

|  |
|--|
| Repertoriumnummer<br><b>2013 / 615+</b>    |
| Datum van uitspraak<br><b>26 juni 2013</b> |
| Rolnummer                                  |

**Uitgifte**

| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
|----------------|----------------|----------------|
| op<br>€<br>BUR | op<br>€<br>BUR | op<br>€<br>BUR |

**Rechtsmiddelen**

|  |
|--|
|  |
|--|

Niet aan te bieden aan de ontvanger.

Eindarrest

# Hof van beroep Antwerpen

achtste kamer  
burgerlijke zaken

## Arrest

Kopie - art. 702 Ger. W.  
Vrij van expediteerrecht  
art. 280 2° Welb. rog.

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

1.

met maatschappelijke zetel te  
ondernemingsnummer

2.

met maatschappelijke zetel te  
ondernemingsnummer

appellanten

beide vertegenwoordigd door Mr. en  
Mr. belden advocaat te

tegen het vonnis van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te  
Tongeren, zetelend zoals in kort geding, d.d. 2 november 2012

tegen

**HET VLAAMS GEWEST**

vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, voor wie optreedt de

geïntimeerde

vertegenwoordigd door Mr. advocaat te

## **DE ANTECEDENTEN EN DE VORDERINGEN**

1.

Is eigenares van een onroerend complex, bestaande uit grond en bedrijfsgebouwen, gelegen te

Zij verhuurt dit onroerend goed aan

2.

Het pand is volgens het gewestplan gelegen binnen de grenzen van een Industriegebied.

Er werden twee stedenbouwkundige vergunningen teruggevonden voor dit pand:

- een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een schrijnwerkerij met werkhuis van 5 februari 1960
- een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van twee werkplaatsen en een houtloods van 20 december 1963

In maart 2010 werd het pand opgenomen op de lijst van leegstaande bedrijven.

3.

Op 13 februari 2012 stelde de beëdigd bouwtoezichter van vast dat er werken plaats vonden in de gebouwen op het perceel aan de

In opdracht van en werden er verbouwwerken uitgevoerd aan het leegstaand pand en zulks met het oog op de uitbating van een

De volgende interne bouwwerkzaamheden werden ter plaatse vastgesteld:

- *verwijderen van een niet-dragende scheidingsmuur tussen 2 hallen;*
- *plafond van de onvergunde rechtsgelegen loods (plat dak) afgebroken;*
- *stockage van gebroken bouwpuin (vermoedelijk voor het ophogen van de vloer om niveauverschil weg te werken)."*

Er werd een bevel tot staking der werken, handelingen en wijzigingen aangeplakt.

De politiezone stelde vervolgens op 17 februari 2012 een proces-verbaal van vaststelling op (Not.nr.

Op 21 februari 2012 werd het gegeven bevel tot staking van de werken, handelingen en wijzigingen bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundige Inspecteur.

4.

Op 27 april 2012 gingen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ over tot het dagvaarden van het Vlaams Gewest voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren, zetelend zoals in kort geding.

Hun vordering strekte ertoe, de opheffing te horen bevelen aan het Vlaams Gewest van het stakingsbevel en het Vlaams Gewest te horen veroordelen tot de kosten van het geding, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

In het bestreden vonnis van 2 november 2012 besliste de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren, zetelend zoals in kort geding, tot de ongegrondheid van de vordering van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ werden veroordeeld tot de kosten van het geding.

5.

Op 22 november 2012 werd hoger beroep ingesteld door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Hun hoger beroep strekt ertoe het vonnis van de eerste rechter te horen vernietigen en de opheffing van het stakingsbevel van 13 februari 2012, bekrachtigd op 21 februari 2012, te horen opheffen en het Vlaams Gewest te horen veroordelen tot de kosten van het geding.

Het Vlaams Gewest concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep en verzoekt het bestreden vonnis te willen bevestigen en \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te willen veroordelen tot de kosten van het geding.

## **BEOORDELING**

1.

Het voorwerp van de betwisting tussen partijen betreft het bevel tot staking van werken, handelingen en wijzigingen, dat bij beslissing van 21 februari 2012 door de gewestelijk stedenbouwkundig Inspecteur werd bekrachtigd.

Het is de taak van de voorzitter in kort geding om na te gaan of het stakingsbevel terecht werd gegeven.

De voorzitter in kort geding toetst hierbij het stakingsbevel op zijn externe en interne wettigheid, en mag hierbij nagaan of het bevel een preventief karakter heeft dan wel berust op machtsoverschrijding.

De opportuniteit van de gegeven maatregel mag niet worden beoordeeld.

Anders dan de eerste rechter is het hof van oordeel dat de vraag of de werken al dan niet vergunningsplichtig waren niet louter een aspect van de opportuniteit van de maatregel betreft, zodat deze vraag wel degelijk dient beantwoord te worden door het hof.

2.

Het Vlaams Gewest laat vooreerst gelden dat de gebouwen deels niet vergund zijn en dat het stakingsbevel deels gebaseerd zou zijn op een gebrek aan vergunning voor de bestaande constructie.

Het hof merkt op dat uit het vaststellingsverslag van 13 februari 2012, opgesteld door de beëdigd bouwtoezichter van geenszins blijkt dat de staking van werken, handelingen en wijzigingen, zoals bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur op 21 februari 2012, gesteund werd op de vaststelling dat de constructie - en meer specifiek de rechtsgelegen loods - onvergund gebouwd werd.

