

Beschikking zoals in kortgeding d.d. 25 FEBRUARI 2013

Rep. nr. 13/1914

A.R. 12/2624/A

Bundel nr.:

In de zaak van :

1/ KBO met  
vennootschapszetel te

2/ , wonende te

Eisers , vertegenwoordigd ter zitting door mr. in eigen naam en Mr.  
loco mr. allen advocaat met kantoor te

**TEGEN**

HET VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de  
persoon van de Gemeenschapsminister onder wiens bevoegdheid deze zaak valt,  
ziende aan het kabinet van  
wiens burelen gevestigd zijn te

Verweerster, vertegenwoordigd door mr. loco Mr. advocaat  
met kantoor te

**WORDT DE VOLGENDE BESCHIKKING VERLEEND.**

Gelet op de inleidende dagvaarding d.d. 8 oktober 2012 die er toe strekt :

-De vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren.

-Dienvolgens de onmiddellijke opheffing te bevelen van het bevel tot  
staking van beweerd strijdig gebruik dat op 21 augustus 2012 werd  
afgegeven, bekrachtigd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig  
inspecteur op 11 september 2012 met betrekking tot het gebruik van de  
zogenaamde gelegen te  
kadastraal gekend

-Verweerster te veroordelen tot de kosten van het geding .

-Het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande elk  
verhaal en zonder borg, met uitsluiting van de mogelijkheid tot  
borgstelling en/of kantonnement.

Verweerster concludeert tot :

-De ontvankelijkheid van de vordering van eisende partijen doch tot de  
afwijs ervan als ongegrond.

-De veroordeling van eisers tot de kosten van het geding.

**Beschikking zoals in kortgeding d.d. 25 FEBRUARI 2013**

Rep. nr.:

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten ter openbare terechtzitting van 21.01.2013.

Bundel nr.:

Gezien de stukken.

**I. WAT BETREFT DE RELEVANTE FEITEN EN ANTECEDENTEN.**

Eerste eiseres is eigenaar van de \_\_\_\_\_ gelegen te \_\_\_\_\_

Volgens het gewestplaan \_\_\_\_\_ vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 30 mei 1978 is het terrein gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Art. 7.2.0. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 stelt dat in de industriegebieden volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn:

*"(...) Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten namelijk bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale en internationale verkoop. (...)"*

Op 3 september 2012 werd door de bevoegde ambtenaar van de bouwinspectie van \_\_\_\_\_ een proces-verbaal opgesteld ten aanzien van vaststellingen door hem gedaan op 21 augustus 2012 ter plaatse op voormelde locatie, waarbij hij meldde dat een dubbele \_\_\_\_\_ werd omgevoerd tot 7 woonunits, waarvan 3 op gelijkvloers en 4 op de verdieping en aanwezig sedert de oprichting van het gebouw in 1993.

Het gebouw werd opgericht conform de vergunning maar in zijn totaliteit geschikt gemaakt voor bewoning.

De studio's worden contractueel ter beschikking gesteld in hoofdzaak voor buitenlandse werknemers in opleiding op de site van \_\_\_\_\_ en een paar vaste verblijvers van de \_\_\_\_\_

Voormelde ambtenaar beval mondeling de staking van het gebruik, met ingang bij het eerstvolgend vrijkomen.

Het proces-verbaal werd op 5 september 2012 aangetekend verzonden aan eisers en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Na ontvangst hiervan door de gewestelijke inspecteur op 6 september 2012 werd dit proces-verbaal bekrachtigd op 11 september 2012.

Deze bekrachtigingbeslissing verwijst naar inbreuken op art. 6.1.1 en 4.2.1 par. 1° tot 7° VCRO.

RECHTBANK VAN EERSTE ANSLAG GEBROEDERS

Rep. nr.:

Bundel nr.:

II. DE STANDPUNTEN VAN PARTIJEN EN BEOORDELING.

1. De formele wettigheid.

II.1. a. De bevoegde ambtenaar.

Welke ambtenaar die bevoegd is om de in casu betwiste vaststellingen te doen en het stakingsbevel uit te vaardigen wordt geregeld door art. 6.1.5. VCRO.

Eisers stellen dat niet is aangetoond dat de verbalisant de door de Provinciegouverneur aangewezen ambtenaar voorzien is met de bevoegdheid zoals in art. 6.1.5 VCRO.

Bepaald waardoor het proces-verbaal van 21 augustus geen rechtskracht zou hebben.

