

A.R. 11/4212/A

In de zaak van:

beiden

gepensioneerd en samenwondende te

eisers, die niet langer vertegenwoordigd zijn en evenmin ter terechtzitting aanwezig zijn

tegen

het VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door

verweerster, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

## I. PROCEDURE

Op de openbare terechtzitting van 5 maart 2012 vorderde de verweerster dat de zaak overeenkomstig art. 747§2 Ger.W. op tegenspraak zou worden behandeld, werd de verweerster in haar middelen gehoord, waarna de debatten gesloten werden en de zaak in beraad werd genomen.

De stukken werden ingezien, in het bijzonder :

De regelmatig betekende dagvaarding d.d. 18 november 2011;

De door de verweerster ter griffie neergelegde conclusies d.d. 6 januari 2012;

Het door de verweerster neergelegde stukkenbundel.

## II. FEITEN EN VOORGAANDEN

### 2.1.

De eisers zijn de huurders van het onroerend goed gelegen te  
kadastraal gekend als,

Het perceel is volgens het gewestplan zoals goedgekeurd bij  
Koninklijk Besluit van 24 maart 1978, gelegen in een gebied voor  
verblijfsrecreatie.

Voor het betrokken perceel is geen algemeen of bijzonder plan van aanleg, noch een ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing.

2.2.

Op 9 november 2010 ging een verbalisant ter plaatse en stelde het volgende vast:

*"Op verzoek van het gemeentebestuur gaan we over tot de volgende vaststellingen.*

*De feiten doen zich voor te Kadastrele gegevens zijn*

*Het terrein is gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.*

*Eigenaar van deze locatie is de genaamd uit*

*Deze locatie wordt bewoond door het echtpaar*

*Het koppel heeft deze woning gehuurd als woning van de eigenaar sinds 15 mei 2010. Het koppel woont hier op permanente basis. Beiden zijn verwickeld in een procedure met het Ministerie van Binnenlandse Zaken teneinde op deze locatie gedomicilieerd te worden.*

*Conform de stedenbouwkundige voorschriften is het niet toegelaten op deze locatie permanent te wonen."*

Vastgesteld werd dat het gebruik in strijd is met de bepalingen van artikel 4.2.1, 1°, meer bepaald 4.2.1, 6°, VCRO.

Krachtens art. 6.1.47 VCRO werd mondeling de staking van de werken gelast en in het proces-verbaal van verhoor van dezelfde datum erkennen de eisers kennis te hebben genomen van dit stakingsbevel.

Dit bevel tot staking werd bekrachtigd in de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 23 november 2010.

In deze bekrachtigingsbeslissing werd gesteld dat de eisers steeds kunnen opteren om het wederrechtelijke gebruik vrijwillig ongedaan te maken.

Op 23 november 2010 leverde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur ambtshalve een negatief declaratief attest af met betrekking tot het onroerend goed gelegen te kadastraal

gekend als

De stedenbouwkundige inspecteur stelde vast dat de eisende partijen niet langer beschikken over een woonrecht zoals omschreven in artikel 5.4.3, §3 VCRO omdat niet langer voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.4.1 tot en met 5.4.3 VCRO. Meer bepaald worden volgende redenen vermeld:

*Niet vergunde constructie*

*Constructie groter dan 300m<sup>3</sup>*

*In bevolkingsregister ingeschreven na 31/08/2008.*

Ingevolge dit negatief attest genieten de eisende partijen geen recht meer om het onroerend goed permanent te bewonen en moeten ze deze permanente bewoning staken.

Met een schrijven van 23 november 2010 werden de eisende partijen in kennis gesteld van dit negatief declaratief attest.

De eisende partijen namen geen stappen om het wederrechtelijk gebruik ongedaan te maken en bleven het onroerend goed gebruiken ondanks het opgelegde stakingsbevel en het negatief declaratief attest.

