

VONNIS gewezen en uitgesproken in het gerechtsgebouw te Antwerpen,
 op **ACHTTIEN FEBRUARI TWEEDUIZEND EN TIEN**
 in openbare zitting **ZOALS IN KORT GEDING** van de rechtbank van eerste
 aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, al waar zetelden:
 , rechter, dd. Voorzitter
 , griffier.

In zake : AR nr. 09/7864/A

handelsbeheerder, wonende te

eisende partij

- voor wie meester	en meester	verschijnen in eigen naam alsook
loco meester	advocaten. meester	en meester
dende te		en meester
dende te		kantoorhou-
		kantoorhou-

tegen:

het Vlaamse Gewest.

vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de persoon

verwerende partij

- voor wie meester verschijnt, advocaat, kantoorhoudende te

Gezien de stukken van het dossier van de rechtspleging zoals zij voorkomen op de inventaris ervan, ondermeer de inleidende dagvaarding dd. 30 november 2009 en de conclusies van de partijen.

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten op de zitting van 4 februari 2010.

* * *

De vordering van eisende partij strekt er toe:

- de onmiddellijke opheffing te horen bevelen van het stakingsbevel dd. 27 augustus 2009 (P.V. _____ bekrachtigd op 10 september 2009 (ref. _____ met betrekking tot het pand gelegen te kadastraal gekend _____
- minstens te zeggen dat de staking slechts betrekking kan hebben op de beweerdelijk illegaal aangelegde verharding achteraan het perceel en de beweerdelijk disconform uitgevoerde veranda (zoals aangegeven op p. 1 van de bekrachtigingsbeslissing), en niet op het hoofdgebouw en de vergunde verharding zoals vergund na het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van _____ dd. 19 februari 2007;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren;
- verwerende partij te horen veroordelen tot de kosten van het geding.

FEITEN

Eisende partij is ingevolge akte dd. 19 oktober 2007 eigenaar van het pand

Het pand is gelegen in agrarisch gebied.

Voorheen was hier een hondenkennel gevestigd.

Eisende partij renoveert het pand en verhuurt dit vanaf voorjaar 2008 aan welke er een massagesalon exploiteert.

In juli 2009 wordt het handelsfonds van _____ overgedragen aan _____ en deze laatste vennootschap sluit een nieuwe handelshuurovereenkomst met eisende partij.

27 augustus 2009 wordt proces-verbaal opgemaakt betreffende inbreuken op de wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, nl. bouwwerken, handelingen, wijzigingen uitvoeren die het gebruik van het vergunde gebouw wijzigen zonder vergunning (vergun-

ningsplichtige functiewijziging van 4° landbouw in de ruime zin naar 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten).

Bevel tot staking van de in overtreding verrichte handelingen en strijdig gebruik werd gegeven aan _____ zaakvoerster van _____

Deze bevestigt dat zij geen bijkomend werk aan de gebouwen of constructies verricht heeft.

De stedenbouwkundig inspecteur ontvangt het proces-verbaal van 27 augustus 2009 op 3 september 2009.

De bekrachtigingsbeslissing dd. 10 september 2009 heeft tot voorwerp "Staking strijdig gebruik: bestemmingswijziging van een hondenfokkerij naar wellness/massagesalon. Zie proces-verbaal voor uitgebreide omschrijving van het misdrijf."

Verwezen wordt naar:

- strijdig gebruik van het integrale hoofdgebouw omwille van een beweerde functiewijziging die zonder vergunning doorgevoerd zou zijn
- bouwovertreiding aan de veranda die dichtgemaakt werd en dienst doet als inkomhal
- strijdig gebruik van wederrechtelijk aangebrachte verhardingen

Dit in strijd met de bestemming als agrarisch gebied.

De dagvaarding tot opheffing van het stakingsbevel dateert van 30 november 2009.

BEOORDELING

Verwerende partij vordert de ongegrondverklaring van de vordering van eisende partij; de ontvankelijkheid van haar vordering wordt niet betwist.

Verwerende partij concentreert zich en argumenteert betreffende het strijdig gebruik van het hoofdgebouw omwille van de functiewijziging van hondenfokkerij naar massagesalon welke zonder vergunning werd doorgevoerd.

De bevoegdheid van de voorzitter in het kader van een procedure tot opheffing van een stedenbouwkundig stakingsbevel beperkt zich tot beoordeling van het bevel tot staking op zijn externe wettigheid en interne wettelijkheid.

Het komt hem niet toe de opportuniteit van het gegeven bevel te beoordelen, hij kan enkel nagaan of het bestuur in redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen.

* formele wettigheid

De formele wettigheid van het gegeven bevel wordt niet betwist.

* interne wettelijkheid

Om staking te kunnen bevelen dienen er ernstige aanwijzingen te zijn van overtreding, inbreuken op de stedenbouwwetgeving.

Naar interne wettelijkheid dient onderzocht te worden of ten deze het bevel tot staking uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is gegeven, dan wel of dit berust op machtsoverschrijding of machtsafwendings.

