

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. van 3 oktober 2025
in de zaak

In zake: 1. .
 2.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten
 kantoor houdend te

 bij wie woonplaats wordt gekozen

 tegen:

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 24 juli 2025, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw van 25 juni 2025 ‘houdende uitspraak over het beroep aangetekend tegen het besluit van 11 februari 2025 van de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur van tot oplegging van bestuurlijke maatregelen aan [de verzoekende partijen]’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 29 juli 2025 werd de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota met opmerkingen en een administratief dossier ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 september 2025, om 11.30 uur.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Advocaat , die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat , die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 11 april 2015 kopen de verzoekende partijen de gelegen aan (hierna:

is overeenkomstig het door de gemeenteraad van de op 22 februari 2016 definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: het gemeentelijk RUP) gesitueerd in een ‘zone voor open bebouwing’.

De op toepasselijke stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van artikel 1.01 van het gemeentelijk RUP luiden:

“De zone is bestemd voor wonen.

Aanvullend aan het wonen worden vrije beroepen, kleinschalige toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden en diensten zonder loketfunctie toegelaten. Iedere niet-woonfunctie wordt gecombineerd met de woonfunctie en is beperkt tot het gelijkvloers met een maximale bruto vloeroppervlakte van 100 m².

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijk impact verenigbaar zijn met de omgeving.”

3.2. Op 11 april 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van met betrekking tot een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van de bestaande vrijstaande eengezinswoning”.

3.3. Op 3 januari 2019 verkrijgt de tweede verzoekende partij van Toerisme Vlaanderen een erkenning voor het uitbaten van toeristische logies in

3.4. Op 25 augustus 2020 maakt de lokale politie een proces-verbaal met betrekking tot de toestand van op. Vastgesteld daarbij wordt dat een vakantiewoning wordt uitgebaat zonder woonfunctie en in strijd met het RUP door de bestemmingswijziging en het overschrijden van de 100 m².

3.5. In een verhoor van 16 september 2020 verklaart eerste verzoeker dat “de vakantiewoning reeds een twee jaar en een half [werd] uitgebaat door [de tweede verzoekende partij]”.

3.6. Sinds 26 oktober 2020 heeft eerste verzoeker het adres van als hoofdverblijfplaats geregistreerd.

3.7. Op 15 december 2020 deelt de procureur des konings aan de burgemeester van _____ mee dat het dossier met betrekking tot _____ aan de gewestelijke entiteit van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid wordt overgemaakt met het oog op het eventueel opleggen van een alternatieve bestuurlijke geldboete.

3.8. Op 21 december 2020 wordt de tweede verzoekende partij er door het departement Omgeving van in kennis gesteld dat “de bestuurlijke beboetingsprocedure conform artikel 6.2.12 VCRO voorlopig niet [zal worden opgestart]”.

3.9. Nadat een eerste aanvraag van 27 april 2020 tot het “regulariseren van een vakantiewoning” door de tweede verzoekende partij werd stopgezet, dient zij op 30 december 2020 een tweede aanvraag in, met als voorwerp “uitbreiding bestaande woning met 2de woonentiteit + herverdeling logies over beide woonentiteiten”. Op 15 maart 2021 verleent het college van burgemeester en schepenen van _____ de gevraagde vergunning. Op 15 juli 2021 willigt de deputatie van de provincieraad van de provincie _____ (hierna: de deputatie) het bestuurlijk beroep van omwonenden tegen de voormelde vergunning in. De deputatie acht de aanvraag onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.

3.10. Op 18 juli 2022 willigt het college van burgemeester en schepenen van _____ een nieuwe aanvraag van de tweede verzoekende partij van 8 juni 2022 tot “het uitbreiden van de bestaande eengezinswoning in open bebouwing met een tweede woonentiteit [en] het voorzien van toeristisch logies in het hoofdvolume” in. Op 19 januari 2023 willigt de deputatie opnieuw het bestuurlijk beroep van omwonenden tegen deze vergunning in. De deputatie acht het gevraagde andermaal onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.

