

Nr. \_\_\_\_\_ van het arrest  
Nr. 894 Corr. Folio  
Nr. 2008 CV 21 van het parket  
Nr. \_\_\_\_\_ van de griffie

## ARREST

Het Hof van Beroep te Brussel, 15<sup>de</sup> kamer,  
zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

In zake van het Openbaar Ministerie en van :

\_\_\_\_\_ vertegenwoordigd door het  
college van burgemeester en schepenen, met kantoren te

burgerlijke partij,  
vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, loco meester  
beiden advocaat aan de balie van

tegen :

\_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op  
wonende te \_\_\_\_\_

beklaagde,  
bijgestaan door meester \_\_\_\_\_ advocaat aan de balie van  
loco meester \_\_\_\_\_ advocaat aan de balie van

\*\*\*\*\*

Rechtstreeks gedagvaard op 24 augustus 2005 bij exploit van  
gerechtsdeurwaarder loco met kantoor te  
teneinde op strafgebied uitspraak te horen doen uit hoofde van  
stedenbouwmisdrijven, gekwalificeerd als volgt :

In  
23 augustus 2005,

in de periode van 1 januari 1998 tot

A. De eerste

Een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 99 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, door als eigenaar een bestaande vaste inrichting of een bestaand bouwwerk te hebben gebouwd, verbouwd, herbouwd of uitgebreid zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen. met name door op het perceel gelegen te kadastraal gekend onder met een oppervlakte van 6 a 64 ca drie bijkomende appartementen te hebben ingericht in een bestaand gebouw waarvan 2 op de eerste verdieping ( app. 4 en 5 ) en 1 op de tweede verdieping ( app. 6 ) zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.  
( artikelen 99 en 146 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening )

B. De eerste en de tweede

Een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 99 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, door als eigenaar ( de eerste ) en als huurder ( de tweede ) een bestaande vaste inrichting of een bestaand bouwwerk te hebben gebouwd, verbouwd, herbouwd of uitgebreid zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, met name door op het perceel gelegen te kadastraal gekend onder met een oppervlakte van 6 a 64 ca één bijkomend appartement te hebben ingericht in een bestaand gebouw op de gelijkvloerse verdieping zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.  
( artikelen 99 en 146 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening )

\*\*\*\*\*

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 30 oktober 2007 door de beklaagde en dit tegen alle beschikkingen van het vonnis op strafrechtelijk en burgerlijk gebied;
- 30 oktober 2007 door het openbaar ministerie tegen beklaagde;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 52<sup>ste</sup> kamer van de correctionele rechtbank te Brussel d.d. 19 oktober 2007, dat zegt dat de feiten van de tenlasteleggingen bewezen voorkomen en de uiting zijn van eenzelfde opzet zodat slechts één straf dient opgelegd.

Derhalve :

op strafrechtelijk gebied:

Veroordeelt de beklaagde uit hoofde van de tenlasteleggingen A en B verenigd tot :

- een geldboete van 200 euro x 5,5 = 1.100 euro of 20 dagen vervangende gevangenisstraf;
- een bijdrage van 25 euro x 5,5 = 137,50 euro;
- een vergoeding van 28,84 euro;
- de kosten : 3,13 euro (solidair met een medeveroordeelde niet in hoger beroep).

Wat de herstellvordering betreft :

-----

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt en tot het herstel  
in de oorspronkelijke staat en staking van het strijdige gebruik van het gebouw  
gelegen te kadastraal gekend  
met een oppervlakte van 6 a 64 ca, met name door het  
uitvoeren van volgende werken :

1. Het verwijderen van elke mogelijkheid tot woongelegenheid, of elke andere bestemming die niet in overeenstemming is met de bestemming 'magazijn';
  - a. achter de handelszaak op het gelijkvloers, in de bijlagen aan het P.V. nr. aangeduid als "NIEUW APPARTEMENT" achter "handelsruimte 1"
  - b. in de achterliggende bedrijfsruimte op de eerste verdieping, in de bijlagen aan het P.V. nr. aangeduid als "APP.4 en "APP. 5";
  - c. in de achterliggende bedrijfsruimte op de tweede verdieping, in de bijlagen aan het P.V. nr. aangeduid als "APP.6".
1. Het verwijderen van elke uitrusting op de bovenvermelde locaties die niet in overeenstemming is met de bestemming "magazijn";
2. Het verwijderen van elke uitrusting aan, op of in het gebouw die ertoe strekt de hoger vermelde locaties een bestemming te geven die niet in overeenstemming is met de bestemming "magazijn";
3. De verwijdering van alle bijgeplaatste muren, trappen, funderingen, bevloeringen, meubilair, keuken- en badkameruitrusting;