Minstens dient vastgesteld dat dit mondeling stakingsbevel werd afgegeven door een onbevoegd persoon zodat dit onwettig is en dient te worden opgeheven.

Nu in het proces-verbaal d.d. 3 september 2012, zeer duidelijk wordt vermeld als controleur en overigens werd aangeduid dat hij heeft gehandeld krachtens de delegatie die hem werd verleend bij beslissing van de Provinciegouverneur d.d. 2 maart 1982, dient dit te worden aangenomen gelet op de bijzondere bewijswaarde dat aan een proces-verbaal, wordt toegekend.

II.1.b. Laattijdige bekrachtiging van het stakingsbevel.

Eisende partijen stellen dat de bekrachtiging dient tussen te komen binnen een termijn van acht dagen die zou aanvangen vanaf de dag van het mondeling stakingsbevel, waarbij deze termijn zou zijn overschreden.

Aan de hand van voorliggende stukken blijkt dat de inspecteur op 21 augustus 2012 het mondeling stakingsbevel heeft gegeven.

Op 3 september 2012 werd het proces-verbaal opgesteld en op 5 september 2012 ter kennis gebracht aan de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Het proces-verbaal werd aldaar ontvangen op 6 september 2012.

Ook eisende partijen werden op zelfde datum van dit proces-verbaal, op de hoogte gebracht

Het stakingsbevel werd op 11 september 2012 bekrachtigd.

Middels een aangetekend schrijven van zelfde datum werden eisende partijen op de hoogte gebracht van het stakingsbevel.

Met verweerster dient te worden aangenomen dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de datum van de vaststellingen en het opleggen van het stakingsbevel (21 augustus 2012) de datum van het opstellen van het proces-verbaal (3 september 2012) en het versturen van het proces-verbaal (5 september 2012).

## Beschikking zoals in kortgeding d.d. 25 FEBRUARI 2013

Rep. nr.:

Bundel nr.:

Artikel 6.1.47 derde en vijfde lid VCRO stelt dat het proces-verbaal dient te worden overgemaakt, binnen de acht dagen en de bekrachtiging van het stakingsbevel binnen de acht dagen na de kennisgeving van het proces-verbaal.

Gelet op voorliggende data kan niet worden aangenomen dat het stakingsbevel laattijdig zou zijn bekrachtigd.

Overigens zijn de voorgeschreven termijnen niet op straffe van nietigheid. Een eventueel te laat opgestelde proces-verbaal brengt geen nietigheid ervan teweeg en tast de rechtsgeldigheid van het proces-verbaal niet aan.

### II.1.c. Gebrekkige motivering van het stakingsbevel.

Vermits de bekrachtigingsbeslissing, luidens art. 154, 5de lid van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, schriftelijk moet worden genomen valt dit onmiskenbaar onder de motiveringverplichting.

De door de wetgever opgelegde formele motiveringsplicht betekent dat de aangevochten beslissing de juridische en feitelijke gegevens moet bevatten die aan de basis van de beslissing liggen die redengevend moeten voldoen.

Eisers houden voor dat de motieven van de bekrachtigingsbeslissing d.d. 11 september 2012 niet volstaan om als uitdrukkelijk en afdoende verantwoording voor die beslissing te gelden.

Zij menen dat, gelet op de gebrekkige motivering, het stakingsbevel, buiten toepassing dient te worden gelaten en opgeheven.

Zij stellen dat het stakingsbevel niet afdoende werd gemotiveerd.

Uit het bevel en de bekrachtigingsbeslissing zou niet blijken welke stedenbouwkundige inbreuken door eisers zouden zijn begaan.

Dit waar zelfs het proces-verbaal vermeldt dat het gebouw zou zijn opgericht conform de stedenbouwkundige vergunning.

Het stakingsbevel verduidelijkt niet waarom het onderbrengen van de 7 woonentiteiten in een vergund gebouw zou moeten worden aanzien als wederechtelijke handeling, nu deze werken conform zijn aan de vergunde plannen van het schepencollege van

Zij menen dan ook dat zij zich niet kunnen verweren tegen een stakingsbevel dat onduidelijk is nopens de inbreuk die hen ten laste wordt gelegd.

De rechtbank kan deze zienswijze niet bijtreden.

Immers is een bekrachtigingsbesluit voldoende gemotiveerd voor zover het verwijst naar het proces-verbaal waarbij de overtreding werd vastgesteld, de toepasselijke decreetbepalingen citeert en aangeeft op welke werken/handelingen het bekrachtigde stakingsbevel betrekking heeft.