3.11. Op 25 juli 2023 stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur een nieuw proces-verbaal met betrekking tot op, waarna de inspecteur een herstelvordering opstelt, bestaande uit herstel in de oorspronkelijke vergunde staat, wat inhoudt dat de functie volledig naar wonen wordt gewijzigd. Op 1 augustus 2023 bezorgt de inspecteur zijn herstelvordering voor advies aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering.

3.12. Op 14 september 2023 deelt de procureur des konings mee niet te zullen overgaan tot strafrechtelijke vervolging.

3.13. Op 22 september 2023 verleent de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering een positief advies over de herstelvordering.

3.14. Op 9 oktober 2024 stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur de verzoekende partijen in kennis van zijn voornemen om hen een bestuurlijke maatregel onder de verbeurte van een dwangsom op te leggen.

3.15. De gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur legt op 11 februari 2025 aan de verzoekende partijen een “bestuurlijke maatregel, te weten last onder dwangsom” op, meer bepaald het “herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand”, die concreet inhoudt dat:

- “- De eerste verdieping niet langer verhuurd mag worden.
- De eerste verdieping [...] niet langer te huur [mag] worden aangeboden (onder andere via de gebruikelijke *booking* websites);
- De gasten/huurders van de kamers op de gelijkvloerse verdieping geen interne en externe toegang kunnen nemen tot de woonfunctie op het gelijkvloers, hetgeen impliceert:
 - Dat de interne en externe toegang van de gelijkvloerse tot de eerste verdieping van de woning worden beperkt op duurzame wijze;
 - Er via de *booking* websites aangegeven wordt dat er geen toegang mogelijk is tot de eerste verdieping.”

De bestuurlijke maatregel moet volledig zijn uitgevoerd binnen een termijn van een maand, die een aanvang neemt de dag na de betekening van

het besluit. Bij gebreke aan een tijdige en integrale uitvoering van de bestuurlijke maatregel zal ten aanzien van elke overtreder een dwangsom verbeuren. Deze bedraagt “2.800,00 euro per keer er wordt vastgesteld dat de eerste verdieping van de woning nog wordt verhuurd en/of nog te huur wordt aangeboden (onder andere via de gebruikelijke *booking sites*)”.

3.16. Op 14 maart 2025 dienen de verzoekende partijen bij de bevoegde Vlaamse minister een bestuurlijk beroep in tegen de voormelde maatregel.

3.17. Op 18 april 2025 verleent de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering een positief advies met betrekking tot de bestuurlijke maatregel en stelt hij voor om het door de verzoekende partijen ingestelde bestuurlijk beroep af te wijzen.

3.18. Op 9 mei 2025 wordt een hoorzitting georganiseerd en op 12 mei 2025 adviseert de afdeling Handhaving van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid gunstig omtrent de bestuurlijke maatregel met dwangsom.

3.19. Met het bestreden besluit van 25 juni 2025 verklaart de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw het bestuurlijk beroep van de verzoekende partijen ongegrond:

“BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door [de verzoekende partijen] tegen het besluit houdende bestuurlijke maatregelen van de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur van de gemeente Bredene van 11 februari 2025 ongegrond te verklaren en de bestuurlijke maatregel van last onder dwangsom te bevestigen

Artikel 2. De volgende bestuurlijke maatregel, te weten last onder dwangsom, wordt opgelegd aan.

Natuurlijke persoon.

[eerste verzoeker]

Rechtspersoon.

[tweede verzoekende partij]

Het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand en bouw- en aanpassingswerken

Concreet houdt dit in dat:

- De eerste verdieping niet meer mag gebruikt worden voor verblijfsrecreatie maar enkel in functie van permanente bewoning,
- De gasten/huurders van de kamers op de gelijkvloerse verdieping geen interne en externe toegang kunnen nemen tot de woonfunctie op het gelijkvloers, hetgeen impliceert dat de interne en externe toegang van de gelijkvloerse tot de eerste verdieping van de woning worden beperkt op duurzame wijze.

