegingsvergoeding.