

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG LEUVEN.
AFDELING BURGERLIJKE RECHTBANK.
Zoals in kort geding.

Zitting: 19 maart 2012.
Eindbeschikking.

Rol nr.: 11/469/C

Inzake:

zonder gekend beroep, wonende te
- eiser, ter zitting in persoon aanwezig en bijgestaan door meester
advocaat te en hebbende eveneens als raadsman meester
advocaat te

tegen:

Het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de
persoon van de Minister-President, voor wie optreedt de heer , Vlaams
Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, met kantoor
te 1210 Sint-Joost-ten-Noode, Koning Albert II laan 19, zijnde aan het kabinet van de
Minister-President, Koolstraat 35 te 1000 Brussel.
- verweerder, ter zitting vertegenwoordigd door meester loco meester
advocaat te

Partijen werden bij monde van hun raadslieden ter zitting van 5 maart 2012 gehoord.

Tevens werd kennis genomen van hun conclusies en stukken.

De procedure verliep met inachtneming van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

1. DE PROCEDURE :

De dagvaarding, betekend op 7 december 2011 bij geboekt exploit van plaatsvervangend
gerechtsdeurwaarder in vervanging van gerechtsdeurwaarder te
strekt ertoe verweerder te veroordelen om binnen de 24 uren na het tussen te komen
vonnis over te gaan tot onmiddellijke opheffing van het bekrachtigde stakingsbevel d.d.
15 november 2011 betreffende het pand, gelegen te

De Vlaamse Regering
Minister-President
Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport
Koning Albert II laan 19
1210 Sint-Joost-ten-Noode
1000 Brussel

gekadastraerd volgens , voor een oppervlakte
van , en thans gekadastraerd : , met
een oppervlakte van en verweerder te horen
veroordelen tot de kosten van het geding.

2. DE FEITEN :

Eiser is eigenaar van een pand gelegen te zoals hierboven
nader kadastraal omschreven.

Het betreft een woning met terras, opgedeeld in verschillende studentenkamers en een appartement.

De kwestige woning is gedeeltelijk beschermd als monument als deel uitmakend van het historisch " " terwijl het overige gebied waarop het " " zich situeert door de provincie Vlaams Brabant als waardevol wordt beschouwd.

Het pand van eiser is dus deels beschermd als monument en wordt anderdeels als waardevol beschouwd door de provincie Vlaams Brabant.

Eiser heeft een aantal werken uitgevoerd - meer bepaald het aanpassen van studentenkamers aan de huidige normen van kwaliteit, comfort en veiligheid - waarvoor hij vanwege de Vlaamse regering bij beslissing d.d. 9 maart 2011 - na advies en onderzoek van Ruimte en Erfgoed, afdeling agentschapbeheer te Brussel - een onderhoudspremie kreeg toegekend van € 12.720.

Momenteel zijn de werken beëindigd en zijn de studentenkamers verhuurd met uitzondering van drie kamers (nrs. 4,6 en 9).

Op 15 november 2011 werd lastens eiser een proces-verbaal van vaststelling opgesteld met stopzettingsbevel inzake het gebruik van de woongelegenheden nrs en .

Op 18 november 2011 werd eiser de bekrachtigingsbeslissing d.d. 17 november 2011 van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur toegezonden.

Eiser wordt een inbreuk op art. 6.1.1. Vlaamse Code Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort als VCRO) verweten nl. het uitvoeren van de in art. 4.2.1 § 1, 6° en 7° voorziene handelingen zonder voorafgaande vergunning of in strijd met de vergunning alsmede om als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat de kwestige strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden.

De ten laste gelegde inbreuken komen neer op het onvergund wijzigen van de hoofdfunctie van het gebouw en het onvergund wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Eiser heeft bij toepassing van art. 6.1.47 van de VCRO in kortgeding gedagvaard teneinde de opheffing van de maatregel te vorderen.

3. BEOORDELING :

1. Het onvergund wijzigen van de hoofdfunctie :

a.

Eiser stelt dat de hoofdfunctie van het pand bestond uit een woonfunctie op het ogenblik van aankoop en er sedertdien deze woonfunctie niet gewijzigd werd.

Voor een goed begrip van de zaak dient vooraf vermeld te worden dat het pand op het gelijkvloers in gebruik was voor de horecazaak "hetgeen nog steeds het geval is. Het eerste verdiep werd gebruikt als woonruimte terwijl de hogere verdiepen ingericht waren als studentenkamers.

De door eiser uitgevoerde werken hebben geen uitstaans met de horecazaak op het gelijkvloers maar betreffen de hogere verdiepen.

Over de horecazaak wordt bijgevolg niet verder ingegaan.

De discussie betreft het gedeelte waaraan de werken werden uitgevoerd, hetzij het deel boven de horecazaak.

Wanneer de bewoordingen pand of woning e.d. gebruikt worden wordt hiermee dus het gedeelte boven de horecazaak bedoeld, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

b.

