

Arrestnummer <b>C/1466 /2014</b>
Repertoriumnummer <b>2014/5432</b>
Datum van uitspraak <b>17 december 2014</b>
Rolnummer <b>2012/CO/722</b>
Notitienummer parket-generaal <b>2012/PGA/1272</b> <b>2012/VJ11/771</b>

Urbanisatie

# Hof van beroep Antwerpen

twaaifde kamer  
correctionele zaken

## Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

Het **OPENBAAR MINISTERIE**

tegen

2365

geboren te | op  
wonende te |

beklaagde

aanwezig en bijgestaan door mr. Gregory Verhelst, tevens  
loco mr. Peter Flamey, beiden advocaat bij de balie van  
Antwerpen

**1. Ten laste gelegde feiten**

Te

op de percelen gelegen te  
gekadastreerd als  
met een oppervlakte van 10.678 m<sup>2</sup>

eigendom van | , geboren te |  
( | ) op 24 juni 1945 ingevolge akte verleden door notaris |  
| met standplaats te | dd. 19 oktober 2007,

**A.**

tussen 18 oktober 2007 en 1 december 2007, op niet nader te bepalen  
datum

bij inbreuk op artikel 6.1.1.1<sup>o</sup> van de Vlaamse Codex Ruimtelijke  
Ordening,

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in  
strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van  
de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de  
vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij de hierna  
vermelde artikelen,

I.

artikel 4.2.1.1° a (het verrichten van navolgend bouwwerk, met uitzondering van onderhoudswerken: het optrekken of plaatsen van een constructie), namelijk

a) het aanleggen van diverse onvergunde verhardingen d.m.v. tegels (vooraan het pand), klinkers (achteraan het pand) en grijze kiezel (rondom het pand),

b) het plaatsen van een zeecontainer als schuilhok voor dieren,

II.

artikel 4.2.1.5° b (het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens), namelijk

het aanleggen van onvergunde verhardingen (grijze kiezel) dienstig als parking

**B.**

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat hiernavermelde handeling, zoals bepaald bij de hierna vermelde artikelen, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning,

I.

tussen 31 oktober 2007 en 1 februari 2008, op niet nader te bepalen datum

artikel 4.2.1.1° c (het verrichten van navolgend bouwwerk, met uitzondering van onderhoudswerken: het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie), namelijk

het verbouwen van een onvergunde veranda tot inkomruimte voor een commerciële uitbating en van een trap om toegang te nemen tot deze inkomruimte,

II.

tussen 31 oktober 2007 en 31 december 2007, op niet nader te bepalen datum

artikel 4.2.1.6° (het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, waarbij deze functiewijziging door de Vlaamse Regering als vergunningsplichtig werd aangemerkt), namelijk

het doorvoeren van een onvergunde functiewijziging van 'landbouw in ruime zin' naar 'handel, horeca, kantoorfunctie en diensten' door de omschakeling van een para-agrarische activiteit m.n. een hondenfokkerij naar een massagesalon/privéclub met aanverwante commerciële activiteiten,

de feiten, voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, par.1, 146,1°-3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken IIde kantoor te Antwerpen, d.d. 29 december 2011 boek 58 deel T nr. 24580 en dd. 13 september 2011 boek 58 deel T nr. 17354.

## **2. Bestreden beslissing**

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 24 mei 2012 door de beklaagde tegen al de beschikkingen
- op 25 mei 2012 door het Openbaar Ministerie tegen al de beschikkingen op strafrechtelijk gebied

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen op 22 mei 2012 door de correctionele rechtbank van Antwerpen, kamer 4C, waarbij beslist werd:

Spreekt beklaagde **VRIJ** voor het feit B.I;

**VEROORDEELT**

beklaagde ; voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.I, A.II en B.II:

tot een geldboete van **DRIEDUIZEND EUR**

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de uitgesproken geldboete ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van **DRIE** jaar vanaf heden.

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden

en aan occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR, vermeerderd met 50 decimes en gebracht op 150 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende op 320,72 euro en tot een vergoeding van 32,27 EUR.

Zegt dat de geldboete van 3.000 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 16.500 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek op drie maanden.

Verklaart verbeurd de illegale vermogensvoordelen ten bedrage van 100.000 EUR en dit overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw.

Neemt akte van de herstellvorderingen van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente van 19 juli 2010 en van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur van 26 januari 2011.

Beveelt lastens , met betrekking tot percelen, gelegen te (gekadastraerd als met een oppervlakte van 10.678 m) het herstel in de oorspronkelijke toestand, zoals vergund werd op 19 februari 2007 en dit uitsluitend met betrekking tot:

- de onvergunde verhardingen door middel van tegels (vooraan het pand), klinkers (achteraan het pand) en grijze kiezel (rondom het pand),
- de onvergunde zeecontainer,
- het aanleggen van de onvergunde verhardingen (grijze kiezel) dienstig als parking.

Het herstel dient te gebeuren binnen een termijn van twaalf maanden na het definitief worden van deze uitspraak.

Beveelt lastens , met betrekking tot percelen, gelegen te (gekadastraerd als met een oppervlakte van 10.678 m) de stopzetting van de onvergunde functiewijziging, zijnde in concreto het niet vergunde gebruik als massagesalon en commerciële activiteiten en dit binnen een termijn van drie maanden na het definitief worden van deze uitspraak.

Indien de veroordeling tot herstel en de stopzetting niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd wordt ; veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Indien ; in gebreke blijft het herstel zelf uit te voeren, wordt de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur en het College van

Burgemeester en Schepenen van de gemeente | gemachtigd  
om dit herstel uit te voeren op kosten van |

### **3. Rechtspleging voor het hof**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 8 oktober 2014.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusie en stukken werden in het beraad betrokken.

### **4. Beoordeling**

#### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

Het hoger beroep van beklaagde in zoverre gericht tegen zijn vrijspraak voor de feiten sub B.I. is niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

De hogere beroepen zijn voor het overige regelmatig naar vorm en termijn en ontvankelijk.

#### **4.2. De verjaring**

De feiten zijn niet verjaard.

#### **4.3. De beweerde onontvankelijkheid van de strafvordering/herstelvordering wegens schending van de rechten van verdediging**

Beklaagde houdt voor dat door de voeging van het arrest van het hof van beroep te Antwerpen d.d. 23/02/2012 waarbij de vordering tot opheffing van het stakingsbevel wordt afgewezen, door het Openbaar Ministerie

aan het strafdossier het recht op een eerlijk proces is aangetast (inbreuk op art. 6 EVRM en 14 IVBPR).

