

VRUGGESTELD VAN HET GRIFFIERECHT

Afschrift van het verzoeken tot
uitroeping van de
19.2 ef

03423

KG - 19/11/2003 - B - KA

In de zaak 03/334/C

Rep. nr. 2003/14.349

1. , met vennootschapsze-
tel gevestigd te ingeschreven in het han-
delsregister te onder nummer , KBO
 2. afgevaardigd bestuurder van eiseres sub 1 en wonende
5
 3. , met vennootschapszetel geves-
tigd te ingeschreven in het H.R. van
onder het nummer , KBO
- eisers, hebbende als raadsman meester , advocaat te

tegen:

HET VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, in de
persoon van de minister-president, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 1000
Brussel, Koolstraat nr. 35

verweerster, hebbende als raadsman meester , advocaat te

I. Rechtspleging :

De dagvaarding werd betekend op 4 juli 2003.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de dossiers van par-
tijten.

De verschenen partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in de openbare
terechtzing van 22 oktober 2003.

Artikel 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 tot regeling van het taalgebruik in
gerechtszaken werd in acht genomen.

II. Ten gronde :

A. Gegevens en voorwerp van de vordering :

1. In oktober 1983 wordt door de [redacted] een bouwaanvraag ingediend strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw op het perceel gelegen te [redacted] gelegen aan [redacted] kadastraal gekend onder [redacted]

De bouwvergunning wordt verleend op 24 november 1983.

Voornoemd perceel is volgens het gewestplan [redacted] goedgekeurd bij Koninklijk besluit daterend van 7 april 1977, gelegen in woongebied. In deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 van toepassing.

In het jaar 1983 waren er voor het gebied waarin het perceel gelegen is, nog geen door de Koning goedgekeurde bijzonder plannen van aanleg.

De [redacted] verwerft in 1983 het eigendom van de op te richten gelijkvloerse verdieping met mezzanine teneinde er een lunapark te kunnen uitbaten, de overige 9 bouwlagen en de technische verdieping zijn eigendom van de [redacted]

2. In juli 1984 zou volgens eisers aan de mezzanine een wijziging doorgevoerd zijn. De bestemming zou naar een woonfunctie omgevormd zijn.

3. Bij besluit van de Vlaamse regering daterend van 30 december 1992, wordt het BPA 8 goedgekeurd. Volgens dit BPA is het terrein van de bestaande residentie " gesitueerd in zone [redacted]. In deze zone gelden de hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften voor een handelsgelijkvloers:

- duplexverdiepingen zijn toegelaten behalve in blok 1
- de oppervlakte van de tussenvloer dient beperkt tot 60% van de vloeroppervlakte op het peil 0.00
- zij mogen niet dienen als terras voor de bovengelegen verdieping
- zij mogen esthetisch niet de indruk geven van 2 afzonderlijke bouwlagen

De gebouwen opgetrokken in zone 1 mogen slechts maximaal 10 effectieve bouwlagen omvatten.

4. Op 29 oktober 2002 werd tussen de [redacted] en de [redacted] een verkoopovereenkomst gesloten onder andere over het mezzanineverdiep.

5. Op 24 februari 2003 werd door de stedenbouwkundige ambtenaar bij de dienst Stedenbouw afdeling RO & Milieu, een proces-verbaal van vaststellingen opgemaakt, lastens de [redacted] inzake het omvormen van een duplex-verdieping van een handelszaak naar woongelegenheden, met als gevolg dat er een extra bouwlaag ontstaat waardoor het aantal bouwlagen in strijd is met het vigerende B.P.A. op het perceel gelegen te [redacted]

Door de ambtenaar bij de dienst Stedenbouw werd aan de heer [redacted] (daar ter plaatse aanwezig) bevel gegeven om de werken in toepassing van art. 154 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening stil te leggen.

6. Op 6 maart 2003 werd het bevel bij schriftelijke beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur bekrachtigd.

Op diezelfde datum werd zowel het proces-verbaal van vaststellingen als het bekrachtigingsbevel bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de heer en van de

Deze kennisgeving aan de gebeurde echter op een verkeerd adres (slechts in april 2003 werd zij op haar juiste adres bij gewone brief in kennis gesteld).

7. Op 28 april 2003 wordt door het college van burgemeester en schepenen een herstellvordering geformuleerd, waarin wordt voorgesteld om de plaats in de oorspronkelijke staat te herstellen. Dit wordt overgemaakt aan de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

8. Bij dagvaarding op grond van art. 154 laatste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening wordt door eisers de opheffing van voormeld stakingsbevel en bekrachtigingsbeslissing gevorderd bij de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg.