Artikel 3. Uitvoeringstermijn:

Deze bestuurlijke maatregel moet volledig zijn uitgevoerd binnen een termijn van 1 maand. Deze termijn neemt een aanvang de dag na de betekening van onderhavig besluit.

Overeenkomstig artikel 6.4.15. §2 en artikel 6.4.9. §1, eerste lid VCRO brengt de overtreder de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur onmiddellijk en bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte van de vrijwillige uitvoering van de opgelegde maatregel

Artikel 4. Dwangsom:

Bij gebreke aan tijdige en integrale uitvoering van deze bestuurlijke maatregel zal ten aanzien van elke overtreder geïdentificeerd in dit besluit een dwangsom verbeuren, overeenkomstig hetgeen bepaald is [i]n artikel 6[.].4.14 VCRO

Deze dwangsom bedraagt 2 800,00 euro per keer dat er wordt vastgesteld dat de eerste verdieping van de woning nog wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie en 150,00 euro per dag dat de gasten/huurders van de kamers op de gelijkvloerse verdieping een interne of externe toegang kunnen nemen tot de woning op de eerste verdieping. [...]"

IV. Schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling en waarmee de nietigverklaring van deze beslissing *prima facie* kan worden verantwoord.

V. Ernst van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

5. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van “artikel 7.7.7 [van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO)], artikel 145, lid 1 Decreet Handhaving Omgevingsvergunning; schending van het rechtzekerheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel als algemeen beginselen van behoorlijk bestuur”.

De regeling inzake bestuurlijke maatregelen is in werking getreden op 1 maart 2018, zodat deze enkel kunnen worden opgelegd voor feiten die zich ná 1 maart 2018 hebben voorgedaan. De bestreden beslissing legt een bestuurlijke maatregel op voor een functiewijziging dat dateert van vóór 1 maart 2018.

Beoordeling

6.1. Uit de stukken van het dossier blijkt *prima facie* dat de kwestieuze functiewijziging van naar vakantiewoning effectief ná 1 maart 2018 heeft plaatsgehad. Vooreerst stellen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift op meerdere plaatsen zelf dat sinds maart 2018 wordt uitgebaat (verzoekschrift, p. 13 en 14). Voorts wijst de verwerende partij in dit verband niet zonder pertinentie 1) op het feit dat eerste verzoeker tijdens een verhoor van 16 september 2020 heeft verklaard dat “de vakantiewoning reeds een twee jaar en een half [wordt] uitgebaat” door de tweede verzoekende partij, 2) op een uitprint van de website *Booking.com*, waaruit blijkt dat sinds 22 maart 2018 gasten verwelkomt, 3) op het bestuurlijk beroepschrift van de verzoekende partijen, waarin wordt gesteld dat de tweede verzoekende partij in maart 2018 van start is gegaan met de uitbating van , en 4) op een uittreksel uit het KBO-

register van de tweede verzoekende partij, gevoegd bij ditzelfde beroepschrift, waarin 30 maart 2018 als begindatum van de activiteiten wordt opgegeven.

De enkele omstandigheid dat in een e-mail van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving van 9 juli 2025, waarin de vindplaats van het administratief dossier inzake de beroepsprocedure tegen de bestuurlijke maatregel aan de verzoekende partijen wordt aangegeven, “volledigheidshalve” wordt vermeld dat het dossier in het kader van de boeteprocedure werd geseponeerd omdat de functiewijziging “zou” dateren van vóór 1 maart 2018, doet op het eerste gezicht niet anders besluiten.

6.2. Het middel is niet ernstig.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van de “motiveringsplicht samen [met de] schending rangorde *ex* artikel 6.3.1, § 1 VCRO”.

