



Repertoriumnummer <b>2014/7285</b>
Datum van uitspraak <b>18 september 2014</b>
Rolnummer <b>2013/AR/3085</b>

### Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

Ruimtelijke ordening stedenbouw

Eindarrest

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

zeventiende kamer  
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

1. [redacted] wonende te [redacted]
2. [redacted] met maatschappelijke zetel te [redacted]

appellanten, voor appellante sub 2 verschijnt [redacted] als bestuurder  
appellant sub 1 in persoon aanwezig en bijgestaan door Mr. [redacted] advocaat te [redacted]  
[redacted] appellante sub 2  
vertegenwoordigd door Mr. [redacted] voornoemd

tegen het vonnis van de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 05 november 2013, gekend onder rolnummer 13/3663/A

tegen

**VLAAMS GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, aan het kabinet van haar voorzitter, de Minister-President van de Vlaamse Regering, wiens burelen gevestigd zijn te 1000 BRUSSEL, Koolstraat 35

geïntimeerde,  
vertegenwoordigd door Mr. [redacted] advocaat te [redacted]

\*\*\*\*\*

1.  
De oorspronkelijke procedure betreft een vordering van [redacted] en [redacted] gesteld in een dagvaardingsexploot van 13.06.2013, teneinde (de bekrachtiging van 06.11.2012 van) het stakingsbevel van 26.10.2012 nietig te verklaren.

Ter terechtzitting van 08.05.2014 werd gepreciseerd dat met nietigverklaring bedoeld werd: de opheffing van het stakingsbevel.

2.  
Ter terechtzitting van 08.05.2014 werd door appellanten voorgehouden dat bepaalde constructies waren opgenomen in het vergunningenregister. Het hof vroeg om meer verduidelijking m.b.t. de vaststellingen en percelen: m.b.t. welke werken en percelen werd de staking bevolen? In de mate bepaalde constructies werden opgenomen in het vergunningenregister vroeg het hof zich af om welke constructies het precies ging en wat er precies vermoed werd vergund te zijn.

3.

In het PV van 26.10.2012 werd o.a. het volgende vermeld:

- een overtreding in natuurgebied werd vastgesteld (volgens het gewestplan [redacted]);
- er waren geen stedenbouwkundige vergunningen bekend;
- een eerste beschrijving werd gedaan m.b.t. de percelen [redacted] (voorheen [redacted]);
- gemeld werd dat het bezoek gebeurde met visitatiemachtiging van de politierechter;
- de hoger vermelde percelen zijn eigendom van [redacted] volgens bijlage 2 (uittreksel kadaster);
- een vaststelling m.b.t. constructies: de woning van [redacted] wordt beschreven (hij woont er zelf en stelt een kamer ter beschikking van [redacted] wat een overtreding zou zijn van de normen van de Wooncode). Volgens verklaring zou begonnen zijn met de bouw van de woning in 1992. De veranda zou voordien een afdak geweest zijn. [redacted] is ingeschreven op dat adres sedert 28.10.1992.
- een tweede vaststelling m.b.t. constructies: er zijn nog 3 andere constructies: [redacted] en [redacted] (bijlage 4 bij het PV). In deze plaatsen zou [redacted] haar activiteiten uitoefenen. Op de website van [redacted] staat dat het centrum 15 jaar geleden werd opgestart en dat [redacted] reeds 20 jaar in de natuur zou wonen.
- Vervolgens wordt een beschrijving gedaan m.b.t. de aangrenzende percelen [redacted];
- een vaststelling m.b.t. constructies: het gaat om een vervallen huis, volgestouwd met werkmateriaal – de renovatie zou bezig zijn. [redacted] heeft greppels gegraven doorheen het perceel voor het leggen een nieuwe waterleiding om het huis van water te voorzien;
- Als stakingsbevel werd vermeld: “Wij vaardigen mondeling aan [redacted] een stakingsbevel uit voor het stopzetten van de werken op [redacted] wegens strijdigheid met gewestplanbestemming natuurgebied.
- een tweede vaststelling m.b.t. constructies: naast het vervallen huis bevinden zich: een stookput; naast de stookput een tuinhuis; naast het tuinhuis: opgeslagen materiaal; daarvoor een waterkraan. De waterleiding is reeds aangebracht. [redacted] is bezig met de rest van de aanleg.
- een derde vaststelling m.b.t. constructies: over het hele terrein bevindt zich afval, materiaal en materieel (douche, autoband, houtstapels, houten paletten, aanhangwagen);