Het proces-verbaal werd opgesteld nadat de politie via het gemeentebestuur, bij monde van de burgemeester, hiertoe verzocht werd omdat een massagesalon zou uitgebaat worden in agrarisch gebied.

Het proces-verbaal vermeldt nergens dat er werken in uitvoering zijn.
Met de exploitatie als massagesalon werd een aanvang genomen vanaf voorjaar 2008.

Het is vaststaande rechtspraak dat het bevel tot staking, ook tot staking van strijdig gebruik, een preventieve maatregel is. (Cass. 18 mei 2007; rolnummer Cass. 16 januari 2009)

Wanneer geen werken aan de gang zijn kan het gebruik slechts stilgelegd worden mits een stakingsbevel wanneer dit gebruik op zich wederrechtelijk is.

Volgens de bekrachtigingsbeslissing zou het onderwerp van de staking wegens strijdig gebruik zijn: "de bestemmingswijziging van hondenfokkerij naar wellness/massagesalon".

Vraag die het voorwerp uitmaakt van de marginale toetsing is of het bestuur in redelijkheid tot zijn beslissing kon komen dat er in casu ernstige aanwijzingen zijn van overtreding, inbreuken op de stedenbouwwetgeving doordat de uitbating van een massagesalon in agrarisch gebied vergunningsplichtig is en of de overstap van een (vergunde) hondenfokkerij naar een wellness/massagesalon een vergunningsplichtige functiewijziging uitmaakt.

Eisende partij werpt op:

- dat er geen vergunningsplichtige functiewijziging is nu zowel hondenfokkerij als massagesalon behoren tot de restcategorie 5 zoals bepaald in art 2§1 van het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering
- dat, zo er sprake zou zijn van een illegale functiewijziging het preventief karakter van het stakingsbevel inhoudt dat enkel een misdrijf in uitvoering kan stopgezet worden
- dat een onderscheid gemaakt moet worden tussen functiewijziging en instandhouding van deze functiewijziging die volgt na de ingebruikname
- dat instandhouding van een voltooid misdrijf (functiewijziging in agrarisch gebied) in casu niet strafbaar is.

Partijen zijn er over akkoord dat voor beoordeling van een functiewijziging dient uitgegaan van het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering meer bepaald van de functienschrijvingen zoals deze voorkomen in art. 2§1.

Volgens eisende partij behoren zowel de vergunde hondenkennel als het massagesalon tot categorie 5 (handel, horeca, kantoorfunctie en diensten).

Verwerende partij betwist deze zienswijze en stelt dat het massagesalon wordt uitgebaat in de woning, terwijl de kennel niets met de woning te maken heeft.

Volgens haar is er wat de woning betreft dienvolgens overgang van functie 1 (woning) naar functie 5 (horeca).

Vooreerst dient opgemerkt dat deze stellingname in strijd is met het P.V. van 27 augustus 2009 waar sprake is van een overstap van functie 4 (landbouw in de ruime zin) naar functie 5 (handel, horeca, kantoorfunctie en diensten).

Art. 2§1 van het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering spreekt van de noodzaak van een vergunning wanneer één of meer hoofdfuncties van een onroerend goed geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Waar de woning vroeger in dienst stond van de er omheen liggende hondenfokkerij kan men er niet aan voorbij dat thans deze woning de centrale plaats geworden is van de activiteit.

Uit een eerste beoordeling blijkt dat er wel degelijk sprake zou kunnen zijn van een functiewijziging van woonhuis naar handel-horeca.

Stelling van verwerende partij is verder dat strijdig gebruik - uit zijn aard - een voortdurend misdrijf uitmaakt zodat er aanleiding is tot staking.

De ter zake door verwerende partij aangehaalde rechtspraak is achterhaald.

Er is geen betwisting dat op het ogenblik van de staking geen werken in uitvoering waren en dat de gewraakte functiewijziging dateert van voorjaar 2008; alleszins wordt het tegendeel niet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

De loutere instandhouding van een bouwovertreding (illegale functiewijziging) is slechts strafbaar wanneer ze plaatsvindt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, wat hier niet van toepassing is gezien het handelt om agrarisch gebied. (art. 6.1.1 derde lid Vlaamse Codex)

Nu niet aannemelijk gemaakt wordt dat er op huidig ogenblik ernstige aanwijzingen zijn van overtreding, inbreuken op de stedenbouwwetgeving, is er geen aanleiding om staking te bevelen.

Het stakingsbevel is hier afgewend van zijn oorspronkelijk doel (preventief optreden om de machten van de bodemrechter te vrijwaren).

OM DEZE REDENEN

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

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond.

Beveelt de onmiddellijke opheffing van het stakingsbevel dd. 27 augustus 2009 (P.V. bekrachtigd op 10 september 2009 (ref. met betrekking tot het pand gelegen te kadastraal gekend

Veroordeelt verwerende partij tot de kosten van het geding, door eisende partij begroot en door de rechtbank vereffend op 256,95 EUR dagvaardingskosten en kosten van rolstelling en 1200,00 EUR rechtsplegingsvergoeding.