

Nummer: 1952

Rep. nr.: 4564

Zitting van: 10/5/2011

**EINDARREST**

Het Hof van beroep te Antwerpen, zitting houdend  
te Antwerpen, ZESDE KAMER,

Recht doende in burgerlijke zaken,

heeft het volgende arrest uitgesproken:

In zake: 2010/AR/426

wonende te

appellant,

tegen het vonnis gewezen op 19 november 2009 door de Rechtbank van  
eerste aanleg te Mechelen,

vertegenwoordigd door Mr. advocaat te  
in eigen naam en loco

Mr. advocaat te

tegen :

VLAAMSE GEWEST, Vlaamse Regering in de persoon

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr. loco Mr.  
advocaat te

2010/AR/426  
10/5/2011

2

Gelet op de door de wet vereiste processtukken in behoorlijke vorm overgelegd waaronder een eensluidend afschrift van de bestreden beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen van 19 november 2009, waarvan geen betekening voorligt.

Gelet op het verzoekschrift in hoger beroep neergelegd ter griffie van dit Hof op 9 februari 2010, waarbij tijdig en naar de vorm geldig hoger beroep wordt ingesteld.

1.

De oorspronkelijke vordering ging uit van appelllant bij exploit van 24 augustus 2009 en strekte ertoe het bevel tot staking m.b.t. het gebruik van een goed gelegen te

op te heffen, minstens gedurende 1 jaar te schorsen.

2.

De eerste rechter verklaart de vordering ontvankelijk doch ongegrond.

De eerste rechter overweegt dat het bevel tot stopzetting voldoet aan de vereisten van formele wettigheid en interne wettelijkheid.

De eerste rechter overweegt dat de elementen dat alles werd getolereerd door het gemeentebestuur omdat zij op zoek waren naar studentenkamers voor het de school studenten aanbracht om een studentenkamer te huren, appelllant belastingen betaalde op de inkomsten van deze activiteiten en de brandweerdienst controle uitoefende, niets wijzigen aan het feit dat appelllant geen bouwvergunning had om de landbouwloods om te bouwen tot een door studenten bebouwbare oppervlakte, m.a.w. tot studentenkamers.

3.

Het hoger beroep strekt ertoe de bestreden beschikking te niet te doen en opnieuw recht sprekende de onmiddellijke opheffing te bevelen van de stakingsmaatregel met betrekking tot het pand, gelegen te

kadastraal gekend

bevolen op 23 juli 2009, bekrachtigd op 29 juli 2009, opnieuw bevestigd op 19 augustus 2009, met bekrachtiging op 25 augustus 2009.

4.

De feiten, die aan de grondslag liggen van huidig geschil, kunnen als volgt worden samengevat :

Op 16 januari 2009 stelt de lokale politie in een proces-verbaal inbreuken vast inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. Er werd een landbouwloods omgebouwd tot studentenkamers; Er werd in 1979 een vergunning bekomen tot het bouwen van een loods voor tuinbouwbedrijf; Er werd geen vergunning bekomen voor het inrichten van de landbouwloods tot studentenkamers. De verbalisanten hebben op 23 juli 2009 appellant mondeling in kennis gesteld van de beslissing van het agentschap inspectie RWO dat staking van het strijdig gebruik van de loods werd bevolen. Op 29 juli 2009 werd het stakingsbevel bekrachtigd en dit bekrachtigingsbesluit wordt dezelfde datum per aangetekende zending verzonden.

5.

Beoordeling :

Aan de hand van de uiteenzetting van partijen en de neergelegde stukken overweegt het Hof als volgt :

Art. 154, eerste lid, van het Decreet van het Vlaams parlement van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de in het art. 148 van dit decreet bedoelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie mondeling ter plaatse de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of van het gebruik kunnen bevelen, wanneer zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een inbreuk vormen zoals bedoeld in art. 146 van hetzelfde decreet. Het bevel tot staking is een preventieve maatregel. (Cassatie, 18 mei 2007, [www.cass.be](http://www.cass.be))

De rechter beslist ten gronde over de vordering tot opheffing en toetst hierbij het bevel op zijn externe en interne wettigheid; hij mag hierbij nagaan of het bevel een preventieve aard heeft dan wel berust op een machtsoverschrijding.

(Cassatie, 16 januari 2009, nr

[www.cass.be](http://www.cass.be))

Art. 154 DRO bepaalt dat de erin genoemde ambtenaren de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of van het gebruik bevelen indien zij vaststellen dat deze een inbreuk vormen zoals bedoeld in art. 146. De decreetgever heeft de mogelijkheid gegeven aan de administratie om wederrechtelijk uitgevoerde werken, handelingen of het gebruik stil te leggen en dit kaderde in een preventiebeleid dat de overheid wenst na te streven om aldus te vermijden dat het kwaad volledig is geschied en de rechter die over de herstelmaatregel moet oordelen voor voldongen feiten wordt gesteld.

De mogelijkheid voor de administratie voor een preventieve stillegging verhindert een verdere aantasting van de goede ruimtelijke ordening, voorkomt dat de overheid wordt geconfronteerd met de problematiek van het "voldongen feit" en voorkomt dat aanzienlijke bedragen worden geïnvesteerd die nadien verloren blijken te zijn en dat jaren later een rechter een herstelmaatregel dient te bevelen met alle mogelijke schade en economische drama's van dien.

6.

Om een stakingsbevel te kunnen opleggen moet het gaan om een werk, handeling of gebruik die een inbreuk vormt op art. 146 DRO.

Het gaat hierbij om meer dan het louter onvergund bouwen van vergunningsplichtige constructies. Ook het wijzigen van het reliëf van de bodem, het gewoonlijk gebruiken van een grond voor de doeleinden bepaald in art. 99 of het onvergund wijzigen van de hoofdfunctie zijn handelingen die voorwerp kunnen zijn van een stakingsbevel.

De stakingsrechter oordeelt enkel of, als de oprichting van een werk of handeling of het doorvoeren van een gebruikswijziging in beginstel strafbaar is (en door de bevoegde bodemrechter kan worden bestraft) er preventief moet worden opgetreden om de machten van die bodemrechter (m.b.t. een eventuele herstelmaatregel) te vrijwaren.

Het stakingsbevel kan slechts worden gebruikt om een einde te stellen aan een misdrijf in uitvoering. Het bevel tot staking van resp. een werk, een handeling of een functiewijziging kan slechts worden opgelegd indien, al naargelang het werk, de handeling of de wijziging nog niet voltrokken is.

Het Hof van cassatie oordeelde in een recent arrest als volgt :

*"De appelrechters, die de onmiddellijke opheffing bevelen van de stakingsbevelen op grond dat deze in niets bijdragen tot het vrijwaren van de mogelijkheid van de réchter om het herstel te bevelen, zonder na te gaan of de stakingsbevelen niet strekten tot de stopzetting van een vergunningsplichtig persoonlijk gebruik van de grond zonder vergunning en derhalve tot het voorkomen van verdere aantasting van de ruimtelijke ordening door inbreuken zoals bedoeld in art. 146 van het decreet, verantwoordten hun beslissing niet."*

Cassatie, 1 maart 2010

[www.cass.be](http://www.cass.be)

Het Hof van cassatie betreft het stakingsbevel hier op een voortdurend misdrijf, zijnde het "gewoonlijk gebruiken" van een terrein voor de opslag van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval, of voor het parkeren van voertuigen, wagens en aanhangwagens.

7.

Krachtens art. 99 § 1 eerste lid, 6° Stedenbouwdecreet 1999 mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigen met het oog op een nieuwe functie.

Door het geven, zonder de vereiste voorafgaande vergunning, van een in die bepaling bedoelde nieuwe functie aan het onroerend bebouwd goed, wordt het misdrijf van uitvoering van een niet-vergunde maar vergunningsplichtige functiewijziging voltrokken.

Het misdrijf van instandhouding van deze niet-vergunde maar vergunningsplichtige functiewijziging bestaat in het schuldig verzuim om aan het bestaan van de aldus wederrechtelijk doorgevoerde functiewijziging een einde te maken, wat inzonderheid blijkt uit het verdere gebruik van het onroerend bebouwd goed overeenkomstig de niet-vergunde gewijzigde functie.