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TEGEN  
ZOALS IN KORT GEDING  
OPENBARE TERECHTZIJING VAN 24 MEI 2012**

Op 19 juli 2011 werd opnieuw een proces-verbaal opgesteld. Naast de eerdere vaststellingen werd ook het volgende vastgesteld tijdens de controle waarbij ook de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van aanwezig was:

*"Op deze locatie werd op datum van 09/11/2010 (zie ons dossier 66.L9.3822/2010 dd. 09/11/2010) reeds een stakingsbevel opgelegd. Dit stakingsbevel werd bekrachtigd.  
Tot op heden is er nog niets aan de situatie aewiziad.*

*werd door onze in kennis gesteld van het negeren van het reeds opgelegd stakingsbevel en het opleggen van het nieuw stakingsbevel."*

De hiertoe bevoegde ambtenaar gaf mondeling het bevel tot staking van het strijdige gebruik van het permanent bewonen van een onvergund weekendverblijf.

De staking van het strijdige gebruik werd bevolen ten aanzien van alle werken, handelingen en wijzigingen.

De eisende partijen werden met een aangetekend schrijven van 20 juli 2011 in kennis gesteld van dit proces-verbaal en de staking van de werken.

Dit nieuwe stakingsbevel van het strijdige gebruik werd op 25 juli 2011 bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

De voormelde handelingen vormen een inbreuk op artikel 6.1.1, 1°, 5°, 6° en 7° en artikel 4.2.1 VCRO.

Met een aangetekend schrijven tegen ontvangstbewijs van dezelfde datum werden de eisende partijen op de hoogte gebracht van dit nieuwe stakingsbevel.

### **III. VORDERINGEN**

#### **3.1.**

**De eisers vorderen** in een bij voorraad uitvoerbaar vonnis :

- de opheffing te bevelen van de stakingsbevelen van 9 november 2010 en 19 juli 2011 m.b.t. het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder  
zoals respectievelijk bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bij beslissingen van 23 november 2010 en 25 juli 2011.

Na eerst volgende prejudiciële vragen te hebben gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

*"Schenden de art. 5.4.3. en 5.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zover zij het tijdelijk woonrecht al dan niet met verlenging ervan, en desgevallend nadien het aanvullend woonrecht, toekennen aan personen die op 31 augustus 2009 het weekendverblijf gedurende ten minste één jaar als hoofdverblijfplaats hebben betrokken, daar waar het doorgevoerde onderscheid inzake deze data geen rekening houdt met de bestendiging van de permanente bewoning door huurders die het weekendverblijf middels een woninghuurovereenkomst betrokken hebben op een datum na 31 augustus 2008?"*

*Schenden de artikelen 5.4.3. en 5.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de artikelen 15 en 22 van de Grondwet en de artikelen 8 en 14 E.V.R.M. in zover zij het tijdelijk woonrecht, al dan niet met verlenging ervan, en desgevallend nadien het aanvullend woonrecht, toekennen aan personen die op 31 augustus 2009 het weekendverblijf gedurende ten minste één jaar als hoofdverblijfplaats hebben betrokken, daar waar het doorgevoerde onderscheid inzake deze data geen rekening houdt met de bestendiging van de permanente bewoning door huurders die het weekendverblijf middels een woninghuurovereenkomst betrokken hebben op een datum na 31 augustus 2008?*

De verweerder te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, waaronder de rechtsplegingsvergoeding.

### 3.2.

*De verweerder concludeert tot de afwijzing van deze vordering als ongegrond en de veroordeling van de eiser tot de gedingkosten. Zij vordert klaarblijkelijk eveneens een rechtsplegingsvergoeding (zie nr. 23 van haar besluiten).*

## IV. BEOORDELING

### 4.1. Het toetsingskader van de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg

Art.6:1.47 laatste lid VCRO voorziet dat de betrokkene aan wie de onmiddellijke staking van de werken werd opgelegd in kort geding de opheffing van de maatregel kan 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 (Inleiding en behandeling van de vordering in kort geding) is van toepassing op de inleiding en de behandeling van de vordering.