- een vierde vaststelling m.b.t. constructies: achter de vervallen huis bevinden zich nog 1 constructie van 4,10m op 4,30m en 1 constructie van 2,10m op 2,50m en 1 gemetste waterput. Rechts van de constructies bevindt zich nog 1 hok (1x1) met toilet;
- een vijfde vaststelling m.b.t. constructies: doorheen heel perceel werd een kronkelend onverhard pad aangelegd met tuinverlichting en bordjes met teksten; rondom het perceel werd een afspanning met draad en palen geplaatst.
- Als stakingsbevel werd vermeld: *“Wij maken aan \_\_\_\_\_ duidelijk dat de activiteiten van \_\_\_\_\_ strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften, natuurgebied.”*
- Tenslotte werden nog percelen vermeld: eigendom van \_\_\_\_\_ maar m.b.t. deze percelen werden geen specifieke vaststellingen gedaan.
- De vermelde inbreuken:  
Art. 4.2.1. VCRO en art. 6.1.1. VCRO;
- De inhoud van het stakingsbevel:  
*“Er werd ter plaatse om 10:30 uur een mondeling bevel tot onmiddellijke staking gegeven aan \_\_\_\_\_ strekkende tot het staken der werken. Omvang staking: de staking werd bevolen ten aanzien van alle werken, handelingen en wijzigingen.”*

#### 4.

Er werd op 07.11.2012 nog een afzonderlijk PV afgewerkt met nummer

\_\_\_\_\_ met betrekking tot de percelen \_\_\_\_\_

maar ook op basis van vaststellingen die reeds op 26.10.2012 werden gedaan.

Er gebeurde eerst een toetsing aan de bevolen herstelmaatregelen in een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 21.05.2007 (m.b.t. de verwijdering van een constructie op betonnen sokkels) en een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 24.06.1996 (m.b.t. de verwijdering van een caravan). In beide gevallen werd het herstel vastgesteld.

Daarnaast wordt ook melding gemaakt van volgende werken: een gat in de grond met snelbouwstenen voor een waterpomp, het uitgraven van een oude ketel, een betonplaat, het kronkelend pad met tuinverlichting, een houten poort, de afspanning met draad en palen en de bordjes met teksten.

5.

Op 06.11.2012 werd een bekrachtigingsbeslissing genomen t.a.v. de overtreders  
(voorzitter van de raad van bestuur van

De bekrachtigingsbeslissing maakte in de hoofding gewag van de percelen  
en maar verwees voor wat het gegeven stakingsbevel enkel naar  
perceel

6.

Op 12.12.2013 werd een nieuw PV opgesteld betreffende de actuele plaatsgesteldheid en de naleving van het stakingsbevel van 31.10.2012 (bedoeld wordt het mondeling bevel van 26.10.2012).

woont er nog, maar stelt nu een kamer ter beschikking van  
(ingeschreven op dat adres sedert 22.07.2013).

Uit het PV moet blijken dat een aantal werkzaamheden verder zouden zijn uitgevoerd.

Een nieuw mondeling stakingsbevel wordt uitgevaardigd, als volgt gepreciseerd:

*"Wij vaardigen mondeling aan een stakingsbevel uit voor het stopzetten van de werken op*

voor het staken van de werken die worden  
uitgevoerd in functie van het evenals voor het strafbaar  
en strijdig gebruik van alle constructies en aanhorigheden ... (handelszaak,  
meergezinswoning).

7.