Uit de gegevens waarop de rechtbank vermag acht te slaan is gebleken dat:

## Beschikking zoals in kortgeding d.d. 25 FEBRUARI 2013

Rep. nr.:

Bundel nr.:

-de staking werd bevolen ingevoige handelingen in opdracht van eisers gesteld, als zijnde in strijd met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 19 oktober 1992.

-het proces-verbaal verwijst naar de desbetreffende handelingen en beveelt de stillegging van het gebruik van de litigieuze woonentiteiten, waar wordt gesteld dat deze handelingen in strijd met de bepalingen van art. 4.2.1. VCRO, werden uitgevoerd.

-de bekrachtigingsbeslissing expliciet verwijst naar de concrete inbreuken met name de artikelen 6.1.1.1<sup>o</sup>, en 4.2.1 par. 1, 1<sup>o</sup> tot en met 7<sup>o</sup>.

Eenmin kunnen eisers gevolgd worden in hun argumentering dat zij zich niet hebben kunnen verdedigen op het stakingsbevel, vermits hen geen duidelijkheid werd verschaft, over de ten laste gelegde beweerd inbreuken, waaromtrent ernstige aanwijzingen zouden bestaan.

Het louter gegeven van hun uitgebreid en zeer concreet verweer ten aanzien van de namens verwerende partij genomen beslissing, toont ontegensprekelijk het tegenovergestelde aan.

### 2. De materiële wettigheid.

#### II.2.a. De aanwijzingen van een stedenbouwkundige inbreuk.

Eisers stellen dat het geenszins duidelijk zou zijn welke inbreuk hen zou kunnen worden verweten.

Eenzijds meent verweerster dat zij een stedenbouwkundige inbreuk zouden hebben begaan door het omvormen van een dubbele tot 7 woonentiteiten, maar terzelfdertijd zou worden erkend dat het gebouw conform de vergunde plannen werd opgericht.

Hieruit menen eisers te kunnen afleiden dat men enkel een bepaald gebruik dat aan het gebouw werd gegeven (sedert 1993) viseert namens verweerster.

Vooreerst dient opgemerkt dat de kortgedingrechter het bestreden bevel slechts aan een marginale toetsing zal onderwerpen en niet in de plaats van het bestuur treden, bij de beoordeling, van onderhavig geschil.

Desbetreffend dient te worden vastgesteld dat de bouwplannen (goedgekeurd op 19 oktober 1992), voorzien een portiersloge en 2 studio's en op de verdieping 4 burelen die werden vergund.

Op 21 augustus 2012 werd vastgesteld dat er in voormeld gebouw 7 studio's werden opgetrokken, waarvoor geen vergunning werd verleend, wat een inbreuk uitmaakt op de artikelen 6.1.1.1<sup>o</sup>, en 4.2.1 par. 1, 1<sup>o</sup> tot en met 7<sup>o</sup>.

Uit de bewoordingen van het proces-verbaal d.d. 3 september 2012, waarbij werd gesteld:

Rep. nr.:

Bundel nr.:

"(...) het gebouw is opgericht conform de vergunning, maar in zijn totaal geschikt gemaakt voor bewoning (...)" kan bezwaarlijk worden afgeleid dat het betwiste stakingsbevel zelf vaststelt dat de bouwplannen werden nageleefd, zoals eisers het willen doen voorkomen.

Voormelde bewoordingen kunnen slechts worden uitgelegd als een vaststelling dat het gebouw werd opgericht conform de plannen, doch het aantal woongelegenheden zonder stedenbouwkundige vergunning werd gewijzigd.

Ten onrechte beweren eisers dat er geen vergunningsplicht bestond voor het wijzigen van de woongelegenheden in 1992/1993.

Immers was op voormeld tijdstip de vigerende wetgeving de Stedenbouwwet van 29 maart 1962. Artikel 44 voorzag vergunningsplicht voor het bouwen, afbreken, herbouwen of verbouwen, met uitzondering van instandhouding- of onderhoudswerken.

Het Koninklijk Besluit van 16 december 1971 bepaalde de werken die vrijgesteld werden, waarbij alle andere werken onder de vergunningsplicht bleven.

De werken door eisers uitgevoerd, (omvorming tot 7 studio's) kunnen bezwaarlijk onder de vrijstelling van art. 3 van voormeld Koninklijk Besluit worden ondergebracht.

Eveneens ten onrechte verwijzen eisers naar een verworven toestand.

In casu werd een stakingsbevel uitgevaardigd om zonder vergunning wijzigingen van een aantal woongelegenheden uit te voeren en er gebruik van te maken.