Veroordeelt en bovendien solidair tot het betalen van een dwangsom van 100 euro per dag dat het gebouw, gelegen te , strijdig blijft met de stedenbouwkundige vergunning van 5 juni 1992 en de geldende planologische voorschriften, dit vanaf het verstrijken van een termijn van drie maanden na de betekening van het vonnis;

Machtigt vanaf het verstrijken van een termijn van drie maanden na de betekening van het vonnis, de over te gaan tot ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 153 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening van de niet-uitgevoerde werken waartoe en veroordeeld werden ; n solidair te veroordelen tot de betaling van de kostenstaat voor de ambtshalve uitvoering, opgesteld door de uitvoerende overheid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter;

Te zeggen voor recht dat de schuldvordering ten bate van de die voortvloeit uit de ambtshalve uitvoering, overeenkomstig artikel 160 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening gewaarborgd is door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of geheel of gedeeltelijk wordt doorgehaald overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de Hypotheekwet.

Zegt dat huidig vonnis zal worden vermeld op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bij artikel 84 van de hypotheekwet voorgeschreven.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan bij toepassing van artikel 2 van de wet van 13 april 2005.

\*\*\*\*\*

Gehoord het verslag van voorzitter

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering.

Gehoord de burgerlijke partij in haar middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gehoord de beklagde in zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gelet op de conclusies en stukken van partijen.

De hoger beroepen werden regelmatig naar vorm en tijdig ingesteld.

## **Feiten en procedure**

Op 5 december 2002 werd door de technische medewerker van de dienst grondgebiedszaken een aanvankelijk proces-verbaal opgesteld met de beschrijving van een overtreding vastgesteld aan de

Aldus zouden drie bijkomende appartementen zijn ingericht (2 op de eerste verdieping en 1 op de tweede verdieping) zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Volgens het gewestplan vastgesteld bij K.B. op 7 maart 1977, is het goed gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Bij brief van 22 januari 2003 aan de procureur des Konings vorderde de gemachtigde ambtenaar het herstel van de plaats in de vorige staat onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging. Hij lichtte toe dat de vordering betekent " *het staken van het strijdig gebruik voor de appartementen 4, 5 en 6. De lokalen worden teruggebracht in hun oorspronkelijke bestemming zijnde magazijn. Alle nieuwe bijgeplaatste muren en trappen worden verwijderd. De badkamertoestellen, eventueel meubels en de volledige keukenuitrusting worden uitgebroken*" en motiveerde dit als volgt: "Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard en het inrichten van een bijkomend appartement in dergelijk gebied dus strijdig is met de planologische voorschriften en bovendien de woondichtheid opdrijft waardoor de woonkwaliteit afneemt.

*De bijgemaakte appartementen zijn planologisch - stedenbouwkundig onaanvaardbaar*".

Tezelfdertijd werd de herstellvordering meegedeeld aan de beklaagden en aan huidige rechtstreeks dagende partij.

Op 20 februari 2003 werd de huidige beklaagde verhoord die verklaarde dat:

- er na 1999 geen regularisatieaanvraag meer werd ingediend dit om reden van zijn beroep bij verschillende bevoegde instanties;
- hij niet de nodige tijd had om bij de Raad van State verder te gaan;
- de voorbereidingen voor een nieuwe regularisatieaanvraag aan de gang waren.

Bij proces-verbaal d.d. 28 februari 2005 werd dan door de technische medewerker van de dienst grondgebiedszaken vastgesteld dat op het gelijkvloers zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een bijkomend appartement werd ingericht.

Bij brief van 18 maart 2005 aan de procureur des Konings vorderde de gemachtigde ambtenaar het herstel van de plaats in de vorige staat onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging. Hij lichtte toe dat de vordering betekent " *het staken van het strijdig gebruik voor de appartement. De ruimte moet terug worden ingericht naar haar oorspronkelijke bestemming zijnde magazijn. Eventuele nieuwe muren, meubels, keuken – en badkameruitrusting etc. dienen te worden afgebroken, met inbegrip van eventuele funderingen en bevloeringen en het opruimen van alle sloopafval.*" Deze vordering werd op dezelfde wijze gemotiveerd als die van de drie hierboven vermelde appartementen.

Tezelfdertijd werd ook deze herstellvordering meegedeeld aan de beklagden en aan huidige rechtstreeks dagende partij.