Het hof stelt vast dat beklaagde zelf dit arrest bij de neergelegde stukken in eerste aanleg aan de rechter heeft voorgelegd op een ogenblik dat het nog geen deel uitmaakte van het strafdossier. De voeging van dit arrest in de strafprocedure is zeker geen misleidende informatie die leidt tot schending van de rechten van verdediging en schending van het recht op een eerlijk proces.

Vermits beklaagde zelf kennis heeft van dit arrest en het zelf heeft toegevoegd aan de strafprocedure, is de wapengelijkheid niet doorbroken.

Terecht oordeelde de eerste rechter dat de beoordeling van de strafbare feiten los staat van het arrest uitgesproken in het kader van een stakingsprocedure voor een burgerlijke kamer van het hof van beroep te Antwerpen. Beklaagde heeft immers tegenspraak kunnen voeren over deze burgerlijke procedure in het algemeen en over de inhoud van dit arrest, zodat de rechten van verdediging niet zijn geschonden. Uit de bewering dat de strafrechter mogelijks zou kunnen beïnvloed zijn door het arrest inzake de vordering tot opheffing van het stakingsbevel, uitgesproken door een anders samengestelde burgerlijke kamer van hetzelfde hof van beroep alwaar de strafvordering dient beoordeeld te worden, leidt beklaagde ten onrechte af dat hierdoor een schijn van partijdigheid wordt gewekt.

De strafrechter oordeelt immers op basis van de gegevens van het strafdossier of de feiten al dan niet bewezen zijn. De herstellvordering beoogt een algemeen belang, met name het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening. Doordat zij afhankelijk is van de vaststelling van een misdrijf, is de vordering weliswaar verbonden met de strafvordering, maar valt zij binnen het concept van teruggave in de zin van art. 44 Sw. Het blijft bijgevolg voor de strafrechter mogelijk het herstel te bevelen teneinde de gevolgen van het misdrijf te doen ophouden.

De beoordeling van het stakingsbevel door de burgerlijke rechter is daarentegen een beveiligingsmaatregel ter voorkoming van verdere schade aan de ruimtelijke ordening. De rechter in kortgeding die uitspraak doet over het al dan niet opheffen van het stakingsbevel beoordeelt de redenen waarom een stakingsbevel al dan niet dient opgelegd maar spreekt zich niet uit over de grond van de zaak.

De rechten van verdediging zijn om die redenen dan ook niet geschonden zodat de strafvordering en de herstellvordering ontvankelijk zijn.

#### **4.4. Redelijke termijn**

De redelijke termijn van art. 6 EVRM wordt in acht genomen vanaf het ogenblik waarop de beklaagde in verdenking werd gesteld of wanneer hij ingevolge een daad van het gerechtelijk onderzoek onder dreiging van een strafvervolgning leeft.

De eerste vaststellingen van de politie dateren van 27/08/2009. Ter plaatse werd mondeling een bevel tot staken met handelingen tot strijdig gebruik opgelegd, hetgeen door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werd bekrachtigd en meegedeeld aan het Openbaar Ministerie per schrijven van 10/09/2009 (stuk 64). Er volgt een onderzoek en de herstellvordering van 22/10/2010 van de gemeente [redacted] met positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid wordt via de politie aan het Openbaar Ministerie meegedeeld (zie proces-verbaal van 30/09/2010 stuk 110). Het Openbaar Ministerie stelt beklaagde [redacted] in kennis van deze herstellvordering met de vraag of hij niet vrijwillig gevolg wenst te geven aan deze herstellvordering. Beklaagde [redacted] wenst de procedure voor de burgerlijke rechter tot opheffing van het stakingsbevel af te wachten alvorens standpunt in te nemen. Op 26/01/2011 sluit de stedenbouwkundig inspecteur zich aan bij de herstellvordering van de gemeente [redacted] (stuk 152). Op 2/11/2011 geeft het Openbaar Ministerie het bevel te dagvaarden voor de zitting van 24/10/2011 waarop de zaak op verzoek van beklaagde [redacted] naar de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg werd verzonden met het verzoek de zaak te laten behandelen voor een kamer met drie rechters. Er volgde een herdaging. De zaak werd behandeld op de zitting van 24/04/2012 door de eerste rechter, gevolgd door een vonnis op 22/05/2012. Beklaagde [redacted] tekent hoger beroep aan, gevolgd door het Openbaar Ministerie. Op 10/12/2012 wordt er bevel gegeven te dagvaarden in hoger beroep voor de zitting van 27/02/2013. De zaak werd uitgesteld om het Openbaar Ministerie toe te laten de uitvoerige besluiten van de raadsman van beklaagde te beantwoorden. De zaak werd op verzoek van het Openbaar Ministerie nog drie maal uitgesteld teneinde bijkomende informatie te bekomen van het Vlaams Gewest, doch deze informatie bleef achterwege zodat de zaak uiteindelijk behandeld werd op 8/10/2014 en voor arrest gesteld op 5/11/2014.

Weliswaar werd in graad van hoger beroep door het Openbaar Ministerie tot drie maal toe om uitstel verzocht voor bijkomende informatie bij het Vlaams Gewest, doch het hof beschouwt dit niet als een abnormale vertraging tussen het instellen van het hoger beroep en het eindarrest waardoor er sprake zou zijn van het overschrijden van de redelijke termijn.



Om deze redenen dient gesteld dat de redelijke termijn niet overschreden is zodat geen toepassing dient gemaakt van het leerstuk voortkomend uit het arrest Hamer van 27/11/2007 van het Europees Hof van de Rechten van de Mens.

Rekening houdend met de zeer specifieke omstandigheden van deze zaak, meer bepaald het verzoek van beklaagde om de hangende burgerlijke procedure in het kader van de opheffing van het stakingsbevel af te wachten alvorens een standpunt omtrent de herstellvordering in te nemen, heeft de strafvordering dan ook zijn normale procesgang gekend zowel in eerste aanleg als in graad van hoger beroep, zodat er geen sprake is van overschrijding van de redelijke termijn.

Weliswaar houdt het hof bij de straftoemeting rekening met het tijdsverloop tussen de eerste vaststelling op 27/08/2009 en het eindarrest zonder dat er sprake is van overschrijding van de redelijke termijn.

