



Arrestnummer C 11247 / 2014
Repertoriumnummer 2014 / 3188
Datum van uitspraak 12 september 2014
Notienummer griffie 2013/NT/193
Notienummer parket-generaal


Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

opschorting

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op 18 SEP. 2014
Niet te registreren 
Adviseur a.i.

COVER 01-00000031755-0001-0012-01-01-1



Not.nr. GE.66.97.000904/11

In de zaak van het **Openbaar Ministerie** en van

1. nr. **College van burgemeester en schepenen van de Stad**
ten stadhuize te

eiser tot herstel,

tegen

1. nr. *1425*

geboren te op
nijveraar,
wonende te

2. nr. *1426*

geboren te op
bediende,
wonende te

beklaagden,

verdacht van:

de eerste en de tweede:

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,
Bij inbreuk op artikel 4.2.1. 7°, strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

meer bepaald:

PAGE 01-00000031755-0002-0012-01-01-4



een eengezinswoning te hebben omgevormd tot een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden in het pand gelegen te , kadastraal gekend als elgendom van , geboren te op en van (geboren te op beiden wonende te

te in de periode van 12 augustus 2010 tot 1 januari 2011.

De rechtbank van eerste aanleg te Gent, 21^{ste} kamer, besliste bij vonnis van 15 januari 2013 op tegenspraak als volgt:

"op strafrechtelijk gebied:

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 45 opdecimen tot 2.750 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis gedurende een termijn van 3 jaar voor 250 euro, vermeerderd met 45 opdecimen tot 1.375 euro;

Veroordeelt tot betaling van een bijdrage aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.

Veroordeelt tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten van 50 euro.

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 45 opdecimen tot 2.750 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis gedurende een termijn van 3 jaar voor 250 euro, vermeerderd met 45 opdecimen tot 1.375 euro;

Veroordeelt tot betaling van een bijdrage aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.

Veroordeelt tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten van 50 euro.

PAGE 01-00000031755-00-E000-10-10-10-01-01-10



Veroordeelt en hoofdelijk tot betaling van de gerechtskosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 89,41 euro.

Stedenbouwkundig herstel

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen van en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel op het perceel gelegen te kadastraal bekend als als volgt:

Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning. Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes van het gelijkvloers en van de verdieping moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw. De verschillende ruimtes van deze woonentiteit moeten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Om het herstel te realiseren moeten volgende handelingen uitgevoerd worden:

- de keukens op de eerste en tweede verdieping moeten volledig worden verwijderd aangezien deze met het oog op de omvorming tot meergezinswoning werden geplaatst. Deze keukeninrichtingen moeten volledig worden verwijderd (dus zowel toestellen als kasten) en de leidingen van deze keukens moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- de douche en lavabo op het gelijkvloers moeten worden verwijderd. De leidingen van deze installaties moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- de deuropening die is dichtgemaakt in de traphal op de eerste verdieping, moet terug worden opengemaakt en de oorspronkelijke scheidingsmuur tussen de voorste en de achterste kamer op de eerste verdieping moet terug worden dichtgemaakt zoals voorheen het geval was;
- alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning in zover die er nog zijn moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), één deurbel en één brievenbus behouden blijven.

en dit binnen een termijn van zes maanden, onder verbeurte van een dwangsom lastens de eerste en tweede veroordeelde ten voordele van het college van burgemeester en schepenen van en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel.

Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, kosten hiervan verhaalbaar op de beklagde op vertoon van een kostenstaat begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

PAGE 01-00000031755-0004-0012-01-01-4



Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

op burgerrechtelijk gebied:

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan."

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 28 januari 2013 door de beklaagden tegen alle beschikkingen;
- 28 januari 2013 door het openbaar ministerie tegen beide beklaagden.

1. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 19 juni 2014 in het Nederlands:

- de beklaagden in hun middelen van verdediging, bijgestaan door meester advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van substituut- procureur-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te

2. De hoger beroepen zijn tijdig en regelmatig naar de vorm en zijn ontvankelijk.

3. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te conform artikel 6.2.1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15 mei 2009 (VCRO) (kaft 5, stuk 2).

De strafvordering is ontvankelijk.

De dagvaarding werd ook ingeschreven in het gemeentelijk vergunningenregister.

4. Voor zover bewezen komen de feitelijke gedragingen die voor elke beklagde aan de enige telastlegging ten grondslag liggen voor ieder van hen voort uit een zelfde opzet en zijn zij in die zin door één feit, namelijk een complexe gedraging, opgeleverd. De termijn van de verjaring van de strafvordering van vijf jaar nam een aanvang op de datum van het laatste feit, dit is 31 december 2010. De strafvordering is niet vervallen door verjaring.