Op 24 augustus 2005 werd de beklagde samen met rechtstreeks gedagvaard door vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen teneinde:

- in hoofde van de gedaagden een veroordeling te horen uitspreken toepassing makend van de strafsancties zoals bepaald in artikel 146 van het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening (hierna DORO genoemd);
- de herstellvordering ontvankelijk en gegrond te verklaren en de gedaagden te veroordelen tot het herstel in de oorspronkelijke staat die wordt omschreven in de rechtstreekse dagvaarding.

De huidige beklagde bleek de eigenaar van het onroerend goed te zijn gelegen aan de kadastraal gekend De tweede beklagde in eerste aanleg, bleek een huurder te zijn.

De rechtstreekse dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor op 2 september 2005.

Volgens de rechtsreeks dagende partij:

- had de huidige beklagde op 5 juni 1992 van haar een vergunning verkregen voor het renoveren van een winkelruimte op het gelijkvloers en van drie appartementen langs de straatkant op de eerste verdieping van het voormeld gebouw;
- kreeg zij in de loop van het jaar 1998 een snelle wissel van bevolking en stelde zij een abnormale grootte vast van de gezinnen;
- bleek bij een controle ter plaatse dat zowel op de eerste verdieping als op de tweede verdieping in de achterliggende bedrijfsruimte in totaal drie bijkomende appartementen werden verhuurd, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning zou zijn afgeleverd;
- heeft de huidige beklagde op 7 januari 1999 een regularisatievergunning ingediend die op 7 januari 2000 door de rechtstreeks dagende zou zijn afgewezen;

- werd deze weigeringbeslissing door de Bestendige Deputatie en door de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening respectievelijk op 14 november 2000 en op 16 april 2002 afgewezen;
- kreeg zij op 11 januari 2005 van tweede beklagde in eerste aanleg) een aanvraag tot inschrijving voor een appartement gelegen op kwestieus adres en dit op het gelijkvloers;
- bij een hierop volgende controle zou gebleken zijn dat op het gelijkvloers achter een bestaande handelszaak  
nog een vierde bijkomend appartement werd ingericht waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd;
- is voor de bijkomende appartementen geen regularisatievergunning mogelijk, onder meer omdat gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard en het inrichten van een bijkomend appartement in dergelijk gebied dus strijdig is met de planologische voorschriften en bovendien de woondichtheid opdrijft waardoor de woonkwaliteit afneemt.

De eerste rechter heeft de in de rechtstreekse dagvaarding vermelde feiten gekwalificeerd als volgt:

in de periode van 1 januari 1998 tot

23 augustus 2005,

A. de eerste (

Een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 99 DORO door als eigenaar een bestaande vaste inrichting of een bestaand bouwwerk te hebben gebouwd, verbouwd, herbouwd of uitgebreid zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, met name door op het perceel gelegen te  
kadastraal gekend  
met een oppervlakte van 6a 64 ca drie bijkomende appartementen te hebben ingericht in een bestaand gebouw waarvan 2 op de eerste verdieping (app. 4 en 5) en 1 op de tweede verdieping (app. 6) zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen (artikelen 99 en 146 van het DORO);

B. de eerste en de tweede

Een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 99 DORO door als eigenaar (de eerste) en als huurder (de tweede) een bestaande vaste inrichting of een bestaand bouwwerk te hebben gebouwd, verbouwd, herbouwd of uitgebreid zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, met name door op het perceel gelegen te

kadastraal gekend met een oppervlakte van 6a 64 ca één bijkomend appartement te hebben ingericht in een bestaand gebouw op de gelijkvloerse verdieping zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen (artikelen 99 en 146 van het DORO).

Bij tussenvonnissen d.d. 23 juni 2003 verzocht de eerste rechter het openbaar ministerie te laten overgaan tot verhoor van met betrekking tot de hem ten laste gelegde feiten en hem tevens specifiek te laten vragen of hij toelating had van voor de uitvoering van de werken, en zo ja waaruit deze toelating zou blijken.

Bij vonnis d.d. 19 oktober 2007 heeft de eerste rechter:

- de eerste beklaagde veroordeeld uit hoofde van tenlastelegging sub A en B verenigd tot een geldboete van 200 euro gebracht op 1.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 20 dagen;
- de tweede beklaagde veroordeeld uit hoofde van tenlastelegging sub B tot hetzelfde;
- de herstellvordering zoals gevorderd door de gemeente gegrond verklaard;
- haar tevens gemachtigd, bij verstrijken van een termijn van drie maanden na de betekening van het vonnis, tot ambtshalve uitvoering over te gaan;
- gezegd voor recht dat de schuldvordering die daaruit voortvloeit gewaarborgd is door een wettelijke hypotheek.