#### **4.5. Motivering ten gronde**

##### **4.5.1. Op strafrechtelijk gebied**

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten A.I.a) behoudens de verhardingen vooraan het pand, A.I.b), A.II. en B.II. bewezen gebleven en is zijn schuld aan de feiten sub B.I. niet bewezen gebleven.

Met betrekking tot de feiten sub A.I.a) behoudens de verhardingen vooraan het pand, A.I.b), A.II. en B.II. wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter, welke door beklaagde in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen en aangevuld als volgt.

In tegenstelling tot de eerste rechter acht het hof de feiten sub A.I.a) wat betreft de verhardingen vooraan het pand niet bewezen.

##### **4.5.1.a. Voorafgaandelijk**

Het betreffende perceel is volgens het gewestplan , goedgekeurd bij KB van 30/09/1977, gelegen in agrarisch gebied, zijnde

een niet kwetsbaar gebied. De oprichting van een constructie zonder vergunning is nog steeds strafbaar, ook in een niet kwetsbaar gebied.

Beklaagde heeft dit onroerend goed aangekocht bij notariële akte van 19/10/2007, verleden door notaris I

Op 19/02/2007 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente I een regularisatievergunning verleend aan de vorige eigenaar van het onroerend goed, zijnde I, houdende:

- de omschakeling van een tuinbouwbedrijf naar een hondenfokkerij met beperkt hondenpension
- de regularisatie van de bestaande loods als hondenkennel en de uitbreiding van deze loods
- de regularisatie van de nieuw gebouwde hondenkennel en een stal voor een pony
- de nieuwbouw van een hondenkennel
- het regulariseren van de bedrijfswoning met uitzondering van de veranda
- het plaatsen van een draadafsluiting mits de afstand beperkt blijft tot 6 meter van de perceelgrens en een infiltratievoorziening onder voorwaarden.

Er werd een vergunning geweigerd voor de veranda aan de bedrijfswoning, voor een deel van de bestaande verhardingen en het aanleggen van de nieuwe verhardingen.

Beklaagde I houdt voor geen kennis te hebben van deze regularisatievergunning van 19/02/2007, verwijzend naar de aankoopakte verleden voor notaris I op 19/10/2007. Het hof stelt vast dat deze regularisatievergunning van 19/02/2007 niet werd opgenomen in de aankoopakte. De notaris vermeldt uitdrukkelijk in de akte dat hij bijkomende inlichtingen heeft gevraagd aan de gemeente I omtrent deze eigendom, doch dat hij op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte deze informatie nog niet had verkregen. Beklaagde I en de verkoper drongen aan om deze akte te verlijden ook zonder deze informatie, ondanks het feit dat de notaris hen op de risico's heeft gewezen die daaraan verbonden zijn (zie p. 5 akte van aankoop). Het is dan ook aan beklaagde I zelf te wijten dat hij geen kennis had van deze regularisatievergunning. Dit is ook de reden waarom de akte geen melding maakt van mogelijke

bouwovertredingen die op het pand rustten in hoofde van de vorige eigenaar-verkoper.

Het feit dat niettegenstaande de vorige eigenaar als uitbater van een hondenkennel vroeger haar wettelijke verplichtingen niet zou zijn nagekomen en ook de werkzaamheden niet conform de regularisatievergunning zou hebben uitgevoerd, doet overigens geen afbreuk aan de eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid van beklaagde

Het Openbaar Ministerie oefent immers vrij zijn vervolgingsbeleid uit in het teken van het opportuniteitsbeginsel, uitgedrukt in art. 28quater Sv., hetgeen impliceert dat het Openbaar Ministerie soeverein beslist welke personen het vervolgt, en welke personen niet.

De strafrechter oordeelt uitsluitend over de zaken zoals ze hem worden voorgelegd, zonder zich af te vragen of andere personen eventueel in de vervolging zouden kunnen worden begrepen.

#### **4.5.1.b. De tenlasteleggingen**

1. Met betrekking tot de feiten sub A.I. en A.II. (verhardingen en zeecontainer) beweert beklaagde ten onrechte dat de illegale werken die hem ten laste worden gelegd in A.I. (behoudens wat betreft de verhardingen vooraan het pand) en A.II. door de vorige eigenaar werden uitgevoerd en dat hij hoogstens deze werken heeft in stand gehouden, hetgeen in niet kwetsbaar gebied niet meer strafbaar is.

Het hof verwijst hier naar de eigen verklaring van beklaagde (stuk 16 strafdossier). Beklaagde liet het pand renoveren door de huurders en legde midden 2007 de opritten en de parking achteraan het gebouw aan. Ook plaatste hij een zeecontainer in de weide achteraan als schuilhok voor dieren.

Beklaagde houdt nu voor dat hij geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd en enkel kiezel heeft aangebracht op de bestaande verhardingen. Vooreerst is dit in strijd met zijn eigen verklaring in het strafdossier waarbij hij erkent opritten en parking achteraan het gebouw te hebben "aangelegd". Dit betekent niet enkel het aanbrengen van kiezel. Tevens verwijst het hof naar de regularisatievergunning van 19/02/2007 waarbij er een aanvraag werd ingediend voor een verharding van het volledige voorste gedeelte van het perceel. Een volledige verharding werd geweigerd doch werd deels toegestaan mits aanleg van een groenscherm. Dit impliceert dat het niet aangetoond is of de

verharding vooraan aan het pand is aangelegd door beklaagde . Voor dit onderdeel van de tenlastelegging A.I.a) spreekt het hof beklaagde vrij.

Wat betreft de verhardingen achteraan het pand door middel van klinkers en rondom het pand door grijze kiezel alsook de aanleg van verhardingen dienstig als parking, heeft beklaagde zelf erkend dat hij deze werken heeft uitgevoerd hetgeen overigens bevestigd werd door de eerste huurder : ("de verharding in steenslag is aangelegd door : en dit in de herfst van 2007" stuk 90). Tevens wordt wat betreft de verhardingen achteraan het pand niets vermeld in de regularisatievergunning van 19/02/2007, waaruit het hof afleidt dat deze toen nog niet werden aangelegd. Deze verhardingswerken om stabiliteit te bieden zijn geen instandhoudings- en onderhoudswerken maar vergunningsplichtige werken in de zin van art. 4.2.1.1° en 4.2.1.5° b) van de VCRO. Zij stemmen ook niet overeen met het begrip strikt noodzakelijke toegangen en opritten aan een hoofdzakelijk vergund gebouw (zie situatieschets en oppervlakten stuk 20 strafdossier). Een perceel inrichten als parking door verhardingen met kiezel aan te brengen, het plaatsen van een zeecontainer en het aanleggen van verhardingen rondom het pand door middel van kiezel en klinkers zijn geen vrijgestelde werken die zijn opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 (het vrijstellingsbesluit) dat op dat ogenblik van kracht was. Ook onder de huidige vigerende wetgeving van de VCRO zijn deze werken vergunningsplichtig en vallen zij niet onder het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010.

