



Arrestnummer
/ 733 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 2218
Datum van uitspraak
26 april 2024
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2023/VJ11/489
Notitienummer eerste aanleg
HV.66.L7.3009/2020

☐ Registreerbaar

☒ Niet registreerbaar

Hof van beroep Brussel

Arrest

15e kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

De zaak van het Openbaar Ministerie tegen :

RRN , geboren
, Belgische nationaliteit, wonende te

beklaagde,
aanwezig en bijgestaan door meester Hendrik Baumans, advocaat te Leuven.

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van de huwgemeenschap
ingevolge akte van aankoop verleden
door notaris dd. 13 december 2010,

optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning

te in de periode van 12 juni 2018 tot en met 6 mei 2020

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het optrekken of plaatsen van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk een aanbouw op de binnenkoer naast de garage te hebben opgericht van ongeveer 4 x 4 meter, waardoor de binnenkoer volledig is dichtgebouwd

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 6.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te horen veroordelen tot het herstel van de plaats, overeenkomstig de herstellvordering van de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester in naam van de gemeente Zaventem, waarover de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering op 17 juni 2021 gunstig advies gegeven heeft.

*Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van
2022, ref.*

Op 26 september

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien het hoger beroep ingesteld op :

- 7 maart 2023 door de beklaagde;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de kamer 25N van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel d.d. 9 februari 2023, dat onder meer als volgt beslist :

Op strafgebied

Veroordeelt voor de tenlastelegging tot een geldboete van 8.000,00 EUR, zijnde 1.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 1 maand.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 294,49 EUR.

HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt beklaagde tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het onroerend goed gelegen te onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als ,

wat inhoudt:

- afbraak van de bestaande, onvergunde aanbouw op de binnenkoer links naast de garage, inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën;
- na afbraak dient deze plaats te worden ingericht als tuin met gras of planten.

Veroordeelt beklaagde dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal DRIE maanden vanaf de uitspraak van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 250 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregelen, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 200.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregelen binnen de voormelde termijn, machtigt het College van Burgemeester en schepenen van en de stedenbouwkundig inspecteur om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregelen te voorzien, in plaats van en op kosten van beklaagde

PUBLICATIE

Beveelt dat huidig vonnis, op kosten van beklaagde , op de kant van de overgeschreven dagvaarding zal vermeld worden op de wijze bepaald in artikel 6.3.3 van de VCRO, artikel 3 van de Hypotheekwet, thans artikel 3.33 van het Burgerlijk Wetboek, en artikel 84 van de Hypotheekwet, en dit op kosten van beklaagde .

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het verslag van voorzitter .

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

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

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

4. BEOORDELING

1. Het hoger beroep voor beklaagde is tijdig en naar de vorm regelmatig ingesteld en, gelet op het tijdig ingediende grievenformulier, niet vervallen.

Beklaagde voert grieven aan wat betreft de procedure (de strafvordering is volgens hem verjaard), de schuldvraag, de straf en de herstelmaatregel.

2. Het hof heeft op de inleidingszitting van 6 oktober 2023 voor beklaagde een conclusietermijn vastgesteld, die zou verstrijken op 29 februari 2024.

Op de rechtszitting van 28 maart 2024 heeft de raadsman van beklaagde schriftelijke conclusies aan het hof overgemaakt.

Het openbaar ministerie verklaarde zich niet akkoord met de neerlegging van die conclusies buiten de vastgestelde termijn, zodat het hof deze overeenkomstig artikel 152 Wetboek van Strafvordering uit de debatten weert.

3. De eerste rechter heeft de feiten en het onderzoek nauwkeurig en correct samengevat; het hof maakt die uiteenzetting tot de zijne (p. 3-5, nr. 3-8 van het bestreden vonnis).

4. Er zijn in deze geen middelen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid, Wetboek van Strafvordering, die het hof ambtshalve moet opwerpen.

De rechtstreekse dagvaarding is overgeschreven in het kantoor rechtszekerheid te Halle, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

De strafvordering heeft betrekking op de aanbouw op een binnenkoer naast de garage op het perceel te , waardoor die binnenkoer volledig overdekt is.

Het verweer van beklaagde , dat de werken reeds waren uitgevoerd wanneer hij de woning in 2010 heeft gekocht en dat de strafvordering derhalve verjaard is, kan niet worden aangenomen.