In besluiten vordert het Vlaamse Gewest om de vordering ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

B. Beoordeling:

1. de ontvankelijkheid van de vordering:

Het bevel tot stillegging van 24 februari 2003, zoals bekrachtigd bij beslissing van 6 maart 2003 is gericht aan de en de heer in zijn eigen naam.

Ten aanzien van derde eiseres werd het bestreden bevel niet verleend, zodat het totaal onduidelijk is hoe het bestaan van dit bevel, noch de eventuele opheffing daarvan, van enige invloed kan zijn op de activiteiten van derde eiseres.

Bijgevolg hebben uitsluitend eerste eiseres en tweede eiser het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid (art. 17 en 18 Ger.W.) om de opheffing van dit bevel te vragen.

In de mate dat zij werd ingesteld door derde eiseres, is de vordering op dit punt ontoelaatbaar.

2. de wettigheid van het bevel tot staking daterend van 24 februari 2003 en het bekrachtigingsbesluit daterend van 6 maart 2003:

Eisende partijen stellen in hun dagvaarding en besluiten dat in zijn hoedanigheid van privé-persoon geen van de personen is welke bedoeld zijn in art. 154, derde lid van het D.O.R.O.

Hij zou noch gebruiker, noch eigenaar zijn van het goed.

Dit wordt door verweerster niet betwist.

Waar aldus de natuurlijke persoon in eigen naam geen uitstaan heeft met het bovengemeld perceel en de wijze waarop voormeld perceel wordt gebruikt, is een bevel tot stillegging lastens hem dan ook per definitie zonder voorwerp.

- Eerste eiseres stelt dat de voorschriften van art. 154, derde en vierde lid van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening met betrekking tot de kennisgeving van het proces-verbaal van vaststelling en het bekrachtigingsbesluit ten aanzien van haar niet gerespecteerd werden.

De kennisgeving gebeurde initieel op een volkomen verkeerd adres dat zelfs onbestaande was. Uiteindelijk wordt zij slechts op 14 april 2003 bij gewone brief in kennis gesteld daar waar zij binnen de acht dagen met aangetekende brief met ontvangstbewijs had dienen in kennis te worden gesteld.

De omstandigheid echter dat de door de wet vereiste kennisgeving van het proces-verbaal van vaststelling en de bekrachtigingsbeslissing van het door de bevoegde ambtenaren gegeven stakingsbevel niet op de door de wet voorgeschreven wijze geschiedt, heeft niet tot gevolg dat de geldigheid van het stakingsbevel zelf of van het bekrachtigingsbesluit wordt aangetast (Cass., 14 februari 1997, *Arr. Cass.*, 1997, 216).

Er is evenmin verval van het bevel tot staken om reden dat de gebruiker van het goed niet werd ingelicht.

(HEYMAN, J., *"Toezicht, strafrechtelijke sancties en andere handhavingsmaatregelen in het decreet ruimtelijke ordening"*, 1999, Brugge, die Keure)

- Eiseres sub I menen onterecht dat het bevel tot staking aangetast is door een gebrekkige motivering om reden dat de motivering zelf niet in de akte zou zijn opgenomen. Naast een formeel motiveringsgebrek beroepen eisers zich op een inbreuk op de materiële motiveringsplicht en rechtszekerheid.

Het behoort tot de bevoegdheid van de Voorzitter om het bevel van de gemachtigde ambtenaar op haar interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze conform de wet is dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berust.

Hij dient hierbij na te gaan of de beslissing van de stedenbouwkundige inspecteur uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen en hij beslissingen die kennelijk onredelijk zijn, zonder gevolg moet laten.

In het licht van de feitelijke omstandigheden dient hij aldus de noodzakelijkheid van de handhaving dan wel de opheffing ervan te bevelen (Cass. 14 februari 1997, *Arr. Cass.* 1997, I, 87 en Pas. 1997, I, 227).

De rechtsonderhorige die kennis krijgt van een stakingsbevel moet zich op de inhoud van die beslissing kunnen steunen voor de appreciatie van zijn situatie. Wanneer de overheid een gemotiveerde beslissing heeft genomen kan zij op een later tijdstip geen nieuwe motieven aan toevoegen. (zie L.P. Suetens, "Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de rechtspraak van de Raad van State, *T.B.P. 1981*).

