

Nr.  
van het arrest

Nr. 2006/1259  
van het repertorium

Nr. 607 P 2000  
van het parket-generaal

URBANISATIE

## ARREST

Het Hof van Beroep zetelende te Antwerpen  
12<sup>de</sup> kamer  
recht doende in Correctionele Zaken,  
verleent het volgende arrest:

Inzake van het Openbaar Ministerie

tegen

1/  
geboren te                    op  
bediende,  
wonende te

thans te

in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder  
van                                    , H.R.H. nr.  
gevestigd te

aan wie de feiten toerekenbaar zijn.

beklaagde

2/  
geboren te , op  
handelaar,  
wonende te ,

beklaagde

3/  
geboren te op  
zonder beroep,  
wonende te ,

beklaagde

de 3 beklaagden vertegenwoordigd door Mr.  
, advocaat bij de balie van

**Beklaagd van:**

DE EERSTE, DE TWEEDE en DE DERDE

als (mede)eigenaar(s) die de opstelling van een  
vaste of verplaatsbare inrichting hebben  
toegestaan of gedoogd en die tot de werken  
opdracht hebben gegeven

met de verzwarende omstandigheid voor wat DE  
EERSTE betreft dat hij als beroepspersoon of  
tussenpersoon onroerende goederen heeft gekocht,  
verkaveld, te koop gezet, te huur gezet, verkocht,  
in huur gegeven, gebouwd of vaste of verplaatsbare  
inrichtingen opgesteld.

Op het onroerend goed gelegen te  
gekadastreerd of geweest zijnde  
, eigendom van:

, H.R.H. nr. gevestigd te

en

Op het onroerend goed gelegen te  
gekadastreerd of geweest zijnde  
, eigendom van:

1/ , geboren te  
op , handelaar,  
wonende te ,

2/ , geboren te  
op , zonder beroep, wonende  
te ,

DE EERSTE:

A/ te , op niet nader te  
bepalen data tussen 9 maart 1992 en 28 juni 1993:

Een grond te hebben gebruikt voor het oprichten van een vaste inrichting, met name een appartementsgebouw met 9 woongelegenheden te hebben opgericht niet-conform de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen d.d. 9 maart 1992 waarbij een handelspannd met één woongelegenschap werd toegestaan en van 28 juni 1993 tot de dag der dagvaarding voormeld bouwwerk in stand te hebben gehouden.

Teneinde na toepassing van de strafwet, op vordering van de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen, in toepassing van art. 65§1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw - thans art. 68§1 Besluit van de Vlaamse regering d.d. 22 oktober 1996 tot wijziging van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw;  
- aanpassingswerken uit te voeren conform de vergunning d.d. 9 maart 1992;

en over te gaan tot veroordeling tot een dwangsom van 10.000 Fr. per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

DE TWEEDE + DE DERDE:

B/ te , op niet nader te  
bepalen data tussen 3 februari 1992 en 28 juni 1993:

Een grond te hebben gebruikt voor het oprichten van een vaste inrichting, met name een appartementsgebouw met 12 woongelegenheden te hebben opgericht niet-conform de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen d.d. 3 februari 1992 waarbij een handelspannd met één

woongelegenheid werd toegestaan en van 28 juni 1993 tot de dag der dagvaarding voormeld bouwwerk in stand te hebben gehouden.

Teneinde na toepassing van de strafwet, op vordering van de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen, in toepassing van art. 65§1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw - thans art. 68§1 Besluit van de Vlaamse regering d.d. 22 oktober 1996 tot wijziging van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;  
- aanpassingswerken uit te voeren conform de vergunning d.d. 3 februari 1992;

en over te gaan tot veroordeling tot een dwangsom van 10.000 Fr. per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Overgeschreven op het hypotheekkantoor te  
op 21.10.1999,  
ambtshalve ingeschreven.  
Ontvangen : 3.711 frank. De Bewaarder (get.)

gemene delen toebehorend aan  
; (voor 1 appartement)  
appartementen  
; toebehorend aan  
appartement ; toebehorend aan door  
aankoop op 9/6/94 (ontvangen op 21/6/94) notaris  
; te  
; eigenaar door inbreng op 26/5/92  
(ontvangen op 2/6/92) notaris ; te  
(basisakte op 9/6/94)

toebehorend aan  
; door aankopen 6/11/79 lot en 27/2/90  
lot ontvangen op 14/11/79 en 8/3/90 notaris  
; te

\* \* \*

Gelet op de hogere beroepen ingesteld

- op 4 april 2000 door beklaagden tegen al de schikkingen ten dezès laste
- op 11 april 2000 door het Openbaar Ministerie tegen al de schikkingen uitgezonderd deze betrekkelijk de burgerlijke belangen

tegen het vonnis, op tegenspraak geweest door 1 rechter op 28 maart 2000 door de correctionele rechtbank van Hasselt, 13<sup>e</sup> kamer, dewelke als volgt heeft beslist:

...