Op 20.12.2013 werd een bekrachtigingsbeslissing genomen t.a.v. de overtreders  
(alle 3 zaakvoerders van  
) en (bewoner).

Die bekrachtigingsbeslissing verwees naar alle percelen.

8.

Op 13.06.2013 werd de dagvaarding in opheffing (nietigverklaring) van het stakingsbevel van 26.10.2012 (zie dagvaarding p. 5 – 11<sup>de</sup> alinea) uitgebracht.

haalt aan dat zij pas op 08.09.2010 eigenaar werd van de percelen

Wat de woning van \_\_\_\_\_ betreft wordt opgeworpen dat hierop een vermoeden van vergunning van toepassing is, alsmede een tijdelijk woonrecht in hoofde van \_\_\_\_\_

Wat betreft het stakingsbevel m.b.t. de onbewoonde chalet, eigendom van \_\_\_\_\_ gelegen op perceel \_\_\_\_\_ wordt ook het vermoeden van vergunning ingeroepen, en wordt aangehaald dat er geen uitbreidingswerken hebben plaatsgevonden. Het zou gaan om onderhouds- en instandhoudingswerken.

In dit vergund geacht weekendverblijf zouden mensen 10 dagen mogen verblijven zodat het nog altijd als recreatieverblijf zou moeten beschouwd worden.

9.

De eerste rechter meende dat het stakingsbevel tijdig bekrachtigd werd en dat aan de voorwaarden voor het stakingsbevel wel degelijk voldaan was, aangezien de uitgevoerde werken niet door een stedenbouwkundige vergunning gedekt waren.

10.

Ter terechtzitting van 08.05.2014 werden stukken besproken waaruit zou blijken dat de gemeente \_\_\_\_\_ bepaalde constructies zou hebben opgenomen in het vergunningenregister.

Er worden terzake 2 brieven overgelegd, afkomstig van de gemeente \_\_\_\_\_ van 03.12.2014 (moet vermoedelijk zijn: 03.01.2014) en van 03.01.2014, één gericht aan \_\_\_\_\_ en één gericht aan \_\_\_\_\_

Het hof vroeg partijen om tegen een volgende zitting verduidelijking te verschaffen.

11.

Op de terechtzitting van 20.06.2014 werden bijkomende stukken neergelegd.

Uit de brieven van de gemeente \_\_\_\_\_ blijkt dat volgende constructies werden opgenomen in het vergunningenregister:

- De ontmoetingsplaats met afmetingen 8m50 x 6m40;
- Het hoofdgebouw met afmetingen 5m40 x 3m40;

- Het afdak met afmetingen 2m00 x 3m40;

Er werd expliciet vermeld dat de andere constructies (de huidige woning, de werkplaats, het massagecentrum, aanbouwen, losse constructies, ...) niet in aanmerking kwamen voor het vermoeden van vergunning.

Het Vlaamse Gewest heeft een plan neergelegd waarop alle constructies zijn aangeduid.

Uit de combinatie van de hoger vermelde stukken besluit het hof dat thans als vergund beschouwd worden en opgenomen zijn in het vergunningenregister:

- Op de percelen [redacted] en [redacted] (percelen eigendom van [redacted] : de ontmoetingsplaats met afmetingen 8m50 x 6m40, terwijl de overige op deze percelen voorkomende constructies niet vergund zijn: de stookput, het tuinhuis, de houten constructies, het toilet en de waterput met watermeter
- Op de percelen [redacted] (percelen eigendom van [redacted] ): het hoofdgebouw met afmetingen 5m40 x 3m40 en het afdak met afmetingen 2m00 x 3m40, terwijl de overige op deze percelen voorkomende constructies niet vergund zijn: het woonhuis, de werkplaats en het massagecentrum.

Over het geheel der percelen is het pad met verlichting en bordjes niet vergund.

Voor wat betreft het perceel [redacted] staat op het plan van het Vlaamse Gewest een constructies met aanduiding ' [redacted] ' aangeduid, maar in de legenda wordt dit nummer [redacted] niet opgenomen.