In de akte staat echter duidelijk dat er op voornemd perceel vastgesteld werd dat de vastgestelde werken en handelingen namelijk "het omvormen van een duplexverdieping van een handelszaak naar woongelegenheden, met als gevolg dat er een extra bouwlaag ontstaat waardoor het aantal bouwlagen in strijd is met de vigerende B.P.A." een overtreding uitmaakt in toepassing van art. 99, respectievelijk artikel 146 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000.

De reden van de stillegging en de motivering van de beslissing is weldegelijk in het proces-verbaal van stillegging en het bekrachtigingsbesluit opgenomen. De volgens de overheid vastgestelde inbreuken op de stedenbouwwet worden in de akte weergegeven.

Het bevel tot stillegging is formeel rechtsgeldig tot stand gekomen evenals de bekrachtigingsbeslissing.

Er is geen enkele wettelijke beslissing die de overheid de plicht oplegt om op een omstandige wijze de finaliteit van haar concrete beslissing (tot staking van de werken) in de akte te vermelden. Het is duidelijk dat zij haar beslissing genomen heeft met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De overheid heeft in het kader van deze goede ruimtelijke ordening een beleidsvrijheid.

Eiseres sub I betwist vervolgens dat het stakingsbevel rechtsgeldig gegrond is op een inbreuk conform art. 146 van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

Zij meent dat er van inbreuken geen sprake zijn.

Het is correct dat de verbalisant over minstens ernstige aanwijzingen van het vaststaan van een inbreuk dient te beschikken om te kunnen overgaan tot de uitvoering van een stakingsbevel.

Verweerster stelt correct dat het volstaat indien het werk en de handelingen strijdig zijn met één van de bepalingen van artikel 146 van voornemd decreet om de staking ervan te kunnen bevelen.

Het stakingsbevel zou terecht gegeven zijn om reden dat ten eerste de vereiste bouwvergunning ontbrak voor de omvorming van de duplexverdieping van een handelszaak naar woongelegenheden en ten tweede dat de omvorming van de duplexverdieping naar woongelegenheden in strijd is met het vigerende BPA.

Van een (instandhoudings)misdrijf is geen sprake indien de handelingen, werken of wijzigingen niet vergunningsplichtig en toegelaten waren conform de toen van toepassing zijnde wetgeving toen ze werden uitgevoerd of gesteld.

Een latere decreetwijziging doet hieraan geen afbreuk.

Het appartementencomplex met inbegrip van de mezzanineverdieping werd opgetrokken op grond van de bouwvergunning daterend van 24 november 1983. Er wordt aangenomen dat het gebouw is gebouwd conform de in 1984 goedgekeurde bouwplannen en conform de toen geldende stedenbouwwet van 29 maart 1962.

Op dat tijdstip was er nog geen door de Koning goedgekeurd plan van aanleg.

De bouwvoorschriften zoals opgenomen in het BPA daterend van 1992 golden toen nog niet. Er gold toen nog niet het verbod dat het mezzanine-niveau niet als een aparte bouwlaag mocht opgetrokken zijn en een complex slechts over 10 bouwlagen mocht beschikken. Er werd naderhand geen nieuwe bouwlaag meer opgetrokken (de functiewijziging van de mezzanine had niet de creatie van een nieuwe bouwlaag tot gevolg).

Het feit dat het appartementsgebouw niet voldoet aan de voorwaarden van de vigerende BPA , brengt niet mee dat dit gebouw onwettig is of wordt.

Een in 1983-84 gebouwd complex dient te voldoen aan de toenmalige bouwregelgevingen.

De invoering van de BPA heeft niet tot gevolg dat gebouwen welke conform de toenmalige wetgeving correct opgetrokken zijn, plots zouden afgebroken dienen te worden of dienen verbouwd te worden omdat zij niet voldoen aan de bepalingen van dit BPA.

Op grond van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 was de wijziging van het gebruik van de mezzanine niet vergunningsplichtig. De bepalingen van het mini-decreet zijn niet toepasselijk zelfs al zou de functiewijziging dateren van na 30 augustus 1984 gezien de hoofdfunctie van het complex behouden blijft en dit decreet enkel de bestemmingswijzigingen wat betreft de hoofdfunctie viseert. Wijzigingen van een nevenbestemming waren niet vergunningsplichtig onder dit decreet.