De uitvoering en de instandhouding van deze werken leveren twee afzonderlijke misdrijven op die de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet, zodat de verjaring van de strafvordering voor het geheel der feiten begint te lopen vanaf het laatst strafbare feit, te weten 14 oktober 1999, datum van bevel tot dagvaarden.

...

eerste beklagde

Verklaart beklagden plichtig aan de feiten zoals omschreven in de inleidende dagvaarding en nader gepreciseerd qua tijdsbepaling.

Veroordeelt beklagde voor deze vermengde feiten tot een geldboete van TWEEDUIZEND FRANK, gebracht op VIERHONDERDDUIZEND FRANK, door verhoging met 1990 decimen, subsidiair een gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN.

Verplicht beklagde tot betaling van EEN bijdrage van TIEN FRANK, gebracht op TWEEDUIZEND FRANK, door verhoging met 1990 decimen.

Verwijst beklagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, begroot op de som van 2.577 frank.

Legt aan de veroordeelde tevens een vergoeding op van 1.000 frank.

Beveelt dat eerste beklagde aanpassingswerken zal uitvoeren, zodat de huidige constructie overeenstemt met de bouwvergunning van 9 maart 1992 en dit binnen de TIEN MAANDEN nadat huidig vonnis in kracht van gewijsde getreden is en beslist dat het college van burgemeester en

schepenen of de gemachtigde ambtenaar, ingeval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, daarin op de kosten van deze beklaagde kan voorzien.

Zegt dat de overheid die het vonnis uitvoert gerechtigd is de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door haar gekozen plaats.

Zegt dat deze veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de Beslagrechter.

Veroordeelt deze beklaagde daarenboven tot een dwangsom van 10.000 frank per dag vertraging bij niet uitvoering van huidig vonnis binnen de gestelde termijn.

tweede beklaagde

Veroordeelt beklaagde voor deze vermengde feiten tot een geldboete van VIERHONDERD FRANK, gebracht op TACHTIGDUIZEND FRANK, door verhoging met 1990 decimen, subsidiair een gevangenisstraf van VIJFENZEVENTIG DAGEN.

Verplicht beklaagde tot betaling van EEN bijdrage van TIEN FRANK, gebracht op TWEEDUIZEND FRANK, door verhoging met 1990 decimen.

Verwijst beklaagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, begroot op de som van 1.817 frank.

Legt aan de veroordeelde tevens een vergoeding op van 1.000 frank.

Beveelt dat deze beklaagde aanpassingswerken zal uitvoeren, zodat de huidige constructie overeenstemt met de bouwvergunning van 3 februari 1992 en dit binnen de TIEN MAANDEN nadat huidig vonnis in kracht van gewijsde getreden is en beslist dat het college van burgemeester en schepenen of de gemachtigde ambtenaar, ingeval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, daarin op de kosten van deze beklaagde kan voorzien.

Zegt dat de overheid die het vonnis uitvoert gerechtigd is de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door haar gekozen plaats.

Zegt dat deze veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de Beslagrechter.

Veroordeelt deze beklaagde daarenboven tot een dwangsom van 10.000 frank per dag vertraging bij niet uitvoering van huidig vonnis binnen de gestelde termijn.

derde beklaagde

Veroordeelt beklaagde voor deze vermengde feiten tot een geldboete van VIERHONDERD FRANK, gebracht op TACHTIGDUIZEND FRANK, door verhoging met 1990 decimen, subsidiair een gevangenisstraf van VIJFENZEVENTIG DAGEN.

Verplicht beklaagde tot betaling van EEN bijdrage van TIEN FRANK, gebracht op TWEEDUIZEND FRANK, door verhoging met 1990 decimen.

Verwijst beklaagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, begroot op de som van 1.817 frank.

Legt aan de veroordeelde tevens een vergoeding op van 1.000 frank.

Beveelt dat deze beklaagde aanpassingswerken zal uitvoeren, zodat de huidige constructie overeenstemt met de bouwvergunning van 3 februari 1992 en dit binnen de TIEN MAANDEN nadat huidig vonnis in kracht van gewijsde getreden is en beslist dat het college van burgemeester en schepenen of de gemachtigde ambtenaar, ingeval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, daarin op de kosten van deze beklaagde kan voorzien.