PAGE 01-00000031755-0005-0012-01-01-10-10-4



5. Voor de uiteenzetting van de relevante feitelijke gegevens verwijst het hof naar de overwegingen in dit verband van de eerste rechter in randnummers 2 tot en met 5 van het bestreden vonnis, die hier kortheidshalve als uitdrukkelijk herhaald worden beschouwd.

6. De feiten van de telastlegging zijn op grond van de gegevens van het strafdossier, in het bijzonder de vaststellingen, het plan en de foto's genomen door de bevoegde ambtenaar, en de behandeling van de zaak voor het hof voor de beide beklagden bewezen.

Uit de vaststellingen van de verballisant, de foto's en het plan van de tot stand gebrachte toestand staat door de inrichting van drie onderscheiden woonentiteiten elk op een verschillende bouwlaag met een eigen keuken, douche, lavabo en toilet vast dat in de oorspronkelijke eengezinswoning drie afzonderlijke woonegelegenheden werden ingericht, waardoor in de woning niet als één gezin, dat een gemeenschappelijk samenleven, zoals in de regel samen eten, gebruik van gezamenlijk sanitair en leefruimte, en hoofdzakelijk gedeelde privacy veronderstelt, werd geleefd. In het gebouw werd aldus het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd waren voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande gewijzigd. Het feit dat de woning werd ingericht voor de eigen studerende kinderen van de beklagden brengt niet mee dat geen sprake kan zijn van een inrichting als meergezinswoning; de inrichting van de woning en niet de familiale band van de bewoners is doorslaggevend om te beoordelen of er van een vergunningsplichtige wijziging van een woning bestemd voor een gezin (of alleenstaande) naar een woning met meer woonegelegenheden sprake is.

Geen enkel argument door de beklagden in conclusie aangevoerd overtuigt het hof ervan dat het pand nog steeds een eengezinswoning is die als één gezin wordt bewoond. Uit de inrichting van elke bouwlaag met eigen slaap-, leef-, eet-, kook- en sanitaire mogelijkheden staat vast dat er meer woonegelegenheden werden ingericht. Met uitzondering van de inkom en de fietsberging, is er geen sprake meer van een gemeenschappelijke ruimte, zodat door de gewijzigde inrichting enkel nog buiten gezinsverband kan worden gewoond en duidelijk ook werd gewoond. De drie keukens bevatten ook alle functies van een volwaardige keuken, zoals oven, kookplaten, gootsteen en microgolfoven: de stelling dat het slechts zou gaan om minimalistische faciliteiten voor een snelle hap is manifest ongeloofwaardig.

Op 18 april 2011 stelde de bevoegde ambtenaar behalve de gewijzigde inrichting ook vast dat er zich drie deurbellen bevonden aan het pand. De aanwezigheid van deze drie deurbellen toont *in casu* ten overvloede aan dat er drie verschillende woonentiteiten werden gecreëerd. Het achteraf weghalen van twee deurbellen deed de inrichting in drie verschillende woonentiteiten niet teniet.

De beklagden voeren aan dat het nooit de bedoeling is geweest om het pand op te splitsten in verschillende studio's. De telastlegging vereist echter geen bijzonder opzet. De beklagden handelden bewust en vrijwillig, dit is met kennis van zaken en zonder dwang. Dat sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt verondersteld bij het plegen van de

PAGE 01-00000031755-0006-0012-01-01-4



materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aangezien, nu het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig wordt gemaakt. De beklagden handelden in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan.

7.1 De beklagden stonden zich duidelijk niet aan de vergunningsplicht. Zij wijzigden een eengezinswoning naar een meergezinswoning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Zij deden afbreuk aan de inspanningen die worden geleverd om binnen de stad een mix aan woningen te garanderen. Zij plaatsten daarmee hun eigen belang boven het belang van een goede ruimtelijke ordening.

7.3 Rekening gehouden met het gunstig strafverleden van de eerste beklagde, zijn tewerkstelling en het blanco strafverleden van de tweede beklagde en de inmiddels verstreken duur sinds de feiten zijn er redenen om aan de beklagden de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen.

De openbare orde en maatschappij worden voldoende gevrijwaard door de opschorting. De beklagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden gezien zij nog niet zijn veroordeeld tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden en de feiten niet van aard schijnen te zijn dat ze moeten gestraft worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf.