Het plaatsen van een zeecontainer dienstig als schuilhok voor dieren is een constructie in de zin van art. 4.2.1.1° a) VCRO en is vergunningsplichtig.

Wat betreft de renovatiewerken aan de woning zelf, stelt het hof vast dat dit niet het voorwerp uitmaakt van de tenlasteleggingen.

2. Met betrekking tot de feiten sub B.I. (veranda), wordt de veranda in de regularisatievergunning van 19/02/2007 zoals toegekend aan de vorige eigenaar niet vergund door het college van burgemeester en schepenen (afgekort CBS). Beklaagde beweert dat deze veranda reeds verbouwd was door de vorige eigenaar. Er zijn geen vaststellingen van deze "al dan niet verbouwde veranda" voor de aankoop door beklaagde , zodat de eerste rechter terecht beklaagde voor deze feiten sub B.I. heeft vrijgesproken op grond van twijfel. Het is immers niet aangetoond aan de hand van de gegevens in het strafdossier wanneer en wie deze veranda heeft dicht gemaakt. De opeenvolgende

huurders verklaren dat zij geen verbouwingen aan deze veranda hebben uitgevoerd.

3. Met betrekking tot de feiten sub B.II. (functiewijziging van hondenkennel tot massagesalon), houdt beklaagde ten onrechte voor dat er geen sprake is van een vergunningsplichtige functiewijziging.

De feiten sub B.II. hebben betrekking op een inbreuk op art. 6.1.1.3° VCRO met name het doorvoeren van een onvergonde functiewijziging. Dit feit beoogt niet de werken waarbij de bedrijfswoning van de vroegere hondenkennel werd omgevormd naar een massagesalon. De motivering van de herstellvordering van het CBS waarnaar beklaagde in besluiten verwijst, wordt door het hof verder in het arrest beoordeeld en is niet ter zake dienend om deze stedenbouwkundige inbreuk te beoordelen.

Ingevolge de regularisatievergunning van 19/02/2007 wordt een vergunning toegekend voor een functiewijziging van vergund tuinbouwbedrijf naar hondenkennel met beperkt hondenpension. Ingevolge deze regularisatievergunning was de hoofdfunctie van het pand een hondenkennel met bedrijfswoning en een beperkt hondenpension.

Art. 4.2.3. VCRO bepaalt dat de Vlaamse Regering een lijst van handelingen opstelt waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is gezien hun beperkte ruimtelijke impact. Het Besluit van 14/04/2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen bepaalt de lijst van handelingen en functiewijzigingen die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen. Dit besluit is deels opgeheven door het Besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en het bestaande besluit werd van opschrift gewijzigd nl. het *Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van vergunningsplichtige functiewijzigingen*. De bepalingen van de functiewijzigingen zijn niet gewijzigd.

Art. 2 §1 van dit BVR van 14/04/2000 (nu Besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010) bepaalt dat er een stedenbouwkundige vergunning vereist is wanneer er een hoofdfunctie wordt gewijzigd. Als hoofdfunctie wordt beschouwd:

... 4° landbouw in de ruime zin

... 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten.

Beklaagde houdt voor dat de hondenkennel met bedrijfswoning en beperkt hondenpension dient ondergebracht te worden onder de

categorie 5° *handel, horeca, kantoorfunctie en diensten*. Het uitbaten van een massagesalon valt eveneens onder deze categorie zodat er geen sprake is van een illegale functiewijziging en er derhalve geen vergunning dient verleend te worden voor een uitbating van een massagesalon in dit pand.

De regularisatievergunning van 19/02/2007 van het CBS motiveert op uitvoerige wijze dat gezien de bestemming van het gebied (bepaald in het gewestplan als agrarisch gebied) landbouwactiviteiten in de ruime zin toegestaan zijn. Om te bepalen of er sprake is van "landbouw in de ruime zin" dienen er "agrarische en para-agrarische activiteiten" te worden ontplooid. Welke activiteiten hieronder vallen dient in concreto te worden beoordeeld, rekening houdend met de goede plaatselijke ordening. Het CBS beslist dat ter plaatse het houden van een hondenkennel met beperkt hondenpension te rijmen is met de goede plaatselijke ordening gelet op haar inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid. Gezien deze hondenkennel zich voldoende integreert in de bestaande omgeving, wordt de goede plaatselijke ordening niet geschaad. Ten onrechte houdt beklagde dan ook voor dat een hondenkennel met bedrijfswoning en beperkt hondenpension dient ondergebracht te worden onder categorie 5° *handel, horeca, kantoorfunctie, dienstverlening*. De verwijzing naar de arresten van de Raad van State van 21/6/2001 en 21/11/2002 die een hondenpension en hondenfokkerij niet beschouwen als landbouw in de ruime zin in het kader van het verlenen van een milieuvergunning, is irrelevant.

De regularisatievergunning van 19/02/2007 van het college van burgemeester en schepenen is immers definitief, waarbij de hoofdfunctie van hondenkennel met beperkt hondenpension werd beschouwd als "landbouw in de ruime zin".

De wettigheid van deze regularisatievergunning van 19/02/2007 werd nooit in vraag gesteld. Daaruit afleiden dat de functiewijziging van tuinbouwbedrijf naar een dienstverlenende onderneming derhalve vaststaat vermits commerciële activiteiten werden toegestaan in een agrarisch gebied, gaat uit van de verkeerde premisse gezien het houden van een hondenkennel niet beschouwd werd als een commerciële activiteit door het CBS maar als landbouw in de ruime zin.

De cruciale vraag is echter of de door beklagde toegelaten activiteiten in het pand, met name het uitbaten van een massagesalon en privéclub, een vergunningsplichtige functiewijziging uitmaken ten aanzien van de vroegere activiteit die vergund was. Deze nieuwe activiteiten vallen onder de categorie 5° *handel, horeca, kantoorfunctie en diensten*. Dit wordt overigens door beklagde niet betwist.