Uit de decretaal vastgestelde rangorde blijkt dat de principaal te vorderen herstelmaatregel het betalen van een meerwaarde is, en dat slechts het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik kan worden gevorderd indien de overige herstelmaatregelen “kennelijk” niet volstaan om te komen tot een stedenbouwkundige toestand die verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Hoewel het recreatieve gebruik van de gemeente Bredene reeds sedert 2020 bekend was, was dit gebruik tot op heden kennelijk niet van aard om met toepassing van artikel 6.4.4 VCRO de staking ervan te bevelen. Aldus blijkt de geviseerde inbreuk geen al te grote impact op de goede ruimtelijke

ordering te hebben. In zijn beslissing wordt door de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur gesteld dat sedert 2020 over een handhavingsdienst beschikt. Het is volstrekt onbegrijpelijk dat pas in 2024 een concrete handhavende maatregel ten laste van de verzoekende partijen wordt genomen. Op dit argument wordt in de bestreden beslissing niet ingegaan. Uit de motivering van de bestreden maatregel blijkt dat recreatie volgens het gemeentelijk RUP ruimtelijk toelaatbaar is, zodat de bestuurlijke maatregel houdende bouw- en aanpassingswerken niet zonder een inbreuk op de rangorde van herstelmaatregelen kon worden opgelegd. In de bestreden beslissing wordt nergens aangegeven welke concrete schade aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening de geviseerde inbreuk zou hebben aangericht. “Ten overvloede” merken de verzoekende partijen op dat de bestreden beslissing geen omschrijving geeft van de “referentietoestand”, “zijnde de oorspronkelijke toestand van de bestaande bebouwing”.

Beoordeling

8.1. Artikel 6.4.4 VCRO luidt:

“§ 1. De verbalisanten ruimtelijke ordening en de agenten of officieren van de gerechtelijke politie kunnen mondeling ter plaatse de onmiddellijke staking van handelingen bevelen als ze vaststellen dat de handeling voldoet aan de materiële omschrijving van een misdrijf of inbreuk als vermeld in artikel 6.2.1 of 6.2.2. Het stakingsbevel is een preventieve en voorlopige maatregel en is gericht op het voorkomen van schendingen die betrekking hebben op het uitvoeren of voortzetten van de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 of 4.2.15, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, hetzij zonder omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden, en die wat het gebruik en de instandhouding betreft bijkomend:

- a) hetzij een verzwaring van de schade aan de goede ruimtelijke ordening toebrengen;
 - b) hetzij door hun impact de ruimtelijke bestemming van het gebied in het gedrang brengen.
- [...]”

Artikel 6.3.1, § 1, VCRO bepaalt:

“§ 1. Naast de straf beveelt de rechtbank, ambtshalve of op vordering van een bevoegde overheid, een meerwaarde te betalen en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken. Dat gebeurt, met inachtneming van de volgende rangorde:

1° als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een meerwaarde;

2° als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;

3° in de andere gevallen, de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik.

Voor de diverse onderdelen van eenzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen gecombineerd worden, bevolen volgens de rangorde, vermeld in het eerste lid. Het bevolen herstel dekt steeds de volledige illegaliteit ter plaatse, ook al werd die mee veroorzaakt door stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken die niet bij de rechter aanhangig zijn.”

Gelet op artikel 6.4.14, derde lid, en artikel 6.4.7, § 2, VCRO, geldt de in de voormelde bepaling vermelde rangorde ook bij het opleggen van de kwestieuze bestuurlijke maatregel.