Zoals blijkt uit het vonnis dat de Nederlandstalige correctionele rechtbank te Brussel in een andere strafzaak tegen beklaagde heeft gewezen op 28 november 2019 en dat kracht van gewijsde heeft, heeft beklaagde de garage bij zijn woning verbouwd in 2016. Na de verbouwing van die garage was er aan de achterzijde nog steeds een binnenkoer, die werd gevormd door (1) de achterzijde van de woning, (2) de zijkant van de garage, (3) de scheiding met de burens links en (4) de muur op de achterste perceelsgrens. Beklaagde heeft dan naar eigen zeggen ondervonden dat er via de binnenkoer water binnenliep in de kelder. Toen werd besloten de binnenkoer te overkappen.

De overkapping van de binnenkoer is dus alleszins maar na begin 2016 uitgevoerd en de strafvordering die erop betrekking heeft, is niet verjaard.

5. Door de overkapping van de binnenkoer, heeft beklaagde de woning uitgebreid met een bijkomende ruimte.

Werken waarmee het bouwvolume van de woning wordt gewijzigd, zijn niet vrijgesteld van een voorafgaande omgevingsvergunning (artikel 2.1.2° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 'tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is').

Beklaagde betwist niet dat hij voor de overkapping van de binnenkoer nooit een vergunning heeft verkregen.

De feiten van de enige telastlegging zijn bewezen.

6. De door de eerste rechter uitgesproken geldboete is wettig en noodzakelijk om beklaagde te doen inzien dat hij niet naar eigen goeddunken zonder de vereiste vergunning werken mag uitvoeren aan zijn woning die het bouwvolume veranderen.

De opschorting van de veroordeling zou niet volstaan om die doeleinden van de strafvordering te verwezenlijken, met name om herhaling van dergelijke feiten te voorkomen.

7. Beklaagde blijft veroordeeld tot betaling van :
- een bijdrage van 200 euro aan het Slachtofferfonds,
 - een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
 - een vaste vergoeding, die thans 58,90 euro bedraagt,

- de kosten van de strafvordering, met inbegrip van de kosten in hoger beroep.

8. De burgerlijke belangen blijven aangehouden in eerste aanleg.

De herstellvordering.

9. heeft per brief van 13 juli 2021 bij het parket een herstellvordering ingediend, die strekt tot het herstel van de plaats in de vorige staat, wat inhoudt de afbraak van de bestaande, onvergunde aanbouw op de binnenkoer links naast de garage, inclusief vloerplaat en fundamenteën en de inrichting van deze plaats als tuin met gras of planten.

De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering heeft op 17 juni 2021 positief advies verleend.

10. De door ingediende herstellvordering steunt op volgende redenen:

"In onderhavig geval is het aangewezen het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand/bouw of aanpassingswerken te vorderen en dit om volgende redenen:

De inbreuken bestaan geheel uit handelingen in strijd met stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften zonder dat er sprake is van een geldige afwijking van deze voorschriften.

De afbraak van de aanbouw op de binnenkoer om de volgende: [sic]

- *De draagkracht van het perceel wordt overschreden: het perceel is te klein om een constructie toe te staan*
- *De reeds kleine buitenruimte in de tuinzone verdwijnt volledig".*

Het hof moet nagaan of de herstellvordering niet kennelijk onredelijk is, meer bepaald of ze niet gestoeld is op redenen die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is en of het voordeel van de gevorderde herstelmaatregel ter behoud van een goede ruimtelijke ordening opweegt tegen de last die voor de overtreder eruit voortvloeit.

De rechter oordeelt of het bestuur in redelijkheid is kunnen komen tot de beslissing een bepaalde wijze van herstel te vorderen en gaat daarbij uit van de door artikel 6.3.1 VCRO vastgestelde rangorde:

1. als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een meerwaarde;
2. als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;
3. in de andere gevallen, de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik.

Dat de uitgevoerde werken *“in strijd met stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften”* zouden zijn, zoals vermeld in de herstellvordering, blijkt niet uit het voorliggende strafdossier. Het perceel is volgens het gewestplan

gelegen in woongebied en is dus bestemd voor wonen. Er zijn geen andere bestemmingsvoorschriften voor het perceel vastgelegd, bijvoorbeeld in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan, die de bestemming wonen uitsluiten. Het overkappen van de binnenkoer om er een leefruimte van te maken, sluit aan bij de bestemming wonen.