Het hof oordeelt dat de wijziging van het uitbaten van een hondenkennel met een bedrijfswoning en een beperkt hondenpension in een pand naar het uitbaten van een massagesalon en privéclub wel degelijk een wijziging van een hoofdfunctie betreft waarvoor op grond van art. 4.2.1.6° van de VCRO een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Het hof is niet gebonden door de standpunten vermeld in het vonnis van de vrederechter van Kapellen van 10 november 2010 die uitspraak deed over een huurgeschil tussen beklagde en de uitbater van het massagesalon,

Uit het feit dat de notariële akte van aankoop van 19/10/2007 vermeldt dat beklagde een "gedesaffecteerd" tuinbouwbedrijf kocht, kan niet worden afgeleid dat in landbouwgebied een dienstverlenend bedrijf toegelaten was dat niets meer met landbouw te maken had. Er bestaat immers geen twijfel over dat het een zonevreemde woning in agrarisch gebied betrof waarvoor wettelijke beperkingen gelden.

Er zou volgens beklagde geen wijziging van functie van vroegere bedrijfswoning naar een nieuwe functie als dienstverlenende onderneming zijn om reden dat er nooit een normale woonfunctie was in deze bedrijfswoning en er door de vorige eigenaar reeds privé-ontvangsten gebeurden. Dit wordt uitdrukkelijk door de vorige eigenaar ontkend (zie verklaring van de vorige eigenaar stuk 91) en wordt door beklagde niet aannemelijk gemaakt. De verwijzing naar de verklaring van (zijnde de eerste huurder en uitbater van het massagesalon en privéclub) acht het hof onvoldoende.

Vermits er niet aangetoond is dat is dat de bedrijfswoning als ruimte voor privé-ontvangsten werd gebruikt, is het argument van beklagde dat er geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor de opname van een bedrijfswoning in de exploitatie van het bedrijf, niet relevant en dient het hof niet te onderzoeken of de bedrijfswoning nu al dan niet als aanhorigheid bij de hondenkennel dient beschouwd te worden en bij het beëindigen van de exploitatie al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is zoals bepaald in art. 2 §2 van BVR van 14/04/2000, thans BVR 16/07/2010.

De verwijzing naar het vonnis van de vrederechter van Kapellen van 10/11/2010 is niet bindend voor het hof. Het hof dient aan de hand van de stukken van het strafdossier ten gronde te onderzoeken of er sprake is van een vergunningsplichtige functiewijziging in de zin van art. 4.2.1.6° VCRO. Het hof oordeelt dat het niet aangetoond is dat er in de bedrijfswoning reeds privé-ontvangsten gebeurden.

Ten onrechte houdt beklaagde voor dat hij niet de toestemming heeft gegeven, laat staan geweten zou hebben dat het pand uitgebaat werd als massagesalon.

Beklaagde verhuurde het pand eerst aan die het pand inrichtte als massagesalon en privéclub. Er werd een mondelinge huurovereenkomst afgesloten en de afspraak was dat er geen huur moest betaald worden in ruil voor het uitvoeren van verbeteringswerken aan het pand. Het hof verwijst naar de verklaring van de eerste huurder die uitdrukkelijk stelt dat hij een periode geen huur betaalde omdat hij aanpassingswerken uitvoerde aan het pand om het te kunnen uitbaten als een massagesalon. Beklaagde moet dan ook geweten hebben welke handelsactiviteit de huurder voor ogen had alvorens hij aanpassingswerken zou uitvoeren met het oog op de uitbating van een massagesalon. Vervolgens werd het pand verder gehuurd door de en daarna door . Met de sloot beklaagde een handelshuurovereenkomst af met vermelding als bestemming "Kamerverhuur" (stuk 36 strafdossier). Beklaagde wist dan ook welke activiteit zou ontplooid worden in het pand en kan zich dan ook niet beroepen op onwetendheid.

Het feit dat het initiatief niet van hem uitging om een massagesalon in te richten in dat pand, is irrelevant. De essentie is dat hij wetens en willens toeliet dat het pand met het oog op het uitbaten van een massagesalon door hem werd verhuurd. Welke werken in het pand zijn uitgevoerd teneinde het pand aan te passen aan de noden van de exploitatie van dit massagesalon, zijn niet het voorwerp van deze tenlastelegging.

Ook beroept beklaagde zich ten onrechte op de onoverwinnelijke dwaling en dat hij volledig te goeder trouw handelde, vermits hij in de mening verkeerde dat het pand, dat aan hem verkocht was, vrij van bouwinbreuken was. De bewering dat de verkoper hem dit uitdrukkelijk zou gewaarborgd hebben, is een loutere bewering die door geen enkel objectief gegeven wordt ondersteund. Het feit dat de notaris in de notariële akte geen melding maakt van de regularisatievergunning van 19/02/2007 of van vermeende stedenbouwkundige inbreuken, is om redenen zoals hoger uiteengezet te wijten aan de houding van beklaagde zelf die niet op deze informatie wilde wachten. Het hof verwijst nogmaals naar p. 5 van de notariële akte waarbij de notaris uitdrukkelijk vermeldt dat hij nog niet beschikte over alle stedenbouwkundige informatie van het pand, doch partijen inclusief beklaagde aandrongen op het verlijden van de akte.



Gelet op de inhoud van de notariële akte kan beklaagde zich niet beroepen op onwetendheid of overmacht. Een massagesalon met aanverwante commerciële activiteiten hoort niet thuis in een agrarisch gebied. Beklaagde verhuurde zijn pand, goed wetende welke activiteiten de opeenvolgende huurders in het pand ontplooiden.

Het hof stelt vast dat beklaagde oorspronkelijk werd gedagvaard voor een alleenzetelend rechter van de correctionele rechtbank met vermelding van de verzwarende omstandigheid van art. 6.1.1. tweede lid VCRO (stedenbouwmisdrijf begaan door vastgoedmakelaars, vastgoedprofessionals of notaris). Op zijn verzoek werd de zaak verzonden naar de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg teneinde de zaak toe te bedelen aan een kamer met drie rechters. Beklaagde werd opnieuw gedagvaard zonder vermelding van deze verzwarende omstandigheid en dient zich hier dan ook niet voor te verantwoorden.

#### **4.5.1.c. De straftoemeting**

De eerste rechter nam terecht aan dat de verschillende misdrijven zoals aangenomen en bewezen bevonden in hoofde van de beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet zodat bij toepassing van artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek alleen de zwaarste straf dient uitgesproken.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon en de ingesteldheid van de beklaagde,
- zijn blanco strafregister,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van weinig respect voor de regels van ruimtelijke ordening,
- het tijdsverloop tussen de gepleegde feiten en de berechting ervan zonder dat er sprake is van een overschrijding van een redelijke termijn.