Naar aanleiding van een verzoek tot heropening van de debatten zijn beide partijen het eens omtrent de rechtzetting van een materiële vergissing: het correcte kadastrale nummer van het ontmoetingscentrum zou zijn: nummer [redacted]. Deze rechtzetting heeft geen repercussies op de redenering van het hof. De heropening van de debatten dringt zich niet op.

### **Beoordeling:**

12.

Het hoger beroep werd regelmatig naar vorm en termijn ingesteld, en is derhalve toelaatbaar.

Nadat het hoger beroep werd ingesteld werd het nieuwe stakingsbevel van 12.12.2013 uitgevaardigd, en dit bevel werd bekrachtigd op 20.12.2013.

In conclusies deden appellanten een eisuitbreiding, en vroegen zij ook de opheffing van dit nieuwe stakingsbevel.

Het Vlaamse Gewest verweerde zich ten gronde m.b.t. dit nieuw verzoek tot opheffing en verzette zich niet op het vlak van de ontvankelijkheid van deze eisuitbreiding.

Wanneer er tussen partijen geen betwisting bestaat over de toepassing van art. 807 Ger. W., vermag het hof niet ambtshalve de ontvankelijkheid van de eisuitbreiding in vraag te stellen.

Dit houdt in dat ook de nieuwe vordering tot opheffing van het stakingsbevel van 12.12.2013 ontvankelijk is.

#### **De omvang van het stakingsbevel van 26.10.2012:**

13.

Hoewel tal van constructies, verspreid over bijna alle genoemde percelen, beschreven werden in het PV van 26.10.2012, is het hof van oordeel dat de overheid zelf verwarring heeft gezaaid omtrent de omvang van het stakingsbevel, door enerzijds in het PV van 26.10.2012 zelf een uitdrukkelijk stakingsbevel te geven "*voor het stopzetten van de werken op perceel*", en door anderzijds ook in de bekrachtigingsbeslissing van 06.11.2012 voor wat het gegeven stakingsbevel enkel te verwijzen naar diezelfde percelen

Gelet op deze door de overheid gecreëerde verwarring oordeelt het hof dat het op 26.10.2012 gegeven stakingsbevel enkel betrekking heeft op de werken die uitgevoerd worden op de percelen eigendom van

Hoewel de "vervallen woning" (waarvan overigens niet het bewijs geleverd wordt dat de woning vervallen zou zijn) werd opgenomen in het vergunningenregister als vermoed vergund te zijn, bevinden zich op deze percelen nog volgende niet vergunde constructies: de stookput, het tuinhuis, de houten constructies, het toilet en de waterput met watermeter. Bovendien bevond zich over het hele terrein zich afval, materiaal en materieel (douche, autoband, houtstapels, houten paletten, en een aanhangwagen). Tenslotte was



bezig over het hele terrein een pad aan te leggen, omgeven door tuinverlichting en bordjes met tekst.

De werken ten bate van deze niet vergunde constructies waren vergunningsplichtig.

De redenering van [redacted] dat het louter handelde om onderhoudswerken aan de [redacted] in het vergunningenregister ingeschreven “vervallen woning” kan niet aanvaard worden, nu tal van constructies duidelijk het loutere onderhoud aan het in het vergunningenregister ingeschreven gebouw overstijgen.

Het stakingsbevel, geïnterpreteerd op de beperkende wijze zoals hoger uiteengezet, werd in de gegeven omstandigheden terecht gegeven: aan de illegale constructies mogen geen verdere werken worden uitgevoerd.

Dit stakingsbevel heeft uiteraard een preventief karakter aangezien het de bedoeling heeft om verdere aantasting van het ruimtelijk kwetsbaar gebied te voorkomen.

Of, en in welke mate het stakingsbevel eventueel doorbroken werd, is in huidige procedure niet aan de orde.

#### **De omvang van het stakingsbevel van 12.12.2013:**

14.