Een aantal gegevens wijzen er op dat het pand dienstig was als woongelegenheid, meer bepaald :

-de aankoopakte d.d. 26 maart 2008 waarin het pand beschreven wordt als 'woonhuis met terras'

-het plan van meetkundig schatter " " waarop staat vermeld 'plan van woning met terras'

-het inspectierapport van de " " waarin op de eerste bladzijde als huidige functie vermeld staat : "Bewoning (eventueel met nering)"

-het schrijven van de Fod Financiën – patrimoniumdocumentatie d.d. 10 februari 2012 waarin eiser wordt gemeld dat " ...De bestemming van het in de marge vernoemde onroerend goed is volgens de kadastrale schattingsdocumentatie al minstens sinds de perekwatie van 1975 gekend als 'studentenhuis'... "

-op een aantal foto's die tijdens de werken werden genomen is nog een deel van de oude constellatie (vb. lavabo's e.d.) zichtbaar hetgeen ook duidt op een bewoning voor de uitvoering der werken.

Aan de hand van deze gegevens blijkt in het kader van huidige procedure voldoende dat de hoofdfunctie van het pand in de bewoning bestond en dit niet werd gewijzigd.

Verweerder verwijst naar een e-mail van eiser zelf dewelke stelt dat het gelijkvloers werd ingenomen door de horeca-activiteiten van de " " en de bestaande panden werden ingedeeld in studentenkamers maar sinds tientallen jaren niet meer bewoond waren en dus totaal onderkomen.

Zoals hierboven reeds aangehaald doet het gelijkvloers () niet terzake. Anderzijds is het feit dat de studentenkamers gedurende jaren niet meer bewoond werden niet van aard om de functie van het gebouw te wijzigen nu er van het pand geen ander gebruik werd gemaakt.

Het feit dat er geen andere bestemming aan werd gegeven houdt in dat de oorspronkelijke functie van woongelegenheden niet is gewijzigd.

Men kan zich aldus de vraag stellen welke andere hoofdfunctie het gebouw alsdan zou verkregen hebben (verblijfsrecreatie ? dagrecreatie ? landbouw in de ruime zin ? handel-horeca-kantoorfunctie en diensten ? industrie en ambacht ?) terwijl het niet in gebruik was.

Men kan ook bezwaarlijk stellen dat het gebouw geen functie meer heeft.

Het feit dat door de eigenaar de functie niet werd gewijzigd houdt in dat het pand zijn woonfunctie heeft behouden en niet heeft gewijzigd (in wat overigens ?).

Ook het feit dat geen belasting op de studentenkamers werd betaald en er niemand was ingeschreven - wat logisch is als de kamers niet in gebruik waren - is geen reden om een functiewijziging tot stand te brengen.

Bijgevolg wordt aanvaard dat eiser geen functiewijziging heeft doorgevoerd.

Nu het pand reeds van voor het in voege treden van de eerste stedenbouwwet van 29 maart 1962. voor 22 april 1962 (zie art. 5.1.3. § 1 VCRO) blijkbaar een woonfunctie had en deze bleef behouden bij gebreke van het scheppen van een andere functie, is voor eiser geen vergunning vereist.

2. Het onvergund wijzigen van het aantal woongelegenheden :

Volgens verweerder werd het aantal woongelegenheden vermeerderd doch volgens eiser is zulks niet het geval.

Verweerder dient bijgevolg aan te tonen dat het aantal studentenkamers werd vermeerderd om een inbreuk op art. 4.2.1.7° VCRO lastens eiser te bewijzen.

Dit bewijs wordt niet geleverd nu de voorafbestaande toestand niet duidelijk wordt aangetoond.

3. Doel van het bevel tot staking

1.

De mogelijkheid om zich in kort geding te voorzien tegen het stakingsbevel en de bekrachtigingbeslissing zoals vervat in art. 6.1.47 VCRO gaat terug op het vorige artikel 154 Decreet Ruimtelijke Ordening (DRO) dat op zijn beurt terugging op art. 68 van de wet van 29 maart 1962.

Het oorspronkelijke artikel 68 van de Stedebouwwet voorzag slechts in de mogelijkheid voor de burgemeester of de gemachtigde ambtenaar om de stillegging van illegaal uitgevoerde werken te vragen aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg

zetelend in kortgeding. In 1970 heeft de wetgever aan de overheid zélf de bevoegdheid gegeven om een bevel tot staking van werken uit te vaardigen, met dien verstande dat de rechtsonderhorige de mogelijkheid kreeg om zo'n bevel in rechte aan te vechten (zie: M.v.T., *Parl. St. Senaat* 1968-69, nr. 559, p. 54-55).

De innovatie in art. 154 DRO werd door de wetgever als volgt verantwoord: "Het bestuur kan aldus de werken doen stilleggen op het ogenblik dat zij worden *aangevat en nog niet te ver gevorderd* zijn [cursivering door de rechtbank]. Voor de particulier zijn de gevolgen van de werkonderbreking minder erg dan het afbreken van het voltooide bouwwerk." (zie: M.v.T., *Parl. St. Senaat* 1968-69, nr. 559, p. 10-11).