8.1 De vergoeding voor administratieve kosten moet thans na indexatie worden bepaald op € 51,20 (art. 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij art. 1 van het K.B. van 13 november 2012, (B.S., 29 november 2012): deze vergoeding heeft een eigen aard en is geen straf.

8.2 De eerste rechter besliste correct over de gerechtskosten. Het hof veroordeelt de beklagden ook hoofdelijk in de kosten gemaakt aan de zijde van het openbaar ministerie in beroep.

9.1 Het college van burgemeester en schepenen van de stad vorderde op 28 juni 2012 het herstel naar een eengezinswoning binnen een door de rechter bepaalde termijn en onder verbeurte van een dwangsom van € 150 per dag vertraging. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich hierbij aan met brief van 4 juli 2012. In de herstellvordering wordt aangetoond dat de betaling van een meerwaardesom de plaatselijke ordening kennelijk op onevenredige wijze zou schaden.

Op 24 augustus 2012 bracht de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies uit over de voorgelegde herstellvorderingen. Dit advies werd gevoegd.

PAGE 01-00000033755-0007-0012-01-01-1



Het gevraagde herstel naar een eengezinswoning veronderstelt:

- de uitbraak van de keukens op het eerste en tweede verdiep;
- het verwijderen van één van de drie sanitaire cellen;
- terug openmaken van de deuropening op de eerste verdieping;
- herstel scheidingsmuur tussen voorste en achterste kamer op de eerste verdieping;
- verwijderen andere uiterlijke kenmerken zodat er slechts één deurbel, één teller voor nutsvoorzieningen en één brievenbus behouden blijft.

9.2 De beklagden vragen het hof om de herstellvordering af te wijzen omdat zij kennelijk onredelijk zou zijn en dit omwille van volgende redenen:

- het verwijderen van één van de drie sanitaire cellen is kennelijk onredelijk omdat het gebruikelijk is dat elke slaapkamer een beperkte sanitaire cel heeft;
- er is geen ernstige reden om de deuropening op de eerste verdieping terug open te maken en de scheidingsmuur tussen de voorste en achterste kamer op de eerste verdieping terug open te maken;
- het verwijderen van de uiterlijke kenmerken van een meergezinswoning (deurbellen, meters, brievenbussen) is niet relevant omdat de aanwezigheid ervan niet werd vastgesteld.

9.3 Krachtens artikel 1 Eerste Aanv. Prot. EVRM en artikel 159 G.W. moet het hof nagaan of de beslissing van de herstellvorderende overheid om een bepaalde herstelmaatregel te vorderen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen; het hof moet de vordering die is gestoeld op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, zonder gevolg laten. Daarbij moet het hof ook nagaan of de motivering van de herstellvordering afdoende is, met name feitelijk juist is en rechtens deze vordering kan schragen. Het is niet aan het hof om de opportuniteit van de vordering te beoordelen.

Het door het college gevorderde herstel naar een eengezinswoning werd uitdrukkelijk gemotiveerd. Er wordt gemotiveerd dat een goede ruimtelijke verordening vereist dat een mix aan woningen binnen de stad en een minimum aan woonkwaliteit worden gegarandeerd, dat er moet worden tegengegaan dat kleine eengezinswoningen ongebreideld worden opgedeeld en de stadsvlucht in de hand werken. Het opdelen van kleine woningen zorgt voor dicht bewoonde, homogene woonbuurten met mogelijke overlast en parkeerhinder als gevolg.

Dat de stad zou aanmoedigen dat studenten bij ouderen gaan inwonen in ruil voor boodschappen en bijstand maakt deze motieven niet onredelijk of onwettig. Afgezien van het feit dat dit blijkbaar slechts een denkpiste van de stad is, betreft het idee kennelijk ook een uitbreiding van de mogelijkheden van zorgwoningen, wat *in casu* niet het geval is. De herstellvordering is afdoende gemotiveerd.

De gevorderde afbraak van de keukens op de eerste verdieping en tweede verdieping en het verwijderen, minstens onklaar maken van de leidingen is gemotiveerd en niet onredelijk: het

PAGE 01-00000001755-0004-0012-01-10-10-2100-551E00000-10



behouden van meerdere keukens zou de mogelijkheid van het gebruik van het gebouw als meergezinswoning bestendigen.

Ook de gevorderde afbraak van één van de sanitaire cellen, nl. deze op de gelijkvloerse verdieping, is om dezelfde reden redelijk.