Aan de beklaagde wordt uit hoofde van voormelde bewezen feiten sub A.I.a) behoudens de verhardingen vooraan het pand, A.I.b., A.II. en B.II. een geldboete opgelegd van 3.000 euro, met 45 opdecimen te verhogen en alzo gebracht op 16.500 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de opgelegde geldboete.

Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de bestraffing deels met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om hem in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten de regels inzake ruimtelijke ordening te respecteren.

#### **4.5.1.d. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen**

Bij schriftelijke vordering van 7/03/2012 vordert het Openbaar Ministerie de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen (stuk 174 rechtsplegingsdossier) ten bedrage van 156.166,67 euro. De eerste rechter oordeelt dat beklaagde door deze illegale functiewijziging toe te laten vermogensvoordelen heeft bekomen door dit pand te verhuren als massagesalon. De eerste rechter begroot dit vermogensvoordeel, dat enerzijds bestaat uit de huurinkomsten en anderzijds uit de voordelen die beklaagde bekwam door verbeteringswerken aan het pand, naar billijkheid op 100.000 euro.

Dergelijke verbeurdverklaring op grond van art. 42,3° en art. 43bis Sw. is facultatief.

Het hof aanvaardt dat de huurgelden vermogensvoordelen zijn die rechtstreeks uit het in hoofde van beklaagde bewezen verklaard misdrijf sub B.II., met name de niet vergunde functiewijziging, zijn verkregen. Voor de overige in hoofde van beklaagde bewezen misdrijven sub A.I.a) (verhardingen behoudens deze vooraan het pand), A.I.b) (zeecontainer) en A.II. (aanleg parking) is het hof van oordeel dat er geen causaal verband bestaat tussen deze inbreuken en de illegale vermogensvoordelen zijnde de huurgelden.

De eerste huurder verklaart dat er een mondelinge huurovereenkomst tussen partijen werd afgesloten en dat hij geen huur moest betalen in de opstartperiode in ruil voor het uitvoeren van aanpassingswerken (zie verklaring stuk 90). De daarop volgende huurder (zie verklaring van de zaakvoerders, stukken 74 en 76), die het pand huurde van juni 2008 tot 29/07/2009 verklaart dat ook zij een mondelinge huurovereenkomst hadden gesloten en geen huur moesten betalen zolang de uitbaring van het massagesalon niet rendabel was. Vervolgens werd vanaf 1/08/2009 het pand verhuurd aan de

met een schriftelijke huurovereenkomst waarbij het eerste jaar 5.000 euro huur moest betaald worden. De heeft echter nooit huur betaald, reden waarom beklagde een procedure voor de vrederechter opstartte en bij vonnis van 10/11/2010 de huurovereenkomst werd ontbonden en de veroordeeld werd tot betaling van achterstallige huur vanaf 1/08/2009. Of dat vonnis werd uitgevoerd en er betalingen zijn gebeurd, is niet aangetoond. Het is dus niet aangetoond dat beklagde huurgelden heeft ontvangen. Evenmin is aangetoond dat door de huurders een meerwaarde werd gecreëerd aan het pand door het uitvoeren van aanpassingswerken met het ook op het uitbaten van een massagesalon. Het is derhalve niet aangetoond dat beklagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten.

#### **4.5.2. Met betrekking tot de herstellvordering**

##### **4.5.2.a. De ontvankelijkheid van de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur**

De herstellvordering uitgaande van het college van burgemeester en schepenen vereist een verplicht advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op grond van art. 6.1.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dit op straffe van niet ontvankelijkheid zoals bepaald in art. 6.1.41.§6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Door het college van burgemeester en schepenen werd dit advies gevraagd zodat de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk is.

Bij brief van 26/01/2011 heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich bij deze herstellvordering aangesloten (stuk 153 straf dossier). Op grond van art. 6.1.7. VCRO kan een herstellvordering slechts ingeleid worden wanneer door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid voorafgaand een gunstig advies over de vordering heeft uitgebracht. De herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur die zich aansluit bij de herstellvordering van het CBS heeft een zelfstandig karakter en dient beschouwd te worden als een nieuwe vordering, ook al sluit hij zich aan bij de herstellvordering van het CBS, zodat een afzonderlijk advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid noodzakelijk is. De herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur is derhalve onontvankelijk.

#### **4.5.2.b. De ontvankelijkheid van de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente**

Beklaagde houdt voor dat niettegenstaande het CBS advies heeft ingewonnen bij de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (afgekort HRH), dit advies tot stand is gekomen zonder inspraak van de belanghebbende zodat de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is geschonden. Ook het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn geschonden.

Het advies van de HRH is geen bestuursbeslissing die kan worden genomen ten aanzien van een persoon, dit wil zeggen een éézijdige beslissing die de rechtspositie van een persoon kan wijzigen. Het is een louter advies en de rechter behoudt zijn volledige beoordelingsbevoegdheid omtrent de gevorderde herstelmaatregel, hetgeen impliceert dat de rechter de mogelijkheid heeft om de herstellvordering te beoordelen op zijn wettigheid. Derhalve dient het hof deze adviezen niet te toetsen aan hun wettigheid in de zin van art. 159 GW en aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Er is geen schending van de rechten van verdediging nu de beklaagde ter terechtzitting al zijn middelen en argumenten met betrekking tot het advies kon doen gelden.

#### **4.5.2.c. Ten gronde: de beoordeling van de wettelijkheid van herstellvordering door de rechter**

De herstellvordering dateert van 22/09/2010 (stuk 107 strafdossier) en het volledig herstel in deze zaak houdt in:

- het in overeenstemming brengen met de vergunning van 19/02/2007 door de afbraak van de onvergunde veranda en alle hieraan later aangebrachte wijzingen en aanbouwsels zoals de inkomtrap
- het verwijderen van alle onvergunde verhardingen
- het verwijderen van de zeecontainer
- het stopzetten van het oneigenlijk gebruik als massagesalon met aanverwante commerciële activiteiten.

Uiteraard kan de herstellvordering maar worden toegekend in de mate dat zij geënt is op de in hoofde van beklaagde bewezen feiten.

Gezien beklagde is vrijgesproken voor de feiten A.I.a) met betrekking tot het aanleggen van verhardingen door middel van tegels vooraan het pand en de feiten B.I. (verbouwen van veranda), is de herstellvordering in zoverre geënt op deze feiten niet gegrond.