Na studie van de door eisers overlegde plannen dient aangenomen te worden dat de functiewijziging van de mezzanine van handelsbestemming naar woonbestemming dateert van 1984.

Minstens was de overheid reeds in 1986 op de hoogte van de functiewijziging van de mezzanine gelet op de opgelegde bouwtoeslag.

Voor deze functiewijziging op zich was er in die periode geen vergunning nodig. Maar op grond van de toenmalige stedenbouwwet diende men wel te beschikken over er vergunning voor verbouwingswerken welke eventueel het gevolg zijn van een functiewijziging.

De stedenbouwwet van 1962 bepaalt namelijk dat " Niemand zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen mag:

1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings of onderhoudswerken uitgezonderd."

Eiseres sub 11 legt een bouwplan voor van juli 1984 met betrekking tot de inrichting van het mezzanine-verdiep (stuk 4 bundel eisers) waarbij na uitvoering van het plan geschikt werd als woongelegenheden.

Er dienden naderhand geen werken meer worden uitgevoerd. Er wordt niet aangetoond dat er naderhand nog werken dienden uitgevoerd te worden.

De bewering van verweerster dat er eventueel nog werken uitgevoerd werden na de inwerkingtreding van het BPA , kan niet bijgetreden worden.

De mezzanine wordt reeds vele jaren voor de inwerkingtreding van het BPA als woongelegenheden gebruikt.

Een nieuwe functiewijziging van de mezzanine naar handelsgelegenheid zou trouwens tot gevolg hebben dat de totale handelsoppervlakte in het gebouw bijna dubbel zo groot zou zijn dan toegestaan door art. 23 van het BPA. hetgeen een bouwoverschrijding zou uitmaken.

- Eisers menen terecht dat het opleggen van een stakingsbevel niet voldoet aan de opportuniteitsvereiste.

Gelet op het feit dat de inrichting van de mezzanine als woongelegenheden gebeurde op basis van een in 1984 opgemaakt plan, de werken reeds jaren voltooid zijn en de overheid zeker reeds in 1986 op de hoogte was van deze functiewijziging en het gebruik van de mezzanine als woongelegenheden, het jarenlange gebruik van de mezzanine als woongelegenheden vooraleer er een overheidstussenkomst was, kan er in het jaar 2003 niet meer op opportune wijze een bevel tot staking van de werken worden opgelegd.

Een dergelijk stakingsbevel is niet meer gericht op de voorkoming van een aantasting van de goede ruimtelijke ordening. Het kan niet meer zinvol aangewend worden. Het stakingsbevel is kennelijk onredelijk uitgevaardigd en een dergelijke beslissing druist in tegen het redelijkheidsbeginsel.

De opheffing van het stakingsbevel dringt zich op.

Gelet op het ongelijk van verweerster dient zij in te staan voor de door eerste eiseres en tweede eiser gemaakte gerechtskosten. De door hen gevorderde rechtsplegingsvergoeding dient wel gereduceerd te worden naar het wettelijk voorziene bedrag. De vordering van derde eiseres werd ontoelaatbaar verklaard zodat zij haar eigen kosten dient te dragen.

OM DEZE REDENEN :

Wij, Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, zitting houdend in kort geding, bijgestaan door adjunct-griffier.

Wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak;

- Ten aanzien van derde eiseres:

Verklaren de vordering ontoelaatbaar in hoofde van derde eiseres.

- Ten aanzien van tweede eiser:

Zeggen voor recht dat het bevel tot staking van vierentwintig februari tweeduizend en drie, zoals bekrachtigd bij besluit daterend van zes maart tweeduizend en drie, ten aanzien van tweede eiser zonder voorwerp is.

- Ten aanzien van eerste eiseres:

Verklaren de vordering ontvankelijk en gegrond.

Bevelen de opheffing van het bevel tot staking van vierentwintig februari tweeduizend en drie, zoals bekrachtigd op zes maart tweeduizend en drie;

Veroordelen verweerster tot de kosten van het geding welke in hoofde van derde eiseres niet dienen begroot te worden gezien zij haar ten laste blijven. Begroot deze in hoofde van tweede eiser en eerste eiseres op de dagvaardingskosten ten bedrage van 131,55 euro en de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 114,03 euro.

Onderhavige beschikking is ingevolge artikel 1039 van het Gerechtelijk Wetboek uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van kort geding in het gerechtsgebouw te Brugge op negentien november tweeduizend en drie.

Aanwezig zijn:

, Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg
, adjunct-griffier