(Cassatie, 2 mei 2006,

[www.cass.be](http://www.cass.be))

In de fase van de verondersteld illegale ingebruikname vindt een wijziging plaats waarvan preventief de staking kan worden bevolen. Eens het pand in gebruik werd genomen kan echter geen staking meer opgelegd worden, vermits op dat ogenblik geen preventie meer mogelijk is.

heeft op 30 augustus 1979 een bouwvergunning gekregen voor het bouwen van een landbouwloods. In de loop van 1987 heeft hij zijn landbouwactiviteiten stopgezet wegens gezondheidsredenen en heeft hij de loods omgebouwd tot studentenkamers. De niet vergunde functiewijziging was dus reeds voltrokken in 1987. Het eerste bevel tot staking van het strijdig gebruik werd aan ter kennis gebracht op 23 juli 2009. Het stakingsbevel verbiedt het strijdig gebruik van de loods, nl. concreet van het verder gebruiken van wederrechtelijke studentenkamers, die zijn opgericht in een landbouwloods. Aangezien het pand reeds in gebruik werd genomen sedert 1987, kan geen staking van het strijdig gebruik meer worden opgelegd, vermits op dat ogenblik geen preventie meer mogelijk is.

8.

Het tweede stakingsbevel vermeldt niet alleen een beweerde overtreding van de vergunningsplicht inzake functiewijzigingen maar eveneens een beweerde overtreding van de gewestplanbestemming "recreatiegebied". Ook hier kan met een bestuurlijk stakingsbevel slechts worden opgetreden indien preventie nog aan de orde is, niet indien de nieuwe functie reeds volledig is gerealiseerd.

9.

Bovendien maakt het enkel instandhouden van een onvergund werk of van een handeling die strijdig zou zijn met het gewestplan, sedert 2003 geen misdrijf meer uit en kan het niet meer worden aangegrepen om een stakingsbevel op te leggen.

Op grond van art. 6.1.47 VCRO kan immers de staking maar worden bevolen van een werk, een handeling of een wijziging dat een inbreuk uitmaakt op de strafbaarstellingen in art. 6.1.1 VCRO. Basisvereiste is dus dat preventief een einde wordt gesteld aan een bouwmisdrijf. De loutere instandhouding van een illegale functiewijziging is maar strafbaar wanneer ze plaatsvindt in een ruimtelijk kwetsbaar gebied..

2010/AR/426  
10/5/2011

7

Het hoger beroep is ontvankelijk en gegrond en de bestreden beschikking dient te worden hervormd.

10.

Overeenkomstig art. 1017 Ger.W. zijn de gerechtskosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Geïntimeerde is gelet op de gegrondheid van het hoger beroep de in het ongelijk gestelde partij.

Het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding voor beide aanleggen bedraagt overeenkomstig het K.B. van 26.10.2007 de som van 1 200 EUR en het hof ziet geen redenen om hiervan af te wijken.

**OM DEZE REDENEN,**

**HET HOF,**

Recht doende op tegenspraak;

Gelet op art. 24 van de wet van 15 juni 1935;

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk en gegrond.

Hervormt de bestreden beschikking en opnieuw recht sprekende beveelt de onmiddellijke opheffing van de stakingsmaatregel met betrekking tot het pand gelegen te

kadastraal gekend

bevolen op 23 juli

2009, bekrachtigd op 29 juli 2009, opnieuw bevestigd op 19 augustus 2009, met bekrachtiging op 25 augustus 2009. (ref. Vlaams Gewest

Verwijst geïntimeerde in de gedingkosten aan de zijde van appellant begroot op 1 200 EUR (rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg ) en 1 200 EUR (rechtsplegingsvergoeding hoger beroep);

2010/AR/426  
10/5/2011

8

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het  
**HOF VAN BEROEP te ANTWERPEN** van  
**TIEN MEI TWEEDEUIZENDENELF**,  
waar aanwezig waren:

Raadsheer wd. Voorzitter;

Raadsheren;  
Griffier.