In dit vaststellingsverslag van 13 februari 2012 wordt immers geen melding gemaakt van het feit dat de gebouwen niet werden uitgevoerd volgens de twee voorhanden zijnde stedenbouwkundige vergunningen.

In casu liggen immers twee stedenbouwkundige vergunningen voor, één voor de bouw van een schrijnwerkerij met werkhuis van 5 februari 1960 en een andere voor de bouw van twee werkplaatsen en een houtloods van 20 december 1963

Uit het schrijven van 24 juli 1995 van het Bestuur Economische Inspectie van het Ministerie van Economische Zaken blijkt bovendien dat "het betrokken handelscomplex" reeds bestond voor het in voege treden van de wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen, zodat en aantonen dat de gebouwen reeds aanwezig waren voordat het gewestplan voor het eerst in werking trad.

De in bijlage bij het vaststellingsverslag gevoegde luchtfoto, waarop de tekst "onvergund gebouw" op de rechtsgelegen loods eenzijdig werd geïmplementeerd, zonder dat in het vaststellingsverslag zelf enige verdere verduidelijking wordt gegeven aan de hand van onder meer de voormelde stedenbouwkundige vergunningen, volstaat geenszins om tot het besluit te komen dat een deel van de gebouwen onvergund en/of niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunningen werd gebouwd.

Er is in casu bijgevolg geen bewijs voorhanden dat de gebouwen in kwestie in overtreding en niet vergund werden gebouwd en dat het

stakingsbevel gebaseerd zou zijn op een door het Vlaams Gewest voorgehouden onvergunde toestand van een deel van de gebouwen in kwestie.

3.

Het stakingsbevel is daarentegen wel gesteund op de stelling dat een onterechte vergunningsplichtige functiewijziging werd doorgevoerd van "industrie en ambacht" naar "(klein)handel".

De vergunningsplicht voor gebruikswijzigingen werd pas ingevoerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984.

De wijziging van een gebouw bestemd voor industriële doeleinden naar een gebouw bestemd voor handelsdoeleinden, is sindsdien vergunningsplichtig geworden.

en stellen evenwel dat het gebouw - waarvan niet aangetoond wordt dat het onvergund werd opgericht - reeds voor de inwerkingtreding van voormeld Besluit aangewend werd voor handelsdoeleinden, op een ogenblik dat de bestemmingswijziging van "industrie en ambacht" naar "handel" nog niet vergunningsplichtig was, zodat er geen sprake is van een wederrechtelijke bestemmingswijziging van "industrie en ambacht" naar "handel".

Het hof is van oordeel dat en inderdaad aantonen dat het gebouw reeds vóór 1984 voor handel werd gebruikt.

In haar brieven van 3 april 1991, 3 november 1994 en 24 juli 1995 verwijst het Bestuur Economische Inspectie van het Ministerie van Economische Zaken immers reeds naar de uitbating van dat "het betrokken handelscomplex" vóór het in voege treden van de wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen.

Ook uit de door en neergelegde reclamefolder (stuk 1.2.4) blijkt dat het reeds in 1983 haar doe-het-zelfzaak uitbaatte in de gebouwen.

Vermits de aangevochten functiewijziging reeds werd doorgevoerd in het verleden in een vergund gebouw, voordat de functiewijziging vergunningsplichtig werd, is er in casu geen sprake van een onwettige functiewijziging door de uitvoering van de werken.

4.

De vaststelling dat het gebouw sedert 2010 niet meer werd gebruikt en op de lijst van de leegstaande gebouwen werd opgenomen, impliceert niet dat het gebouw in de tussentijd haar functie als handelsruimte zou hebben verloren.

Er is immers geen enkele basis om voor te houden dat de leegstand de functie van het gebouw zou hebben doen vervallen.

5.  
Gelet op hetgeen voorafgaat, staat vast dat de door \_\_\_\_\_ en  
Nubo Groep nv uitgevoerde werken geenszins vergunningsplichtig zijn.

Er zijn bijgevoeg redenen voorhanden om het stakingsbevel, dat bij  
beslissing van 21 februari 2012 door de gewestelijk stedenbouwkundig  
inspecteur werd bekrachtigd, op te heffen.

De beschikking van de eerste rechter wordt aldus hervormd.

Het Vlaams Gewest wordt verwezen in de kosten van het geding.

Vermits het verweer van het Vlaams Gewest tegen de vordering tot  
opheffing van het stakingsbevel werd gevoerd in het algemeen belang  
met het oog op het vrijwaren van de goede ruimtelijke ordening, is er  
door haar evenwel geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd.

### **BESLISSING**

Het Hof doet uitspraak 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 toelaatbaar en gegrond in de volgende mate.

Hervormt de bestreden beschikking van 2 november 2012.

Verklaart de vordering van \_\_\_\_\_ en  
toelaatbaar en gegrond.

Beveelt de opheffing van het stakingsbevel van 13 februari 2012,  
bekrachtigd op 21 februari 2012.

Verwijst het Vlaams Gewest in de kosten van beide aanleggen, aan de  
zijde van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ samen begroot en door  
het hof vereffend op:

- dagvaarding: 353,06 euro
- akte hoger beroep: 210,00 euro.

Aldus gedaan en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**ZESENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND DERTIEN**

waar aanwezig waren :

Voorzitter  
Raadsheer  
Raadsheer  
Griffier