Tevens werden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

### **In rechte**

Ook bij een rechtstreekse dagvaarding moet de rechtstreeks dagende beschikken over de vereiste hoedanigheid en belang, zoals voorzien in art. 17 Ger.W.

Terecht stelt de beklaagde dat de herstellvordering van vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, niet ontvankelijk is.

stelt hier op te treden als eiser tot herstel en vordert enkel het herstel van de plaats maar niet het herstel van schade aan persoonlijke of private belangen, waarvan evenmin de schending wordt voorgehouden noch aangetoond.

Het staat vast dat de publieke rechtsvordering tot herstel exclusief is toegewezen aan de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen ( zie Cass. 12 oktober 2001 [www.cass.be](http://www.cass.be) rolnr. conform art. 149 en art. 151 van het Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999, thans geregeld bij artt. 6. 1. 41 en 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bij die vordering vertegenwoordigt het college het algemeen belang en niet het belang van de gemeente.

Conform art. 17 Gerechtelijk Wetboek heeft de dan ook geen hoedanigheid deze herstellvordering in te stellen vermits zij daartoe niet de vereiste hoedanigheid bezit ( zie Cass. 22 juni 1999 [www.cass.be](http://www.cass.be) rolnr.

Ook als burgerlijke partij is haar vordering niet ontvankelijk bij gebreke aan belang, nu zij niet voorhoudt enig persoonlijk nadeel geleden te hebben.

Bij niet-ontvankelijkheid van de burgerrechtelijke vordering kan de strafvordering niet ontvankelijk zijn.

(De Peuter "De rechtstreekse dagvaarding van de benadeelde voor de strafrechtbank, in X, Strafrecht voor rechtspractici, Acco Leuven, 1985, 72).

Terecht verwijst de beklaagde, wat zijn vordering tot veroordeling van tot de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar art. 162bis Sv. volgens hetwelke de burgerlijke partij die rechtstreeks heeft gedagvaard en die in het ongelijk wordt gesteld, zal veroordeeld worden tot het aan de beklaagde te betalen van de vergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ten onrechte houdt voor dat zij, naar analogie met het openbaar ministerie, niet kan veroordeeld worden tot de rechtsplegingsvergoeding nu zij geen burgerlijke partij is.

Het staat vast dat zij de beklaagde rechtstreeks heeft gedagvaard en dat zij niet de hoedanigheid van eiser tot herstel - waardoor haar rol vergelijkbaar zou zijn met deze van het openbaar ministerie - bezit, zoals hierboven uiteengezet, zodat de door haar ingestelde herstellvordering niet ontvankelijk is.

Derhalve valt zij onder de noemer van "burgerlijke partij" zoals bedoeld in art. 162 Sv., die echter geen enkel persoonlijk nadeel voorhoudt door de feiten, en dient zij de gevorderde rechtsplegingsvergoeding voor deze procedure voor het hof van beroep aan de verwezene te betalen.

Voor de procedure van eerste aanleg vordert de beklaagde de som van 26.361,44 euro ten titel van vergoeding van advocatenkosten en honoraria.

Niet alleen wordt de hoegrootheid van deze vordering niet op afdoende wijze bewezen door stuk 25 van partij maar tevens wordt verwezen naar het feit dat het zich vergissen nopens een hoedanigheid geenszins lichtzinnig te noemen is zodat de rechtsgrond voor het toekennen van eventuele noodzakelijke advocatenkosten geenszins vaststaat.

Dit deel van de vordering is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN,  
HET HOF,**

**RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;**

Gezien de wetsbepalingen in het bestreden vonnis aangehaald, alsook de artikelen :

- 24 van de wet van 15 juni 1935;
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk.

Doet het bestreden vonnis teniet.

**Op strafrechtelijk gebied:**

Verklaart de strafvordering niet ontvankelijk.

Laat de kosten ten laste van de Staat, deze in graad van beroep bepaald op 123,09 euro.

**Op burgerrechtelijk gebied:**

Verklaart de herstellvordering van niet  
ontvankelijk.

Verstaat dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet.

Veroordeelt in de kosten van hoger beroep  
begroot  
op 1.200 euro rechtsplegingsvergoeding.

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van **22 juni 2010**, waar aanwezig waren :

raadsheer d.d. voorzitter,  
raadsheer,  
plaatsvervangend raadsheer,  
advocaat-generaal,  
griffier.