In dezelfde Memorie van Toelichting werd het preventief karakter van het stakingsbevel sterk benadrukt (zie: M.v.T., *Parl. St. Senaat* 1968-69, nr. 559, p. 19). Ook de Raad van State noemde het stakingsbevel in zijn advies slechts "een bewarende maatregel" (zie: *Advies R.v.St.*, *Parl. St. Senaat* 1968-69, nr. 559, p. (81) 95).

Uit het bovenstaande volgt dat het bevel tot staking, overeenkomstig de bedoeling van de wetgever, slechts kan worden aangewend wanneer de werken nog niet zijn aangevangen of nog maar in beperkte mate zijn uitgevoerd. Het doel is immers om het (doorgaans erg zware) financiële risico dat voor de rechtsonderhorige is verbonden aan een eventuele herstelmaatregel naderhand, met name wanneer de werken na hun voltooiing illegaal zouden worden bevonden door de rechter, door een preventief optreden van het bestuur van meet af aan te beperken.

Wanneer daarentegen het grootste gedeelte van de werken reeds werd voltooid, is het stakingsbevel dan ook *laattijdig* en komt het in aanmerking voor opheffing door de rechter ; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Kortrijk, Vanden Broele*, 2004, p. 351, nr. 345).

Daarnaast moet de procedure voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg de rechtsonderhorigen ook beschermen tegen willekeurige stakingsbevelen. Net als om het even welke andere administratieve beslissing kan ook een bevel tot staking door de rechter worden getoetst, niet alleen op zijn wettigheid, maar ook (zij het marginaal) op zijn redelijkheid. Het redelijkheidsbeginsel vormt immers de ondergrens van elke discretionaire bevoegdheid van het bestuur (zie: A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, p. 748, nr. 795).

Een bevel tot staking dat, gelet op de concrete omstandigheden van het geval, kennelijk onredelijk is, bijvoorbeeld wanneer de staking een al te drastische maatregel vormt die niet in verhouding staat tot de ernst van de gepleegde inbreuk, komt derhalve eveneens in aanmerking voor opheffing door de rechter (zie: B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *o.c.*, p. 351, nr. 345).

2.

Verweerder verwijst terecht naar de stelling van het Hof van Cassatie dat oordeelde dat "Het bevel tot staking is een preventieve maatregel die er niet alleen toe strekt de macht van de rechter om het herstel te bevelen veilig te stellen, maar ook bedoeld is om

inbreuken op de wettelijke regels inzake ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in art. 146 van het decreet, te voorkomen [Cass., 1 maart 2010, www.cass.be, C.09.0392.N].

3.

In casu zijn de werken reeds geheel uitgevoerd en werden alle studentenkamers reeds verhuurd behalve kamers nrs. 4, 6 en 9.

Het stakingsbevel betreft het stopzetten van het gebruik, m.a.w. het verbod voor eiser om deze kamers nog te verhuren.

In dit geval heeft het bevel tot staking het preventief doel dat de wetgever ermee beoogde dan ook volledig gemist.

Ook wijzigt dit stakingsbevel niets aan de mogelijkheid voor de bodemrechter om desgevallend het herstel in de oorspronkelijke toestand te bevelen.

Er kan derhalve worden besloten dat het bestreden bevel tot staking alleszins laattijdig was en kennelijk onredelijk.

4.

De vordering tot opheffing is gegrond zodat verweerder tot de kosten dient veroordeeld te worden.

Verweerder verwijst naar een arrest van het Grondwettelijk Hof d.d. 18 mei 2011 waaruit blijkt dat art. 1022 Ger.W. niet verenigbaar is met het gelijkheidsbeginsel in zoverre de arbeidsrechter de arbeidsauditeur bij afwijzing van diens vordering verplicht een rechtsplegingsvergoeding op te leggen terwijl de strafrechter overeenkomstig art. 162 bis Sv. geen rechtsplegingsvergoeding kan opleggen aan het openbaar ministerie.

Dit is echter terzake niet relevant nu niet de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding wordt veroordeeld maar wel verweerder en nu de door het Grondwettelijk Hof te beoordelen materie kaderde in een arbeidsrechtelijk geschil.

4. BESLISSING :

DE DIENSTDOENDE VOORZITTER VAN DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE LEUVEN, ZITTING HOUDEND ZOALS IN KORT GEDING, SPREEKT – na tegenspraak en in eerste aanleg – VOLGENDE BESCHIKKING UIT :

De vordering is ontvankelijk en gegrond als volgt .

Verweerder wordt veroordeeld om binnen de 48 uren na betekening van het tussen te komen vonnis over te gaan tot onmiddellijke opheffing van het bekrachtigde stakingsbevel d.d. 15 november 2011 betreffende het pand, gelegen te , gekadastreerd volgens titel , voor een oppervlakte van , en thans gekadastreerd , met een oppervlakte van

Verweerder wordt tot de kosten veroordeeld, deze begroot zijnde aan de zijde van eiser op 262,36 euro dagvaarding en rolzetting en 1.320 euro rechtsplegingsvergoeding.

Deze beschikking werd uitgesproken in de openbare terechtzitting zoals in kort geding van de rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Leuven op **maandag 19 maart 2012**, waar zitting namen:

- de heer , rechter, dienstdoende voorzitter, bijgestaan door
- mevrouw , afgevaardigd griffier.