Deze uitdrukkelijk door de wetgever voorziene procedure verloopt, volgens de vormen van het kort geding en wordt derhalve ook door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg beslecht maar heeft in wezen niets met het kort geding te maken. Het betreft hier een procedure "zoals in kort geding". Het is geen gewoon kort geding omdat de voorzitter uitspraak doet over de grond van de zaak, nl. de vraag of het bevel terecht werd gegeven en bekrachtigd (DEBERSAQUES, G., HUBEAU, B., LEFRANC, P., *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven*, Brugge, Die Keure 2001, p. 88).

De kortgedingrechter moet, na de regelmatigheid van het bekrachtigde stakingsbevel te hebben onderzocht, nagaan of de door het bevoegde bestuur genomen beslissing om te staken en te bekrachtigen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Mocht blijken dat deze beslissing steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, dan moet de kortgedingrechter overgaan tot opheffing (Gent 6 januari 2006, T. Aann.2007, 83-84).

De kortgedingrechter toetst bij de vordering tot opheffing het bekrachtigde stakingsbevel op zijn interne en externe wettigheid, en onderzoekt of het strookt met de wet dan wel of het op machtsoverschrijding of machtsafwijking berust.

Deze rechtmatigheidscontrole, waarin begrepen een marginale toetsing naar de kennelijke ofwel zeer manifeste onredelijkheid, vindt zijn oorsprong in art.159 G.W.

Art. 159 G.W. volgens hetwelk de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen, maakt geen onderscheid tussen de handelingen die het beoogt. Zij is van toepassing op de zelfs niet-reglementaire beslissingen van het bestuur en op de administratieve handelingen, ook al zijn zij van individuele aard (zie o.m. Cass. 10 november 1992, Arr.Cass. Cass. 21 april 1988, Arr.Cass.

Op grond daarvan heeft ieder met rechtspraak belast orgaan de macht en de plicht na te gaan of de besluiten, reglementen en verordeningen waarvan de toepassing in het geding is, met de wetten overeenstemmen. De door dit artikel aan de hoven en rechtbanken toegekende bevoegdheid betreft de controle van zowel de interne als de externe wettigheid van de administratieve akten.

De controle van de externe wettigheid (formele, vormelijke) houdt louter in dat de regelmatigheid van het bekrachtigde stakingsbevel wordt onderzocht. De controle van de interne wettigheid betreft daarentegen de motieven, de inhoud en het doel van het bekrachtigde stakingsbevel.

Het komt de kortgedingrechter geenszins toe om de opportuniteit van de bestreden maatregel te toetsen. Dit zou immers de bevoegdheid van het bestuur in het gedrang brengen en een schending uitmaken van de scheiding der machten (VZ. Antwerpen 20 oktober 2008, TBO 2009, 38 e.v., met noot Sammy De Ridder).

De handhaving van de stedenbouwkundige voorschriften en van de goede ruimtelijke ordening zijn een zaak van het bestuur, dat hierover met de nodige beleids- en beoordelingsvrijheid beslist. Aan de kortgedingrechter komt enkel de beoordeling van de rechtmatigheid van het optreden van het bestuur toe (Rb. 22 februari 2005: TMR 2005 553).

De (kortgeding)rechter mag aan het bestuur zijn beleidsvrijheid niet ontnemen en vermag zich niet in de plaats van het bestuur te stellen (THEUNIS, J., De exceptie van onwettigheid (art.159 G.W.): meer vragen dan antwoorden, R.W. 2007-2008, 1266 e.v.).

De bestuurshandelingen van administratieve overheden moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd. De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn (art.2-3 Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; VAN ORSHOVEN, De uitdrukkelijke motivering van administratieve rechtshandelingen. R.W. 1991-1992. 488 e.v.).

**4.2. Toegepast op voorlopende casus**

**4.2.1. De voorgehouden inbreuk op het redelijkheid- en het zorgvuldigheidsprincipe als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.**

Het stakingsbevel is een preventieve maatregel (Cass. nr. d.d. 18 mei 2007, T.R.O.S. 2007, 300, noot  
Indien een stakingsbevel geen preventief karakter heeft, is het uitgevaardigd met machtsoverschrijding en bijgevolg onwettelijk (Cass. nr. 16 januari 2009). Bijgevolg kan een stakingsbevel niet meer regelmatig worden opgelegd nadat de werken zijn voltooid, nu het bevel op dat ogenblik niet meer kan bijdragen tot enige preventie.