Zegt dat de overheid die het vonnis uitvoert gerechtigd is de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door haar gekozen plaats.

Zegt dat deze veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de Beslagrechter.

Veroordeelt deze beklaagde daarenboven tot een dwangsom van 10.000 frank per dag vertraging bij niet uitvoering van huidig vonnis binnen de gestelde termijn.

Verklaart in toepassing van art. 42,3° van het Strafwetboek verbeurd de vermogensvoordelen, in hoofde van eerste beklaagde begroot op 4.505.053,- fr. en in hoofde van tweede en derde beklaagde begroot op 6.006.503,-fr.

\* \* \*

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vorderingen;

Gehoord beklaagden in hun middelen van verdediging ontwikkeld door Mr. , advocaat bij de balie van

Gelet op de neergelegde conclusie en stukken;

Overwegende dat de hogere beroepen, regelmatig naar vorm en termijn, ontvankelijk zijn;

Overwegende dat conform het kantschrift van het Openbaar Ministerie van 5 mei 2005, de feiten dienen geactualiseerd en aangevuld te worden als volgt:

"de feiten thans strafbaar gesteld zijnde overeenkomstig de artikelen 99, 146, 149, 150, 151, 153, 160 en 204 van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij artikel 2 van het decreet van 28 september 1999, artikelen 16, 36, 38, 64 van het decreet van 26 april 2000, artikelen 4 en 10 van het decreet van 13 juli 2001, artikelen 2 en 3 van het decreet van 1 maart 2002, artikelen 6 en 7 van het decreet van 8 maart 2002, artikelen 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni 2003 en artikelen 46, 47 en 48 van het decreet van 21 november 2003"

en de feiten voorzien onder de tenlastelegging A en B dienen aangevuld als volgt:

"... waarbij een handelspand met één woongelegenhed per lot werd toegestaan ..."

de feiten op zich niet wijzigend;



Overwegende dat beklaagden hiervan in kennis werden gesteld en zich daaromtrent hebben kunnen verdedigen;

Overwegende dat na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het Hof, en door de stukken van het dossier, het volgende blijkt:

- in de loop van 1992 en 1993 werd door beklaagden een appartementsgebouw met 9 woonegelegenheden opgericht niet conform de vergunning van 9 maart 1992 van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij een handelspand met één woonelegenheden per lot werd toegestaan
- het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling advies stedenbouw d.d. 21.10.63 en goedgekeurd door het schepencollege op 14.11.63;

Overwegende dat dient vastgesteld dat m.b.t. de feiten van oprichting de strafvordering is vervallen door verjaring;

Overwegende dat nu het kwetsieuzen bouwwerk niet ligt in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, voor de instandhouding van de werken de strafsanctie niet geldt;

Overwegende dat bovendien dient vastgesteld dat de herstellvordering d.d. 2.10.97 tijdig is ingesteld nu zij werd ingesteld alvorens het misdrijf van oprichting verjaard was;

Overwegende dat de herstellvordering zowel intern als extern wettig zijn en op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel beogen van de gevolgen van de door beklaagden gepleegde misdrijven; dat zij steunen op motieven van een goede ruimtelijke ordening en niet kennelijk onredelijk zijn terwijl er evenmin een schending is van art 159 G.W.; dat de gerealiseerde constructie niet kadert binnen de verkavelingsvergunning niettegenstaande het volume en de oppervlakte van het gebouw alsook de gevels identiek zijn aan het vergunde gebouw; dat er immers meer woonegelegenheden per lot zijn gecreëerd dan toegestaan waardoor de bouwdichtheid overdreven is ten opzichte van de omringende bebouwing en ten opzichte van het beschikbare terrein;

Overwegende dat beklaagden een regularisatieaanvraag indienden op 9.01.06 waarbij drie woonegelegenheden per lot zijn voorzien; dat weliswaar op 20.02.06 het College van Burgemeester en Schepenen gunstig advies verleende en om deze

reden verzoeken beklaagden de zaak sine die uit te stellen;

Overwegende dat er geen reden is om de behandeling van de zaak uit te stellen of te schorsen in afwachting van de resultaten van een hangende administratieve procedure in verband met de aanvraag tot regularisatievergunning die zich nog in de beginfase bevindt nu deze geen wettelijk beletsel uitmaakt voor de verdere uitoefening van de strafvordering en de behandeling van de zaak door de strafrechter;