De nog resterende onderdelen van de herstellvordering strekken er in deze zaak toe de onrechtmatige toestand ingevolge het in hoofde van beklagde bewezen verklaard misdrijf (het aanleggen van verhardingen achteraan en rondom het pand, het aanleggen van een parking en het plaatsen van een zeecontainer alsook het doorvoeren van een functiewijziging zonder te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning) te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf ongedaan te maken. De herstelmaatregel inzake stedenbouw heeft in deze zaak een burgerrechtelijk karakter daar het een bijzondere vorm van teruggave beoogt, zij het dat deze burgerlijke vordering door het Openbaar Ministerie wordt uitgeoefend in het algemeen belang.

De rechter is gehouden de herstelmaatregelen te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid, maar dient deze wel op de interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken en of ze stroken met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berusten (art. 159 GW).

Tot voor de inwerkingtreding op 1/09/2009 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening had de stedenbouwkundig inspecteur bij de keuze van de herstelmaatregel een ruime beleidsvrijheid. Ingevolge het art. 6.1.41§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt thans een prioriteitenorde de aard van de herstelmaatregel. Deze bepaling beperkt de beleidsvrijheid van de stedenbouwkundig inspecteur bij de keuze van de herstelmaatregel. Op grond van art. 7.1.1. VCRO is deze bepaling dan ook onmiddellijk van toepassing op deze herstelmaatregel.

Bepalend voor de prioriteitenorde en dus voor de keuze van de herstelmaatregel is uiteraard de categorie waartoe het stedenbouwmisdrijf behoort.

De rechter houdt toezicht op de correcte toepassing door de stedenbouwkundig inspecteur van deze decretale prioriteitenorde.

In casu is het door beklagde begane misdrijf een "ernstig" misdrijf in de zin van art. 6.41.§1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met name het verrichten van handelingen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande voor het gebied toegelaten bestemmingen voor zover daarvan niet is afgeweken. Dit impliceert dat als de keuze van de herstelmaatregel ofwel het herstel in de

oorspronkelijke toestand dan wel bouw- of aanpassingswerken kunnen worden opgelegd indien hierdoor kennelijk de plaatselijke ordening wordt hersteld. Het betalen van een meerwaarde komt dan ook niet aan de orde.

Ook in het advies van de HRH van 27/08/2010 doorstaat de herstellvordering de toets van de decretale prioriteitenorde. De HRH verleende een positief advies, ook wat betreft de inhoudelijke beoordelingscriteria.

De rechter kan enkel nagaan of de door de herstellvorderende overheid gedane keuze van herstelmaatregel uitsluitend steunt op motieven van een goede ruimtelijke ordening en gebeurlijk een herstellvordering die zou steunen op motieven vreemd aan de ruimtelijke ordening of die kennelijk onredelijk zou zijn zonder gevolg laten. Bovendien moet de rechter ook nagaan of de last die voor de beklagde uit het gevorderde herstel zou voortvloeien opweegt tegen het voordeel dat hieruit voor de ruimtelijke ordening zou ontstaan.

De omstandig gemotiveerde herstellvordering van 22/09/2010 van het CBS is zowel intern als extern wettig en beoogt, binnen de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van het door de beklagde gepleegde misdrijf. Zij steunt op motieven van goede ruimtelijke ordening en is niet kennelijk onredelijk.

Het CBS motiveert in zijn herstellvordering dat deze functiewijziging en verhardingen niet kunnen aanvaard worden noch vergund worden in agrarisch gebied om reden dat ze geen band hebben met het landbouwbedrijf en bijgevolg strijdig zijn met de bestemming van het gebied. Deze wederrechtelijke constructies zijn gelegen in een agrarisch gebied.

*"Bovendien is het creëren van zonevreemde handelsactiviteiten niet verenigbaar met de omgeving. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt duidelijk gesteld dat de omgeving van een uitgesproken open land- en tuinbouwgebied is ... Het is belangrijk in functie van het behoud van de goede landbouwstructuur en het grootschalig karakter van het open land- en glastuinbouwlandschap van dat de druk van niet agrarische invullingen tot het minimum en het wettelijk mogelijke beperkt blijft. Door het instandhouden van een massagesalon wordt de goede en plaatselijke ordening ernstig verstoord ... Om de residentiële en niet agrarisch gebonden commerciële druk op het agrarisch gebied te verminderen dient ook alle infrastructuur die het oneigenlijk gebruik in de hand werken te worden afgebroken. Derhalve is*

*ook de afbraak van niet vergunde verhardingen noodzakelijk.” (stuk 104 strafdossier).*

Door deze verhardingen en onvergunde functiewijziging door te voeren wordt het land- en tuinbouwkarakter en de openheid van de omgeving van ernstig beschadigd. Uit het feit dat het CBS in zijn regularisatievergunning van 19/02/2007 de toelating gaf om ter plaatse een hondenkennel met beperkt hondenpension uit te baten, leidt beklagde ten onrechte af dat de herstellvordering, waarbij de verwijdering van de onvergunde verhardingen en de stopzetting van het strijdig gebruik werd gevorderd kennelijk onredelijk zou zijn. De herstellvordering van het CBS motiveert uitdrukkelijk dat het uitbaten van een massagesalon niet past in een agrarisch gebied en dat dit de ruimtelijke ordening ernstig schaadt. Het feit dat het uitbaten van een hondenkennel ook maar weliswaar een beperkte commerciële activiteit inhoudt, waarvan het CBS heeft beslist dat het als para-agrarische activiteit past in een agrarisch landschap, terwijl het uitbaten van een massagesalon niet wordt beschouwd als een para-agrarische activiteit en niet past in agrarisch gebied, maakt de herstellvordering, waarbij de afbraak van de onvergunde verhardingen en de stopzetting van de onvergunde functiewijziging gevorderd wordt, niet kennelijk onredelijk.

Het CBS verwijst in zijn motivering uitdrukkelijk naar het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij het bewaren van het tijdelijk land- en tuinbouwkarakter en de openheid van de omgeving van wordt bepleit. Er wordt geopteerd voor nieuwe functies voor verlaten agrarische bedrijfsgebouwen die, aangepast aan de landelijke omgeving, een passende invulling dienen te krijgen. Het CBS motiveert terecht dat het uitbaten van een massagesalon niet past in een landelijke omgeving gelet op de bepalingen in dit gemeentelijk uitvoeringsplan. Het CBS vordert immers niet de stopzetting van de uitbating van het massagesalon om reden dat er een terugkeer naar een landbouwfunctie moet zijn.