Het gaat dan ook niet om een inbreuk op een functiewijziging, zoals eisers het willen voorhouden.

### II.2.b. Het preventief karakter van het stakingsbevel.

Eisers menen te mogen stellen dat in casu het litigieuze stakingsbevel geen preventief karakter heeft vermits de inrichting als 7 woonunits reeds geruime tijd is voltrokken.

Het stakingsbevel is een administratieve maatregel, die preventief dient te worden opgelegd, in afwachting van een beslissing ten gronde over de regelmatigheid van de werken, handelingen of gebruik en de eventuele herstelmaatregelen.

Dit zonder dat het bevel als strafmaatregel kan worden aanzien.

Dit stakingsbevel heeft tot doel preventief op te treden om te vermijden dat het kwaad is geschied en de rechter die over de herstelmaatregel moet oordelen voor voldongen feiten wordt gesteld.

Het stakingsbevel dat strekt tot stopzetting van een gewoonlijk gebruik van de grond zonder vergunning heeft tot doel verdere aantasting van de ruimtelijke ordening te voorkomen door inbreuken voorzien in art. 146 DRO (thans art. 6.1.1. VCRO).

Gelet op de bewoordingen van het proces-verbaal dient hieruit te worden afgeleid dat het bevel er toe strekt om verder gebruik (dus preventief) te voorkomen van

Beschikking zoals in kortgeding d.d. 25 FEBRUARI 2013

Rep. nr.:

Bundel nr.:

een als meergezinswoning, waar geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de ombouw van deze woonst naar een gebouw van 7 woonruimten, waar deze vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd zonder vergunning.

Immers zou het opnieuw in gebruik nemen van deze woningen door opvolgende werknemers, de voortzetting van deze handelingen betekenen, wat schade toebrengt aan de ruimtelijke ordening.

Het stakingsbevel wil dit juist voorkomen.

Het voorwerp van voormeld stakingsbevel betreft dus niet het beëindigen van een bestaande toestand die het gevolg is van bepaalde handelingen, zoals eisers het willen doen voorkomen, zodat hun argumentering desbetreffend niet relevant is.

Het gaat wel degelijk om een toekomstig gebruik met name "vanaf het eerstvolgend vrijkomen" wat preventief is.

In onderhavige zaak dient vastgesteld dat het bestreden stakingsbevel derhalve tot doel heeft, om de mogelijkheden van de rechter ten gronde, niet aan te tasten. Immers gaat de staking slechts in bij het eerstvolgend vrijkomen van de woningen, dus niet met als voorwerp de activiteiten die reeds gevestigd zijn, maar ten aanzien van nog niet gevestigde handelingen.

Het stakingsbevel is dan ook preventief uitgevaardigd.

To slot dient opgemerkt dat het aanwenden van onvergund vergunningsplichtig pand om werknemers te huisvesten, een inbreuk uitmaakt op de stedenbouwkundige vergunning en bouwplannen van 19 oktober 1992, een strafbare handeling uitmaakt.

Het herhalen hiervan dient te worden aanzien als voortzetting, zodat de verjaring als dusdanig niet kan worden ingeroepen.

Vermits verweerster geen rechtsplegingvergoeding vordert dient de discussie desbetreffend niet te worden ontmoet.

Gelet op de artikelen 2, 30, 36, 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

**OM DEZE REDENEN;**

Wij, toegevoegd rechter in de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, bij wettig helet van de Voorzitter, Ondervoorzitters en oudere rechters, bijgestaan door griffier, rechtdoende zoals in kortgeding en op tegenspraak.

**Beschikking zoals in kortgeding d.d. 25 FEBRUARI 2013**

Rep. nr.:

Bundel nr.:

Verklaren de vordering van eisers om de onmiddellijke opheffing te bevelen van het bevel tot staking van het beweerd strijdig gebruik dat op 21 augustus 2012 werd afgegeven, bekrachtigd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig inspecteur op 11 september 2012 met betrekking tot het gebruik van de zogenaamde <sup>gelegen te</sup> kadastraal gekend <sup>ontvankelijk doch wijzen ze af als ongegrond.</sup>

Veroordelen eisers tot de gerechtskosten aan hun zijde bepaald op 332,08-euro dagvaardingskosten.

Stellen vast dat verweerster geen aanspraak maakt op een rechtsplegingvergoeding.

Aldus uitgesproken ter openbare terechtzitting van **VIJFENTWINTIG FEBRUARI TWEEDUIZEND DERTIEN**

Aanwezig: <sup>toegevoegd rechter,</sup>  
griffier,