8.2. De bestreden beslissing gaat op de decretaal voorgeschreven rangorde in, waarbij wordt gewezen op het feit dat artikel 1.01 van het gemeentelijk RUP “enkel kleinschalige toeristische logies toelaat op het gelijkvloers met een maximale bruto oppervlakte van 100 m²” en wordt geconcludeerd dat uit de “strijdigheid van de geïndiceerde handelingen met [het] gedetailleerd en bepalend voorschrift opgenomen in artikel 1.01 van het [gemeentelijk] RUP, volgt dat de bestreden maatregel noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening”. Ook wijst de bestreden beslissing erop dat de verzoekende partijen hebben gehandeld “in strijd met de omgevingsvergunningsplicht die een dwingend karakter heeft”. De verzoekende partijen, die deze motieven niet bij de uiteenzetting van hun middel betrekken, slagen er aldus *prima facie* niet in om de ernst van hun middel aan te tonen.

Het betoog van de verzoekende partijen dat de gemeente Bredene “tot op heden” geen staking van het kwestieuze gebruik op grond van artikel 6.4.4 VCRO heeft bevolen, dat de concrete schade van dit gebruik aan de

plaatselijke goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit niet wordt vermeld, en dat het gemeentelijk RUP de recreatieve functie ruimtelijk toelaatbaar acht, doet de motivering met betrekking tot de inbreuk op het gedetailleerde voorschrift van artikel 1.01 van het gemeentelijk RUP niet voorbijzien, en overtuigt er op het eerste gezicht nog niet van dat de bestreden maatregel vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet verantwoord zou zijn.

8.3. In zoverre de verzoekende partijen nog “ten overvloede” opmerken dat in de bestreden beslissing geen omschrijving wordt gegeven van de “referentietoestand”, “zijnde de oorspronkelijke toestand van de bestaande bebouwing”, weze vastgesteld dat de bestreden beslissing verwijst naar de vergunning die op 11 april 2016 voor het verbouwen van de bestaande, vrijstaande eengezinswoning werd verleend. *Prima facie* op goede gronden wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de verzoekende partijen zich niet op deze vergunning kunnen beroepen om , in maart 2018, in strijd met het gemeentelijk RUP, volledig om te vormen naar vakantiewoning.

8.4. Het middel is niet ernstig.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

9. De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van de “redelijke termijn, zoals bedoeld in artikel 6 [van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM)], schending van artikel 2 en 3 Formele Motiveringswet, schending van de motiveringsplicht als zijnde algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

Zij voeren vooreerst aan dat “niet [kan] gekeken worden om het feit dat de betrokken vakantiewoning reeds in uitbating is sinds maart 2018, hetgeen reeds meer dan vijf jaar is”. Pas met het proces-verbaal van 25 augustus

2020 werd vastgesteld dat het recreatief gebruik van onvergund is, en strijdig met het gemeentelijk RUP. Dat pas sedert 2020 over een handhavingsdienst Ruimtelijke Ordening beschikt, kan geenszins overtuigen. Immers zijn er andere herstellvorderende overheden die over de nodige middelen beschikten om handhavend op te treden. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur of de burgemeester van hadden kunnen tussenkomen, en sedert 1 maart 2018 ook het openbaar ministerie. Dit is allemaal niet gebeurd. Vervolgens heeft de burgemeester als herstellvorderende overheid de uitbating van nog drie jaar oogluikend toegestaan, om dan, zonder bijkomende vaststellingen, het herstel in de oorspronkelijke staat te vorderen. De zaak is in april 2024 door het openbaar ministerie zonder gevolg geklasseerd. Het heeft vervolgens net geen half jaar geduurd vooraleer de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur op 9 oktober 2024 het voornemen heeft kenbaar gemaakt om een bestuurlijke maatregel op te leggen. “Tussen het eerste proces-verbaal van 25 augustus 2020 en de beslissing tot het opleggen van de bestuurlijke maatregel van 25 juni 2025 zit bijna vijf jaar. Hier kan dus weldegelijk gesteld worden dat de redelijke termijn *ex* artikel 6 EVRM overschreden is”. De bestreden beslissing bevat dienaangaande geen antwoord, zodat ook een schending van de motiveringsplicht voorligt.