De gevorderde herstelmaatregel vindt derhalve steun in de elementen van het dossier en de aangevoerde motieven.

Dat beklagde er louter een andere visie op na houdt is niet dienend en de ingeroepen beweringen zijn alleszins niet van aard om het hof anders te doen beslissen.

Gezien de omvang en de aard van de inbreuken brengt de herstellvordering zoals gesteld en gehandhaafd voor de beklagde geen onredelijke last mee die het voordeel dat voor de ruimtelijke ordening zou ontstaan zou overstijgen.

De bewering dat aanpassingswerken even goed waren om de ruimtelijke ordening te herstellen in plaats van verwijdering van de illegale constructies, is een opportuniteitsbeslissing door de eiser tot herstel.

Zoals reeds hoger uiteengezet is het de eiser tot herstel die de herstelmaatregel bepaalt en is de rechter gehouden de herstelmaatregel te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid, maar dient deze wel op de interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken en of ze stroken met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berusten (art. 159 GW).

#### **4.5.2.d. De uitvoeringstermijn van de herstelmaatregel en dwangsom**

Op grond van art. 149 §1/2 DRO en art. 6.1.41.§3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de rechtbank een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan de rechtbank op vordering van de het CBS een dwangsom bepalen. Het CBS vordert in zijn herstellvordering een dwangsom van 500 euro per dag vertraging.

De termijn voor het herstel dient, gelet op de omvang van de werken, te worden bepaald op 6 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest om de beklagde de nodige tijd te verschaffen om zich aan de hem bij dit arrest opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het is gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 250 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklagde wordt overgegaan tot het herstel van de plaats in zijn vorige toestand, zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

De herstellvordering dateert reeds van 22/09/2010 en tot op heden is beklagde niet vrijwillig overgegaan tot uitvoering van deze herstellvordering zodat het hof het opleggen van een dwangsom nuttig acht.

## **5. Wettelijke bepalingen**



Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211, 211bis, 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 65 van het Strafwetboek
- art. 42, 66, 68, 71 en 72 van het decreet van 22 oktober 1996, thans art. 2, 93.1°.a), 93.5°.b), 93.6°, 146, 149. §§1 en 1/2, 150, 151, 151/1, 153, 160 en 204 decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, gew. art. 2 decreet van 28 september 1999, gew. art. 16, 36, 38, 64 van het decreet van 26 april 2000, gew. art. 4 en 10 decreet van 13 juli 2001, gew. art. 2 en 3 decreet van 1 maart 2002, gew. art. 6 en 7 decreet van 8 maart 2002, gew. art. 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni 2003, gew. art. 46, 47 en 48 decreet van 21 november 2003 en gew. art. 36, 50, 53, 54, 55, 56, 61, 95, 110 en 111 van het decreet 27 maart 2009
- 4.2.1.1°.a), 4.2.1.5°.b), 4.2.1.6°, 6.1.1.lid 1.1°, 6.1.1.lid 1.3°, 6.1.41. §§1 en 3, 6.1.42, 6.1.43, 6.1.44, 6.1.46 en 6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 36 van de wet van 7 februari 2003
- 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
- 2 en 3 van de wet van 26 juni 2000
- 3 en 4 van de wet van 30 oktober 1998
- 5, 6 en 8 van het decreet van 7 december 2001
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het KB van 12 december 1950
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 21 tot 26 van de wet van 17 april 1878

## **6. Beslissing**

Het hof,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, op tegenspraak.

Met eenparigheid van stemmen.

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk, behoudens het hoger beroep van beklaagde tegen de vrijspraak voor de feiten sub B.I. wegens gebrek aan belang;

Wijzigt het bestreden vonnis;

Op strafrechtelijk gebied

Verklaart de beklaagde niet schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.I.a) wat betreft de onvergunde verhardingen vooraan het pand, en aan de hem ten laste gelegde feiten sub B.I., spreekt hem hiervan vrij en ontslaat hem van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen met betrekking tot de feiten sub A.I.a) wat betreft de onvergunde verhardingen vooraan het pand;

Verklaart de beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten A.I.a) met betrekking tot de klinkers achteraan het pand en de grijze kiezel rondom het pand, A.I.b), A.II. en B.II.;

Stelt vast dat deze verschillende misdrijven zoals aangenomen en bewezen bevonden sub A.I.a) met betrekking tot de klinkers achteraan het pand en de grijze kiezel rondom het pand, A.I.b), A.II. en B.II. de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet;

Veroordeelt de beklaagde wegens deze vermengde feiten tot een geldboete van DRIEDUIZEND EURO gebracht op ZESTIENDUIZEND VIJFHONDERD EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van DRIE MAANDEN;

Gelast het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor een gedeelte van DUIZEND VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en alzo gebracht op ACHTDUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EURO of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN, zodat een gedeelte van DUIZEND VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en alzo gebracht op ACHTDUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EURO of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN effectief blijft;

Verplicht de beklaagde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 50 opdecimen en alzo gebracht op HONDERDVIJFTIG EURO;

Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van EENENVIJFTIG EURO en TWINTIG CENT;

Beveelt NIET de verbeuring van illegale vermogensvoordelen;



opgesteld door de overheid die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

Veroordeelt beklaagde, voor het geval dat aan de veroordeling tot herstel niet wordt voldaan, tot betaling aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van een dwangsom van TWEEHONDERDVIJFTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

#### De kosten

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 437,62 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog weerhouden feiten.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, twaalfde kamer, samengesteld uit:

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter  
E. Van Dooren raadsheer  
E. De Wolf plaatsvervangend raadsheer

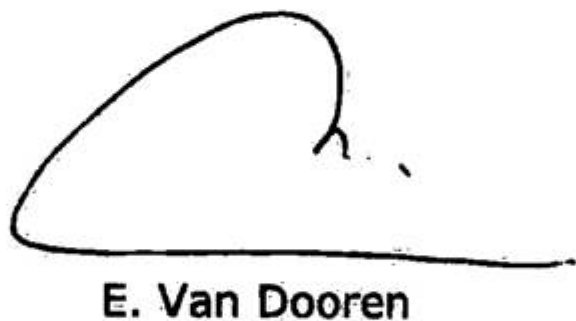
en in openbare terechtzitting van 17 december 2014  
uitgesproken door L. Knapen, raadsheer d.d. voorzitter  
in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot  
met bijstand van griffier J. Geysmans



J. Geysmans



E. De Wolf



E. Van Dooren



L. Knapen