

2519

Rolnummer : 12-7683-A.doc

blad 1/6

folio nummer
repertorium nummer

Aangeboden op

Niet te registreren,
de e.a. Ontvanger

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan <u>NIET ONDERTEKEND AFSCHRIJF</u> enkel ten titel van inlichting vrij afgeleverd (art. 792 Ger. W. 230, 2e W. reg.)
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

BESCHIKKING gewezen en uitgesproken in het gerechtsgebouw te Antwerpen, op **VIJFENTWINTIG APRIL TWEEDUIZEND 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. 12/7683/A**

1. ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer , waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te
2. zonder gekend beroep, wonende te

EISENDE PARTIJEN

- verschijnende bij meester loco meester
advocaat, kantoorhoudende te

TEGEN :

het Vlaams Gewest.

vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering in de persoon van de Gemeenschapsminister onder wiens bevoegdheid deze zaak valt, zijnde aan het kabinet van haar Voorzitter, de heer minister-President van de Vlaamse Regering, wiens burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Koolstraat 35,

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° 21 december 2012.

Gelet op de artikelen 2, 34, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935.

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten, ontwikkeld in de Nederlandse taal.

1. Vorderingen

De vordering van eisende partijen strekt ertoe de opheffing te bevelen van het stakingsbevel d.d. 28 juni 2011, bekrachtigd op 12 juli 2011 en het stakingsbevel d.d. 16 oktober 2012 bekrachtigd op 29 oktober 2012 met betrekking tot de panden gelegen te

Minstens de onwettigheid vast te stellen van de stakingsbevelen in zoverre deze bevelen ertoe strekken de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de Stad d.d. 19 december 2003 te verhinderen en de opheffing te bevelen.

Verwerende partij besluit tot de onontvankelijkheid minstens de ongegrondheid van de vordering.

2. Beoordeling

Ontvankelijkheid

De vordering is regelmatig ingesteld naar vorm en termijn en is onontvankelijk.

Feiten en voorgaanden

Eerste eiseres is de eigenares van de drie panden hoger aangehaald; tweede eiser is de gedelegeerd bestuurder van eerste eiseres.

De panden werden door eerste eiseres aangekocht op 2 december 2005. De stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd op 19 december 2003 aan de rechtsvoorganger voor het verbouwen van de woningen tot één woonblok met 3 appartementen en 13 studentenkamers.

Er was een plaatsbezoek van de diensten van Stad op 3 december 2009.

Op 23 juni 2011 volgde een nieuwe plaatsbezoek waarna op 28 juni 2011 een stakingsbevel werd afgeleverd, dat werd bekrachtigd op 12 juli 2011.

Het proces-verbaal van vaststelling d.d. 28 juni 2011 vermeldt :

- de omstandige opgave van de staat van het pand, de werken in uitvoering en het gebruik in strijd met de verleende stedenbouwkundige vergunning
- tijdstip feiten: plaatsten PVC ramen alleszins na 21 januari 2010 datum van fabricatie; volumevermeerdering op derde verdieping na plaatsbezoek van 3 december 2009.

De staking werd gelast van het strijdig gebruik en de wederrechtelijke werkzaamheden in strijd met de stedenbouwkundige vergunning, bv. het creëren van bijkomende woonegelegenheden/studentenkamers.

Parallel werd een procedure wegens ongeschiktheid opgestart op grond van de Vlaamse Wooncode. Bij besluit van 10 december 2012 werd overgegaan tot de gedeeltelijke ongeschiktheid- en onbewoonbaarverklaring van de panden. Hiertegen werd hoger beroep ingesteld.

Op 6 april 2012 formuleerde Stad een herstellvordering waarbij aanpassingswerken werden gevorderd teneinde het pand te conformeren aan de plannen van de stedenbouwkundige vergunning; deze herstellvordering werd gunstig geadviseerd door de Hoge Raad voor het handhavingsbeleid op 11 juni 2012.

222

Bij schrijven van 26 juli 2012 bekomen eisende partijen de geschreven toelating van de Stedenbouwkundige Inspecteur tot het uitvoeren van werken om het pand terug te brengen naar de vergunde toestand, zonder dat het stakingsbevel wordt opgeheven.

Bij schrijven van 4 augustus 2012 verzocht Stad precieze datum van opstart van de werken.

Op 16 oktober 2012 werden opnieuw vaststellingen verricht, met name het wederrechtelijk gebruik van het pand verdieping achteraan waarbij de niet vergunde wooneenheid werd gebruikt en de kelderverdieping pand . Er werd tevens vastgesteld dat er geen toegestane werken in uitvoering waren. Bekrachtigingsbeslissing volgde op 29 oktober 2012.