Beoordeling

10.1. De verzoekende partijen hebben in de beroepsprocedure aangevoerd dat de kwestieuze maatregel verjaard is, en de Vlaamse minister heeft dit bezwaar gemotiveerd weerlegd. De verzoekende partijen betwisten deze motivering niet. Zij hebben de schending van de redelijketermijneis niet in hun bestuurlijk beroepschrift aangevoerd, zodat te dezen *prima facie* geen schending van de formelemotiveringsplicht voorligt.

10.2. Wat de aangevoerde schending van de redelijketermijneis betreft, betogen de verzoekende partijen in hun middel dat “[t]ussen het eerste proces-verbaal van 25 augustus 2020 en de beslissing tot het opleggen van de

bestuurlijke maatregel van 25 juni 2025 [...] bijna vijf jaar [zit]” en dat “[h]ier [...] dus weldegelijk [kan] gesteld worden dat de redelijke termijn *ex* artikel 6 EVRM overschreden is”.

Het komt aan de verzoekende partijen toe om, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak, aan te tonen dat de verwerende partij deze vereiste geschonden heeft doordat de bestreden maatregel, zoals zij bekritisieren, zowat vijf jaar na de eerste vaststelling van de kwestieuze inbreuk op 25 augustus 2020 werd genomen.

10.3. De verzoekende partijen voldoen op het eerste gezicht niet aan die bewijslast.

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat “pas” op 25 augustus 2020 een proces-verbaal met betrekking tot de sedert maart 2018 uitgebate werd opgesteld, lijken zij aan meerdere concrete elementen voorbij te gaan, zoals de klacht die tot deze vaststelling heeft geleid, en het feit dat zij vóór deze vaststelling reeds een vergunning voor de kwestieuze functiewijziging van de hebben aangevraagd, en vervolgens hebben stopgezet.

Voorts gaan de verzoekende partijen er *prima facie* aan voorbij dat zij ná het proces-verbaal van vaststelling van de inbreuk van 25 augustus 2020 nog twee aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor de kwestieuze functiewijziging van de hebben ingediend, die beide door het college van burgemeester en schepenen werden ingewilligd, maar vervolgens telkenmale door de deputatie werden geweigerd, de laatste keer op 19 januari 2023 (zie randnummers 3.9 en 3.10). Nadat de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur op 25 juli 2023 een nieuw proces-verbaal met betrekking tot de had opgesteld, werd de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering over de herstellvordering om advies gevraagd, en heeft hij op 22 september 2023 een gunstig advies verleend. Na de mededeling door de procureur des konings op 14 september 2023 dat niet tot een strafrechtelijke vervolging van de verzoekende partijen zou worden

overgegaan, werd op 9 oktober 2024 aan deze partijen het voornemen meegedeeld om hen een bestuurlijke maatregel op te leggen, wat is gebeurd met de beslissing van de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur van 11 februari 2025 (randnummer 3.11 en volgende), en vervolgens, na bestuurlijk beroep, met de bestreden beslissing van 25 juni 2025.

10.4. Gelet op wat voorafgaat, tonen de verzoekende partijen *prima facie* niet aan dat de verwerende partij de redelijketermijnvereiste zou hebben geschonden.

10.5. Het middel is niet ernstig.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoekende partijen voeren in een vierde middel de schending aan van “artikel 10 en 11 Grondwet, artikel 2 en 3 Formele Motivingswet, schending van het gelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

Zij betogen ongelijk behandeld te zijn ten opzichte van “de vele B&B’s en vakantiewoningen” in , en in het bijzonder ten aanzien van a ., een vakantiewoning die eveneens in het plangebied van het gemeentelijk RUP gelegen is, en waaromtrent zelfs publiciteit wordt gevoerd op de webpagina van . De verzoekende partijen benadrukken dat een omwonende een persoonlijke vendetta tegen hen voert. De gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur heeft zich voor de kar van deze persoon laten spannen, en de gemeente meet kennelijk met twee maten en gewichten ten voordele van bepaalde B&B’s.