Het terug openmaken van de deuropening op de eerste verdieping is verantwoord om het herstel van de eengezinswoning te bereiken. Het dichtmaken van deze deur gebeurde met het oog op de creatie van een afzonderlijke woonentiteit op de eerste verdieping. Ook het terug dichtmaken van de tussendeur op de eerste verdieping herstelt mee de oorspronkelijke toestand. Ook deze herstelmaatregelen zijn gemotiveerd en redelijk.

Het is correct dat het verwijderen van de uiterlijke kenmerken van een meergezinswoning niet meer aan de orde is wat het aantal bellen betreft nu er op 7 november 2011 werd vastgesteld dat er twee bellen werden verwijderd. Dit maakt echter de herstellvordering op dit punt niet onredelijk maar zonder voorwerp.

9.4 Het opleggen van een dwangsom, zoals gevorderd, is gelet op het talmen van de beklagden in het verleden, nodig om de beklagden aan te zetten de uitvoering van het herstel spoedig en correct te zullen uitvoeren. De termijn van zes maanden zoals opgelegd door de eerste rechter is echter te kort. Een termijn van negen maanden is gepast gelet op de gevorderde aanpassingswerken.

10. Er is geen aanwijzing dat er nog burgerlijke belangen niet in staat van wijzen zouden zijn. De burgerlijke belangen dienen niet langer te worden aangehouden.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald, de artikelen aangehaald door de eerste rechter met uitzondering van art. 7, 25, 38, 40, 41, 42, § 3, 43, 43bis Sw. en art. 8 en 14, § 1 wet van 29 juni 1964 en:

- art. 66 Sw.,
- art. 211 Sv.,
- art. 3 en 13 wet van 29 juni 1964,
- art. 24 wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

wijzig het bestreden vonnis als volgt:

PAGE 01-00000000000000000000-10



U
verklaart schuldig aan de telastlegging,

verleent hem de gunst van de gewone opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de duur van drie jaar vanaf heden,

verklaart schuldig aan de telastlegging,

verleent haar de gunst van de gewone opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de duur van drie jaar vanaf heden,

veroordeelt de beide beklaagden elk tot betaling van een administratieve vergoeding van € 51,20,

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten, voor het openbaar ministerie begroot op € 89,41 in eerste aanleg en € 151,90 in beroep,

verklaart de herstellvordering ontvankelijk en in de volgende mate gegrond,

beveelt aan elke beklagde op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
als volgt:

Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning. Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes van de gelijkvloerse verdieping en van de verdiepingen moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw. De verschillende ruimtes van deze woonentiteit moeten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Om het herstel te realiseren moeten volgende handelingen uitgevoerd worden:

- de keukens op de eerste en tweede verdieping moeten volledig worden verwijderd door het verwijderen van de volledige keukeninrichtingen (dus zowel toestellen als kasten) en de leidingen van deze keukens moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- de douche en lavabo op de gelijkvloerse verdieping moeten worden verwijderd. De leidingen van deze installaties moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingsopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- de deuropening die is dichtgemaakt in de traphal op de eerste verdieping, moet terug worden opengemaakt en de oorspronkelijke scheidingsmuur tussen de voorste en de achterste kamer op de eerste verdieping moet terug worden dichtgemaakt zoals voorheen het geval was;

PAGE 01-00000031755-0010-0012-01-01-4



6

-alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), en één brievenbus behouden blijven.

en dit binnen een termijn van negen maanden, onder verbeurte van een dwangsom lastens de eerste en tweede veroordeelde ten voordele van het college van burgemeester en schepenen van de stad en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur voor ieder van hen van € 150 per dag vertraging in de nakoming van dit bevel,

zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de stad indien het arrest niet vrijwillig wordt uitgevoerd, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 6.1.46 VCRO,

zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

PAGE 01-00000011755-0011-0012-01-10-10-2100-1100-551E000000-10



Kosten eerste aanleg:	€ 89,41
Kosten beroep:	
Afschrift vonnis:	€ 30,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber.bekl.:	€ 35,00
Dagvaarding:	€ 67,09
	<hr/>
	€ 138,09
+ 10 %:	€ 13,81
	<hr/>
Totaal:	€ 151,90

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter _____ als voorzitter, en de raadsheren _____ en _____ in openbare rechtszitting van 12 september 2014 uitgesproken door voorzitter _____ in aanwezigheid van _____ substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier _____

PAGE 01-0000001755-0012-0012-01-01-10-10-10-2100-551E000000-10