De betwiste stakingsbevelen hebben betrekking op de wijziging van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed zonder voorafgaande vergunning. De eisers houden voor dat de functiewijziging zich reeds had voltrokken voor het opleggen van het eerste stakingsbevel (de woninghuurovereenkomst zou – zo houden de eisers in hun dagvaarding voor – als startdatum 15 mei 2010 hebben) zodat de opgelegde stakingsbevelen geen preventieve aard meer konden hebben.

In een arrest van 1 maart 2010 (Cass. 1 maart 2010, [www.cass.be](http://www.cass.be), rolnr. heeft het Hof van Cassatie duidelijk afstand genomen van de al te restrictieve interpretatie van het preventieve karakter van het stakingsbevel en steide het meer bepaald : *"Het bevel tot staking is een preventieve maatregel die niet alleen ertoe 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 artikel 146 van het decreet te voorkomen"*.

Het stakingsbevel is met andere woorden in twee gevallen preventief :  
- Wanneer het de macht van de rechter om het herstel te bevelen beveiligd  
OF  
- Wanneer het inbreuken of de voortzetting ervan kan voorkomen.

Aldus heeft het Hof in voornoemd arrest geoordeeld dat stakingsbevelen die strekken tot de stopzetting van een gewoonlijk gebruik van de grond zonder vergunning noodzakelijk ook strekken tot het voorkomen van verdere aantasting van de ruimtelijke ordening door inbreuken zoals bedoeld in artikel 146 DRO.

Toegepast op voorliggende zaak moet derhalve worden vastgesteld dat het preventief karakter van de bevolen maatregel erin bestaat het onrechtmatig permanent (en derhalve voortdurend) verblijf een halt toe te roepen, wat evident als preventief moet worden beschouwd.

Het stakingsbevel is aldus geenszins ontdaan van enige redelijkheid, zodat dit argument van de eisers faalt.

**4.2.2. De voorgehouden schending van de motiveringsplicht**

Waar de eisers menen dat de motivering van de beslissing niet afdoende is en dat de motivering niet in evenredigheid is met de gewichtigheid van de beslissing, is ook dit niet correct.

Het evenredigheidsbeginsel heeft immers niets te maken met de lengte of de omvang van de motivering.

In voorliggend geval werd de staking (tot tweemaal toe!) bevolen omwille van een manifest strijdig gebruik, gegeven waarvan de beide eisers onmiddellijk werden op de hoogte gesteld (zie-Processen-verbaal d.d. 9 november 2010 en 19 juli 2011).

De motivering werd verder uiteengezet in de bekrachtigingsbeslissingen en aan de eisers werd bovendien (bijkomend) in een schrijven d.d. 20 december 2010 nogmaals toegelicht waarom permanente bewoning voor hen geen toegelaten optie is.

De motivering is afdoende wanneer deze de betrokken redelijkerwijze in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de beslissing is genomen (OPDEBEEK, I. en COOLSAET A., Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 144 nr.179).

Zulks is in voorliggend geschil wel degelijk het geval; de eisers weten perfect dat het hen niet is toegelaten permanent te verblijven in het weekendhuisje.

#### 4.2.3. de opgeworpen prejudiciële vragen

De eisers stellen verder dat de stakingsbevelen het tijdelijk woonrecht uit art. 5.4.1. VCRO schenden en vragen deze rechtbank om voor alles twee prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof, met name :

*Schenden de art. 5.4.3. en 5.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zover zij het tijdelijk woonrecht al dan niet met verlenging ervan, en desgevallend nadien het aanvullend woonrecht, toekennen aan personen die op 31 augustus 2009 het weekendverblijf gedurende ten minste één jaar als hoofdverblijfplaats hebben betrokken, daar waar het doorgevoerde onderscheid inzake deze data geen rekening houdt met de bestemming van de permanente bewoning door huurders die het weekendverblijf middels een woninghuurovereenkomst betrokken hebben op een datum na 31 augustus 2008?*