Op 12.12.2013 een nieuw mondeling stakingsbevel uitgevaardigd, als volgt gepreciseerd:  
“Wij vaardigen mondelina aan [redacted] een stakinasbevel uit voor het stopzetten van de werken op perceel [redacted] voor het staken van de werken die worden uitgevoerd in functie van het [redacted] evenals voor het strafbaar en strijdig gebruik van alle constructies en aanhorigheden ... (handelszaak, meergezinswoning).

15.

Ditmaal betreft het stakingsbevel alle betrokken percelen, en niet alleen de werken, maar ook het gebruik en de wijziging van functie.

Wat de percelen van [redacted] betreft, verwijst het hof naar hetgeen hoger reeds gesteld werd i.v.m. de illegale constructies.

Wat de percelen van [redacted] betreft oordeelt het hof als volgt: Hoewel de hoofdgebouw met afmetingen 5m40 x 3m40 en het afdak met afmetingen 2m00 x 3m40 werden opgenomen in het vergunningenregister als vermoed vergund te zijn, bevinden zich op deze percelen nog volgende niet vergunde constructies: het woonhuis, de werkplaats en het massagecentrum.

Deze constructies zijn vergunningsplichtig.

De redenering van [redacted] dat de door hem uitgevoerde werken loutere onderhoudswerken betroffen aan het in het vergunningenregister ingeschreven "hoofdgebouw met afdak" kan niet aanvaard worden, nu deze constructies duidelijk bijkomende constructies zijn, die niets te maken hebben met het onderhoud van het hoofdgebouw. Het betreft geen loutere werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Het stakingsbevel werd in de gegeven omstandigheden terecht gegeven: aan de illegale constructies mogen geen werken worden uitgevoerd.

Dit stakingsbevel heeft uiteraard een preventief karakter aangezien het de bedoeling heeft om verdere aantasting van het ruimtelijk kwetsbaar gebied te voorkomen, ongeacht of nog een herstelmaatregel kan uitgesproken worden of niet. Gelet op het feit dat [redacted] steeds omvangrijkere werkzaamheden uitvoert (zie PV's) heeft het stakingsbevel wel degelijk een dringend en preventief karakter.

16.

Daarenboven werd in het stakingsbevel van 12.12.2013 ook verbod opgelegd om verder te gaan met het strijdig gebruik van deze constructies. Meer in het bijzonder werd gewezen op de handelsactiviteiten die ontwikkeld worden op het domein en op het feit dat een meergezinswoning zou zijn ingericht.

Wat de beweerde meergezinswoning betreft oordeelt het hof dat dit gegeven niet bewezen wordt. Er wordt geen beschrijving gegeven van het woonhuis. Het is niet omdat ook een andere persoon dan [redacted] op hetzelfde adres is ingeschreven als [redacted] dat het noodzakelijkerwijze om een meergezinswoning moet handelen. Het wordt niet bewezen dat er aan "kamerverhuur" wordt gedaan.

Wat de ontwikkelde handelsactiviteiten betreft oordeelt het hof dat het stakingsbevel terecht gegeven werd. Uit de bijlagen bij het PV van 12.12.2013 blijkt dat de ruimte van [redacted] te huur is voor activiteiten, en dat [redacted] die als personeelslid van [redacted] tewerkgesteld was, het werk niet meer alleen aankon, reden waarom een hulp gezocht werd voor het dagelijks onderhoud en het klaarmaken van lunches voor groepen.

Hoewel deze activiteiten ontplooid werden door een [redacted] lijkt het op het eerste gezicht duidelijk om aan handelsactiviteiten verwante activiteiten te gaan, die niet verenigbaar zijn met de bestemming van natuurgebied. In dit verband verwijst het hof ook naar de conclusie van appellanten op pagina 10, waar zij zelf meedelen dat [redacted] *“vorig jaar 12.000,00 euro verlies zou hebben gemaakt door de uitvaardiging van het stakingsbevel”*. De omvang van dit bedrag, in combinatie met de vaststelling van het bestaan van talrijke illegale constructies en van voortdurende werkzaamheden op het domein, wijst op een aan een handelsactiviteit verwante activiteit die ter plaatse de bestemming van natuurgebied in het gedrang brengt.