Formele wettigheid

Aanvankelijk betwistten eisende partijen de formele wettigheid van de stakingsbevelen nu niet bleek dat deze door een bevoegde ambtenaar zijn gebeurd.

Inmiddels legde verwerende partij het aanstellingsbesluit van dhr. voor waaruit zijn bevoegdheid blijkt. Ter zitting wordt namens eisende partijen bevestigd niet langer de formele wettigheid te betwisten.

Interne wettigheid

Het bevel tot staking is een bewarende maatregel in geval van ernstige aanwijzingen van overtreding waarover ten gronde dient uitspraak gedaan.

De toetsingsbevoegdheid van de rechtbank beperkt zich tot een wettigheidstoetsing waarin begrepen een marginale toetsing naar de kennelijke onredelijkheid. Geenszins kan de kort geding rechter zich in de plaats stellen van de overheid om de opportuniteit van de maatregel te beoordelen.

Het bevel is een administratief preventieve maatregel, en mag niet als een repressief middel worden gebruikt om een reeds lang bestaande toestand te sanctioneren. De voorzitter zetelend zoals in kort geding oordeelt of naargelang de omstandigheden de maatregel kennelijk onredelijk is en niet disproportioneel bezwarend.

2023

Eisende partijen betwisten niet dat de toestand van het pand niet is uitgevoerd conform de stedenbouwkundige vergunning. Zij argumenteren evenwel dat zij sedert de aankoop, in 2005, geen vergunningsplichtige werken meer hebben uitgevoerd.

Uit het proces-verbaal van vaststelling van 28 juni 2011, dat geldt tot bewijs van het tegendeel, blijkt dat een deel van de werken in uitvoering is. Het tegendeel wordt door eisende partijen geenszins bewezen.

De volumevermeerdering, de uitbreiding van de wooneenheden, zonder vergunning, dateert volgens het proces-verbaal van na een eerdere controle in 2009 en vormt wel degelijk een inbreuk op art. 4.2.1, 1°/7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit betreft geenszins loutere "inrichtingswerkzaamheden" die niet vergunningsplichtig zijn.

In antwoord op de herstellvordering waarin melding wordt gemaakt van de in uitvoering zijnde werken, werd door eisende partijen geen gemotiveerde nota ingediend.

Het stakingsbevel is aldus *in casu* verantwoord omdat de werkzaamheden zeker niet voltooid zijn, en het duidelijk is dat eisende partijen zich niet confirmeren, zodat het bevel zijn preventief karakter behoudt en het mede is gericht op het voorkomen van verdere inbreuken en schadelijke gevolgen van de gepleegde inbreuken.

Zo is in het tweede proces-verbaal d.d. 18 oktober 2012 de bewoning vastgesteld van een niet vergunde wooneenheid, terwijl naderhand, bij besluit van de burgemeester van 10 december 2012, de bewoning ongeschikt werd verklaard.

Ook werd in het tweede proces-verbaal van vaststelling vastgesteld dat er nog geen toegelaten werken zijn aangevangen. De aanvang van aanpassingswerken wordt ter zitting door eisende partijen ook thans niet geponeerd.

De moeilijkheden die eisende partijen ondervinden zijn een rechtstreeks gevolg van hun eigen fouten en de bestendige weigering zich aan de wettelijke bepalingen te onderwerpen. Betrokkenen hebben overigens de toelating bekomen om werken die strekken tot de aanpassing van het pand conform de vergunde toestand te verrichten.

Er is geenszins aangetoond dat de overheid jarenlang op de hoogte zou zijn van de inbreuken en het wederrechtelijk gebruik.

De stakingsbevelen strekken tot het voorkomen van verdere aantasting van een goede ruimtelijke ordening en nieuwe inbreuken.

De vordering tot opheffing van de stakingsbevelen is derhalve ongegrond.

De vordering in ondergeschikte orde gesteld, met name de onwettigheid van de stakingsbevelen vast te stellen minstens voor de werken die de uitvoering zijn van de stedenbouwkundige vergunning zijn zonder voorwerp, gezien de toelating die verwerende partij reeds heeft bekomen van de stedenbouwkundige inspecteur om deze werken uit te voeren, zoals ook ter zitting wordt bevestigd.

Eisende partijen worden, als in het ongelijk gestelde partijen, tot de gedingkosten veroordeeld die kunnen worden toegekend zoals gevorderd.

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 doch ongegrond.

Veroordelen eisende partijen solidair tot de gedingkosten en vereffenen deze in hoofde van verwerende partij op : 1.320 EUR rechtplegingsvergoeding.