*Schenden de artikelen 5.4.3. en 5.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de artikelen 15 en 22 van de Grondwet en de artikelen 8 en 14 E.V.R.M. in zover zij het tijdelijk woonrecht, al dan niet met verlenging ervan, en desgevallend nadien het aanvullend woonrecht, toekennen aan personen die op 31 augustus 2009 het weekendverblijf gedurende ten minste één jaar als hoofdverblijfplaats hebben betrokken, daar waar het doorgevoerde onderscheid inzake deze data geen rekening houdt met de bestemming van de permanente bewoning door huurders die het weekendverblijf middels een woninghuurovereenkomst betrokken hebben op een datum na 31 augustus 2008?*

artikel 5.4.3, § 1 VCRO bepaalt:

*"Tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, reeds vóór 1 september 2009 in werking is getreden, geldt in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijke titel, een tijdelijk woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Indien de op grond van het ruimtelijk uitvoeringsplan planologisch mogelijk geworden permanente bewoning echter pas kan worden voortgezet op grond van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie "wonen", dan wordt het tijdelijk woonrecht*

*verlengd totdat deze vergunning in laatste administratieve aanleg is afgegeven. Deze verlenging geldt slechts indien deze vergunning is aangevraagd binnen de termijn van zes maanden volgend op de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan."*

Permanente bewoners dienen overeenkomstig artikel 5.4.1. 2<sup>e</sup> VCRO te voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- "a) op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;*
- b) zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik."*

Artikel 5.4.1, 1<sup>e</sup> VCRO stelt evenwel:

*" [Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:]*

*1<sup>e</sup> "weekendverblijf": een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan alle volgende voorwaarden:*

- a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300 m<sup>3</sup>,*
- b) onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,*
- c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangedeeld op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan".*

De verweerster merkt terecht op dat de woning die de eisers nuren niet voldoet aan de genoemde volumevoorwaarde (volume is groter dan 300 m<sup>3</sup>) én dat zij evenmin aantonen dat deze woning een hoofdzakelijk vergunde constructie uitmaakt (de eisers leggen trouweris, mede gelet op hun afwezigheid op de behandlingszitting geen enkel stuk voor).

Aldus zijn de noodzakelijke voorwaarden voor het verkrijgen van het door de eisers beoogde woonrecht niet voldaan.

De door de eisers opgeworpen prejudiciële vraag heeft in voorliggend geval onvoldoende relevantie nu hun woonrecht op andere gronden (dan de opgeworpen scharnierdata) van de hand moet worden gewezen.

#### **4.3. De gedingkosten**

De eisers dienen, als de in het ongelijk gestelde partij, te worden verwezen in de gedingkosten (art. 1017, eerste lid Gerechtelijk Wetboek).

De verweerster stelt dat zij ingevolge recente rechtspraak niet kan worden veroordeeld tot enige rechtsplegingsvergoeding, doch dat zij evenmin enige rechtsplegingsvergoeding vordert (randnr. 23 van haar conclusies).



**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT  
ZOALS IN KORT GEDING  
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 2**

Aldus dienen de eisers slechts te worden veroordeeld tot de dagvaardingskosten.

**OP DEZE GRONDEN,  
DE VOORZITTER, ZETELEND ZOALS IN KORT GEDING,  
RECHTDOENDE OP TEGENSpraak,**

Verklaart de vordering van de eisers ontvankelijk doch wijst deze integraal af als ongegrond.

Veroordeelt de eisers tot de gerechtskosten verbonden aan deze procedure en stelt ze kosten vast als volgt :

- aan de zijde van de eisers:
  - \* rolrecht/dagvaarding: € 207,13
- aan de zijde van de verweester: Nihil

Zegt dat onderhavig vonnis van rechtswege bij voorraad uitvoerbaar is.

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting door de rechter, in de rechtbank van eerste aanleg te Gent, zetelend zoals in kort geding, in vervanging van de Voorzitter dezer rechtbank, ondervoorzitters en onder benoemde rechters, allen wettelijk verhinderd, bijgestaan door griffier, op vierentwintig mei tweeduizend en twaalf.