

afgeleverd a

afgeleverd aan:

referentie bestelling:

referentie bestelling:

CD nummer:

CD nummer:

RD nummer:

RD nummer:

bedrag:

datum:

bedrag:

datum:

BESCHIKKING gewezen en uitgesproken in het gerechtsgebouw te Antwerpen, op **NEGENENTWINTIG MAART TWEEDUIZEND EN ZEVEN** in openbare zitting van **KORT GEDING** van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, al waar zetelden:

 : rechter, dd. Voorzitter
 : adjunct-griffier.

In zake : ARK nr. 07/180/C

beiden wonende te

EISENDE PARTIJ

- verschijnend bij meester en , advocaten loco meester
ter ; advocaat, kantoorhoudende te

TEGEN :

HET VLAAMS GEWEST,

vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering,

VERWERENDE PARTIJ

- verschijnend 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° 22 februari 2007.

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.

*

De vordering van eisende partijen strekt ertoe in toepassing van art. 154 DORO de opheffing te horen bevelen van het op 17 januari 2007 mondeling gegeven bevel tot stopzetting van het strijdig gebruik met betrekking tot het perceel gelegen te _____ voorwerp van het proces-verbaal van vaststelling nr. _____ opgemaakt op 17 januari 2007 door leden van de cel Milieu van de lokale politie en de daaropvolgende bekrachtigingbeslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur van 25 januari 2007.

1. Ontvankelijkheid van de vordering

Verwerende partij werp op dat eisende partijen geen rechtmatig belang hebben bij het stellen van de vordering die er enkel op gericht zou zijn een illegale toestand te bestendigen en zij verder als handelaren niet over een handelsregister (inschrijving in de kruispuntbank der ondernemingen) beschikken.

Terecht argumenteren eisende partijen dat minstens betwistbaar is dat de door hen uitgeoefende activiteit van verhuring van hun woning hen tot handelaar zou maken.

Eisende partijen hebben wel degelijk een rechtmatig belang bij het instellen van de vordering; zelfs als een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld zou zijn. Het instellen van een procedure tot opheffing van een stakingsbevel uitdrukkelijk in het DORO voorzien.

Het komt de rechter toe te oordelen of het verleende bevel rechtmatig is (controle interne en externe wettigheid) en of het niet kennelijk onredelijk is

2. Ten gronde

De formele geldigheid van het bevel tot staking wordt niet betwist.

Volgens het proces-verbaal van 17 januari 2007 is de zaak aan het rollen gegaan ingevolge verschillende klachten met betrekking tot de wijziging van de bestemming van het pand; het zou per week verhuurd worden als vakantievilla.

De stopgezette handelingen omvatten: *"het strijdig gebruik van een vergunde eengezinswoning als meergezinswoning (het verhuren van twee appartementen op de eerste verdieping en een gemeenschapsruimte, na het aanbrengen van toegangsdeuren in de linker-en rechterzijgevel)"*.

Eisende partijen splitsen de veranderingen die aan het onroerend goed werden aangebracht op in drie soorten handelingen welke volgens hen ieder op zich moeten behandeld en beoordeeld worden:

- het wijzigen van de vergunde eengezinswoning naar een meergezinswoning (het creëren van 2 appartementen);
- het wijzigen van de functie "wonen" naar de functie "verblijfsrecreatie" (de meergezinswoning blijft bestaan en wordt verder verhuurd, maar nu als vakantiewoning);
- het plaatsen van afzonderlijke deuropeningen in de zijgevels; vergunningsplichtige constructieve werken.

Gesteld wordt dat de omvorming van eengezinswoning naar meergezinswoning geen stedenbouwkundige overtreding uitmaakt omdat dit niet vergunningsplichtig was op het moment van doorvoeren van de wijziging; ook het gebruik als meergezinswoning en het verhuren van de appartementen is geen bouw misdrijf, minstens is dit verjaard.

Het gebruik van de nieuw geplaatste toegangsdeuren maakt, aldus eisende partijen, wel een stedenbouwkundige overtreding uit, maar het verbieden van het gebruik hiervan is kennelijk onredelijk.

De opsplitsing die eisende partijen doorvoeren in drie handelingen die afzonderlijk van elkaar dienen beoordeeld te worden is onterecht; door het aanbrenge van de deuropeningen in de zijgevels werden door eisende partijen afzonderlijke entiteiten gecreëerd (spreek in haar verklaring van 17 januari van afzonderlijk betreedbare appartementen) met het oog op afzonderlijke verhuring (als vakantiewoning).

Er wordt niet langer betwist dat het maken van de deuropeningen in de zijgevel vergunningsplichtige constructieve werken betreft.

Volgens de verkoopakte van 4 april 2006 is het eigendom gelegen in een gewestplan met bestemming "woonpark", zijnde een vorm van woongebied. Het stakingsbevel betreft het strijdig gebruik van de eengezinswoning als meergezinswoning en de verhuring van 2 appartementen en een gemeenschapsruimte.

Volgens eisende partijen dateert de omvorming van eengezinswoning naar meergezinswoning van 1982.

Zij verwijzen terzake naar de vaststellingen van de verbalisanten die stellen: "*uit de aard van de constructies-materialen kunnen wij stellen dat de ruimten op de verdieping inderdaad reeds eerder aanwezig waren*".

Uit deze verklaring kan niet afgeleid worden dat de omvorming gebeurde in 1982.

Het attest van de ontwerper die instond voor de regularisatieaanvraag van 1982 vermeldt als bestemming en aard van het werk "*Regularisatie bouwplan eengezinswoning*" (bijlage 7 proces-verbaal 17 januari 2007)

Het bouwplan naar aanleiding van de regularisatie van 1982 vermeldt de ruimtes op de eerste verdieping en onder het puntdak op de tweede verdieping als "*zolder*"; in realiteit betreft het thans volwaardige appartementen met slaapplegenheid voor 20 mensen.

Van de bewering dat het pand onder de vorige eigenaar door verschillende families bewoond werd worden geen stukken voorgebracht.

Er is geen duidelijkheid sedert wanneer het strijdig gebruik van de eengezinswoning als meergezinswoning een aanvang nam.

Daarenboven is dit niet relevant; de gewraakte handeling, die aanleiding gaf tot het stopzettingbevel is het gebruik van de woning in strijd met wat stedenbouwkundig vergund werd.

Er bestaat echter geen betwisting over dat de regelmatige verhuring van de eengezinswoning als meergezinswoning met bestemming commerciële verhuring voor tijdelijk verblijf een aanvang nam per september 2006.

Waar het plaatsen van de afzonderlijke toegangsdeuren tot doel had de gevraakte bestemmingswijziging te realiseren, minstens te bestendigen en vergemakkelijken, mag dit niet op zichzelf beoordeeld worden en is de opgelegde stopzetting van het strijdig gebruik van de woning niet laattijdig of kennelijk onredelijk.

OM DEZE REDENEN

Wij, _____, rechter dd. Voorzitter der Rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Antwerpen, zetelend in kort geding, bijgestaan door _____ adjunct-griffier, uitspraak doende op tegenspraak.

Verklaren de vordering ontvankelijk doch niet gegrond.

Veroordelen eisende partijen tot de gedingkosten, begroot in hoofde van verwerende partij op 121,47 EUR (rechtsplegingsvergoeding).