Gelet op de relatief grote impact van het gebruik van de gronden en de illegale constructies door [redacted] op de omgeving wordt de verwezenlijking van de bestemming natuurgebied in het gedrang gebracht, zodat de ontwikkelde activiteiten zeker niet als recreatieve medegebruik kunnen bestempeld worden.

Hoger vermelde handelingen en gebruik voor de VZW-activiteiten vormen een functiewijziging waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Gelet op het feit dat het in casu om ruimtelijke kwetsbaar gebied gaat zijn deze handelingen en het strijdig gebruik, die wel degelijk een grote impact hebben op de ruimtelijke ordening, strafbaar op grond van art. 6.1.1. VCRO.

Ook voor wat betreft het strijdig gebruik werd terecht een stakingsbevel gegeven.

De persoonlijkheid van [redacted] en zijn motieven (menslievendheid, liefde voor de natuur) kunnen geen alibi vormen om zonder vergunningen de ruimtelijke ordening aan te tasten in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied).

Evenmin is de beoordeling van de aanpak van de stedenbouwkundig inspecteur m.b.t. omliggende weekendverblijven relevant voor huidige beoordeling.

17.

Samenvattend oordeelt het hof dat de voldoende gemotiveerde stakingsbevelen in casu niet behept zijn met enige onwettigheid en dat zij in alle redelijkheid gegeven werden gelet op de impact van de uitgeoefende activiteiten op de ruimtelijke ordening, zodat de vordering tot opheffing ervan ongegrond is.

De inschrijving in het vergunningenregister van twee constructies en het aansluitend afdak heeft niet tot gevolg dat hun aan handelsactiviteiten verwante activiteiten op de hoger vermelde percelen mogen uitoefenen zonder stedenbouwkundige vergunning. Evenmin heeft deze inschrijving tot gevolg dat allerlei werkzaamheden mogen uitgevoerd worden die verder gaan dan het loutere bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen in de in het vergunningenregister ingeschreven constructies.

18.

Op 02.09.2014 werd door het Vlaams Gewest een verzoekschrift tot heropening der debatten neergelegd.

Het stuk waarvan melding gemaakt wordt heeft evenwel geen relevantie m.b.t. het mogelijk oordeel van het hof, zodat de heropening van de debatten zich niet opdringt, nu immers een loutere rechtzetting van de kadastrale gegevens door beide partijen aanvaard wordt.

19.

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

Aan de overheid, die, met toepassing van titel, afd.7, "*Staking van de in overtreding verrichte werken of handelingen*" een stakingsbevel heeft uitgevaardigd en die zich vervolgens verweert tegen een vordering tot opheffing van een stakingsbevel, kan geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend of opgelegd (zie de grondwetsconforme interpretatie van het Grondwettelijk Hof in het arrest van 25.04.2013).

Het hoger beroep is gedeeltelijk gegrond voor zover een rechtsplegingsvergoeding aan de overheid werd toegekend in eerste aanleg.

## **Beslissing**

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verliep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof verklaart het hoger beroep van de appellanten toelaatbaar maar slechts gegrond voor zover in eerste aanleg een rechtsplegingsvergoeding werd toegekend aan het Vlaamse Gewest.

Het hof veroordeelt de appellanten tot betaling van de gedingkosten van het Vlaamse Gewest, en deze bedragen: nihil.

Op het ogenblik van de uitspraak van huidig arrest, waarover plaatsvervangend raadsheer [redacted] mede beraadslaagd heeft, en die thans in de onmogelijkheid verkeert om dit arrest mede te ondertekenen, handelend volgens art. 785 van het Ger. W., tekenen de overige raadsheren, die mede hebben beraadslaagd, en de griffier, en aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het hof van beroep te Antwerpen van 18 september 2014 door

[redacted]  
Raadsheer  
Raadsheer  
Griffier