In haar e-mail van 31 augustus 2023 aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering heeft verklaard dat haar dienst

Handhaving bezig is met de projectmatige controle op wederrechtelijke functiewijzigingen binnen de zone van het gemeentelijk RUP, en dat deze zone als beginpunt is gekozen. Deze controle is zogenaamd niet volledig uitgevoerd wegens gebrek aan een stedenbouwkundige ambtenaar, maar werd wél heel actief tegen hun gevoerd. Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing anders overwogen. In zoverre schendt de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel, en is ze niet afdoende gemotiveerd.

Er zijn wel degelijk vergelijkbare situaties die de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP schenden. De verzoekende partijen verwijzen in dit verband naar de situatie van die de verhuur van een volledige betreft.

Beoordeling

12.1. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

12.2. Vooreerst weze opgemerkt dat wie zich schuldig maakt aan een inbreuk op de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van een RUP, zoals de verzoekende partijen, zich *prima facie* niet dienstig op het gelijkheidsbeginsel kan beroepen om zich aan een daarop gestoelde bestuurlijke maatregel te onttrekken.

12.3. Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting slechts naar één enkele concrete vakantiewoning verwijzen, te weten en dat zij op het eerste gezicht niet aantonen dat deze vakantiewoning zich in een gelijke situatie als hun zou bevinden. De verwerende partij wijst er in dit verband niet zonder pertinentie op dat het betoog

van de verzoekende partijen dat de “volledige wordt verhuurd, niet lijkt te kloppen, nu blijkens de website van en blijkens de website van de gemeente, waarop deze wordt vermeld, er slechts twee kamers van de te huur worden aangeboden.

12.4. De kritiek van de verzoekende partijen dat de persoon die een klacht tegen hen heeft ingediend een “persoonlijke vendetta” tegen hen zou voeren, wordt in de bestreden beslissing *prima facie* op goede gronden beantwoord door erop te wijzen dat “dit geen afbreuk [doet] aan de vastgestelde schending, die gepleegd is door de beroepsindieners en waarop de bestuurlijke maatregel kan geënt worden”.

12.5. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen *prima facie* schending van de aangevoerde rechtsregels aannemelijk gemaakt.

12.6. Het middel is niet ernstig.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

13. De verzoekende partijen voeren in een vijfde middel de schending aan van “artikel 2 en 3 Formele Motiveringswet; schending redeliikhedsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als [algemene] beginselen van behoorlijk bestuur”.

Zij betogen dat de bestuurlijke maatregel een kennelijk onredelijk karakter heeft. De dwangsom is niet redelijk, want gesteund op een voltijdse bezetting van de , “terwijl dit niet steeds zo is”. Minstens wordt niet aangetoond dat de steeds een volle bezetting kent. Uitgaan van een voortdurende bezetting gaat volledig voorbij aan de realiteit van de sector. Door uit te gaan van een hypothetisch maximum van 100% bezetting, wordt de

dwangsom op een kunstmatig en speculatief niveau vastgelegd. De dwangsom zou gesteund zijn op een prijszetting die afkomstig is van de website *www.booking.com*. Dit is een platform waarop de prijzen onderhevig zijn aan tijdelijke promoties, dynamische prijsschommelingen, aanbodfilters en seizoensgebonden aanpassingen. Het overnemen van een dergelijke prijs, zonder verificatie, is onzorgvuldig. Er wordt dan ook geen betrouwbare grondslag aangetoond voor de inkomsten waarop de dwangsom is gebaseerd.