Overwegende dat er geen verplichting bestaat voor het Hof om, vooraleer te oordelen omtrent de herstellvordering advies te vragen aan de Hoge raad voor het Herstelbeleid; dat er evenmin aanleiding bestaat om dergelijk advies aan te vragen;

Overwegende dat de herstellvordering tijdig werd ingesteld en op afdoende wijze is gemotiveerd vanuit de noodwendigheden van een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de termijn voor het herstel dient te worden bepaald op 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest om de beklaagden de nodige tijd te verschaffen om zich aan de hen bij dit arrest opgelegde verplichtingen te conformeren;

Overwegende dat het herstel in deze zaak inhoudt: het uitvoeren van aanpassingswerken aan de huidige constructie zodat het geheel overeenstemt met de vergunning van 3 februari 1992;

Overwegende dat het gepast is om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 250 EURO per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagden 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; dat het opleggen van een dwangsom noodzakelijk is om reden dat beklaagden reeds een bevel tot staking langs zich neerlegden;

Overwegende dat het Openbaar Ministerie ter zitting van 15.02.00 schriftelijk de verbeurdverklaring vordert van de geïnde huurgelden ten belope van 7.508.129 Bfr. thans 186.121,66 euro op grond van art. 42,3° SW;

Overwegende dat de bijzondere verbeurdverklaring een bijkomende straf is met een facultatief karakter die van toepassing is op alle misdrijven;

Overwegende dat het Hof de ontvangen huurgelden niet verbeurd verklaart om reden dat:

- het misdrijf van instandhouding in woongebied niet langer strafbaar is
- het misdrijf van oprichting verjaard is;

**OM DIE REDENEN:**

**HET HOF,**

Recht doende bij tegenspraak,

Gelet op de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190 ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203 bis, 210, 211, 212 wetboek van strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 50 strafwetboek
- 21 tot 26 van de wet van 17 april 1878
- 44, 64, 65, 68 en 69 van de wet van 29 maart 1962, gew. art. 4, 20, 21 en 25 van de wet van 22 december 1970, art. 78 en 81 van de wet van 29 maart 1962, zoals aangevuld door art. 2 van het decreet van 28 juni 1984, gew. art. 42, 66, 68, 71 en 72 van het decreet van 22 oktober 1996, thans art. 2, 99, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 154, 160, 161, 171, 197, 198 en 204 decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, gew. art. 2 decreet van 28 september 1999, gew. art. 16, 34, 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 en gew. art. 46, 47 en 48 decreet van 21 november 2003
- 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
- 1385bis gerechtelijk wetboek

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Het bestreden vonnis wijzigend;

Actualiseert en preciseert de feiten zoals hiervoor gezegd (pagina 8);

Verklaart de strafvordering m.b.t. het oprichtingsmisdrijf vervallen door verjaring;

Stelt vast dat er voor de feiten van instandhouding geen strafsanctie geldt;

Ontslaat beklaagden dienvolgens van rechtsvervolging;

Beveelt niet de verbeuring van vermogensvoordelen;

M.b.t. de herstellvordering;

Beveelt beklaagden de plaats in de vorige staat te herstellen, hetgeen impliceert het uitvoeren van aanpassingswerken aan de huidige constructie zodat het geheel overeenstemt met de vergunning van 3 februari 1992 binnen de termijn van EEN JAAR ingaande vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt, voor het geval de plaats niet binnen één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest in de vorige staat wordt hersteld, en/of het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt, zoals hiervoor gezegd, dat de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden;

Zegt dat de overheid die het arrest uitvoert, gerechtigd is om de materialen en voorwerpen afkomstig van de herstelling van de plaats of van de staking van het strijdig gebruik te verkopen, te vervoeren en te verwijderen;

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

Veroordeelt beklaagden, voor het geval dat aan de veroordeling tot herstel niet wordt voldaan, solidair tot betaling aan de stedenbouwkundige inspecteur van een dwangsom van TWEEHONDERD

VIJFTIG 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;

Laat de kosten in beide aanleggen gerezen op de strafvordering ten laste van de Staat;

Veroordeelt de beklaagden tot de kosten in beide aanleggen met betrekking tot de herstellvordering, deze voorgeschoten door de openbare partij begroot op nihil;

Aldus gedaan en uitgesproken in openbare  
terechtzitting van de TWAALFDE kamer van het HOF  
VAN BEROEP te ANTWERPEN op  
TWEËËNTWINTIG MAART TWEEDUIZEND EN ZES

Waar aanwezig waren

Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

Substituut-procureur-generaal

Griffier