Beoordeling

14.1. Het bestreden besluit gebiedt dat de maatregel tot “herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand en bouw- en aanpassingswerken”, moet zijn uitgevoerd binnen een termijn van een maand vanaf de betekening van dit besluit. Aan de niet-uitvoering binnen deze termijn wordt een dwangsom gekoppeld van 2.800 euro per keer dat wordt vastgesteld dat de eerste verdieping van de nog wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie, en van 150 euro per dag dat de gasten/huurders van de gelijkvloerse kamers een interne of externe toegang kunnen nemen tot de woonfunctie op de eerste verdieping (randnummer 3.19).

14.2. De verzoekende partijen lijken zich in hun middel enkel te richten tegen de dwangsom van 2.800 euro, die wordt opgelegd per keer dat de eerste verdieping van voor verblijfsrecreatie wordt gebruikt.

14.3. De bestreden beslissing verantwoordt deze dwangsom als volgt:

“Het opleggen van een dwangsom heeft een aansporend effect om de bestuurlijke herstelmaatregelen na te leven. De beroepsindieners stellen dat de dwangsom onredelijk zou zijn, omdat deze door de inspecteur gebaseerd is op een volledige bezetting van de vakantiewoning, wat niet altijd het geval is, en de prijzen van een feestperiode, terwijl het meestal goedkoper is. Een eenvoudige zoekopdracht op de website *booking.com* toont echter aan dat de huur van de woning voor slechts 2 nachten midden in de week (19 t.e.m. 21 mei 2025) 1.330,00 euro kost, of 665,00 euro per dag, dezelfde prijs waarop de inspecteur zich baseerde. De Minister lijkt een dwangsom van 2.800,00 euro per overtreder per keer dat vastgesteld wordt dat de eerste verdieping van de vakantiewoning nog wordt verhuurd, dan ook

redelijk en evenredig, aangezien uit het onderzoek van de inspecteur (gedubbelcheckt door de afdeling Handhaving) blijkt dat de verhuur van de vakantiewoning gedurende slechts een gewone week (geen schoolvakantie, geen feestdag) al een bedrag van 4.655,00 euro oplevert en uit hoger nader omschreven feitenrelaas blijkt dat de in het bestreden besluit geviseerde handelingen al jaren geleden werden geverbaliseerd, maar de beroepsindieners ze maar niet ongedaan willen maken. Zodoende is een voldoende hoge dwangsom nodig om de beroepsindieners aan te zetten om de bestuurlijke maatregelen toch uit te voeren.”

14.4. Aangenomen dat de vakantiewoning niet steeds een volledige bezetting kent en dat de prijszetting op de website *www.booking.com* aan schommelingen, seizoensgebonden aanpassingen en tijdelijke promoties onderhevig is, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, dan nog overtuigen zij er *prima facie* niet van dat de opgelegde dwangsom van 2.800 euro per overtreding de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan. Dit dwangsombedrag mag dan al zijn vastgesteld op basis van een door de verzoekende partijen betwiste volledige bezetting en vaste prijszetting volgens de website *www.booking.com*, het bedraagt nog steeds maar de helft van het bedrag dat de verhuur van volgens deze website voor een gewone week oplevert. Bovendien wordt in de bestreden beslissing opgemerkt dat het opleggen van een dwangsom een aansporend effect heeft om de bestuurlijke herstelmaatregelen na te leven, en wordt er in dit verband niet zonder pertinentie op gewezen dat uit de feiten blijkt dat de verzoekende partijen al jaren nalaten om de vastgestelde inbreuken ongedaan te maken, zodat “een voldoende hoge dwangsom nodig [is] om de beroepsindieners aan te zetten om de bestuurlijke maatregelen toch uit te voeren”. Met de verwerende partij moet ten andere opgemerkt worden dat de verzoekende partijen nalaten aan te geven wat volgens hen dan wel de juiste huurprijs van is.

14.5. Het middel is niet ernstig.

VI. Besluit

15. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt de vordering tot schorsing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op drie oktober tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
	, griffier.

De griffier

De voorzitter