Met de overweging dat het perceel te klein is *“om een constructie toe te staan”* bedoelt allicht dat het perceel te klein is om een constructie toe te staan *van die omvang*, zoals ze er nu, na uitvoering van de litigieuze werken, staat. Een constructie is op zich uiteraard wel toegestaan op het perceel.

De reden om het herstel in de vorige staat te vorderen is dus kennelijk dat de woning een te groot deel van het perceel inneemt en de buitenruimte in de tuinzone volledig verdwijnt.

Het is correct dat de uitgevoerde werken een impact hebben op de ruimtelijke ordening.

Het hof stelt evenwel vast dat er in de herstellvordering geen rekening mee wordt gehouden dat :

- de woning van beklaagde deel uitmaakt van een rij van vier woningen en er bij twee van de drie andere woningen ook op dezelfde wijze aan de achterzijde is gebouwd tot tegen de achterste perceelsgrens, zodat er ook achter die twee woningen geen tuin is, net zoals bij beklaagde
- de enige van de vier die niet heeft gebouwd tot aan de achterste perceelsgrens – de buur links van de woning van beklaagde zelf die open ruimte volledig met keramische tegels heeft verhard en op dat koertje tuinmeubels en afval stockeert (zie foto in het beroepsschrift van 3 november 2022 tegen het besluit van het college van burgemeester en

- schepenen van _____ van 3 november 2022),
- vóór de litigieuze werken, de zogenaamde tuinzone achter de woning van beklaagde _____ al verhard was met tegels en er ook toen al geen sprake was van een echte tuin,
 - de binnenkoer achter de woning van beklaagde _____ die nu overkapt is, al volledig ommuurd was zodat enige visuele hinder door de overkapping erg relatief is. Het hof merkt in dit verband op dat in de herstellvordering overigens geen gewag wordt gemaakt van visuele hinder. Het is de Hoge Raad voor de handhavingsuitvoering die in zijn advies over de herstellvordering stelt dat er visuele hinder zou zijn en de Raad verwijst daarbij naar een foto bij proces-verbaal _____ van de dienst ruimtelijke ordening van _____. Het betreft een foto die blijkbaar werd genomen vanop het perceel gelegen rechts van dat van beklaagde _____. De scheidingsmuur tussen beide percelen bestaat uit tussen palen geschoven horizontale betonplaten en op de foto is te zien dat de bovenste betonplaten ontbreken. Wanneer die bovenste betonplaten op hun plaats zouden zitten, is de overkapping vanuit die hoek op dat aanpalende perceel niet meer te zien en is er dus ook geen of nauwelijks visuele hinder.

In die omstandigheden kan niet worden vastgesteld dat de plaatselijke ordening door de overkapping van de binnenkoer op het perceel van beklaagde zodanig is geschaad dat die werken ongedaan moeten worden gemaakt.

De herstellvordering is kennelijk onredelijk nu de afbraak van de overkapping voor beklaagde een zware last zou betekenen, die niet in verhouding staat tot de eerder beperkte aantasting van de ruimtelijke ordening.

11. Aangezien het hof de door de bevoegde overheid ingestelde herstellvordering niet inwilligt, moet het krachtens artikel 6.3.1 VCRO ambtshalve de herstelmaatregel bevelen die noodzakelijk is om de gevolgen van het bewezenverklaarde misdrijf te doen verdwijnen.

De overkapping van de binnenkoer is uitgevoerd binnen de muren die de perceelsgrenzen uitmaken en ze steekt ook niet in de hoogte boven die muren uit, zodat de gevolgen van het misdrijf veeleer beperkt zijn en in feite enkel beklaagde Avagyan en zijn gezin de gevolgen ervan ondervinden, namelijk dat zij het gedeelte achter de woning niet meer als open ruimte of tuin kunnen gebruiken.

Bijgevolg moet het herstel geschieden onder de vorm van de betaling van een meerwaarde, waarmee de door het stedenbouwmisdrijf veroorzaakte onwettige verrijking teniet wordt gedaan, zoals ook voorgesteld door beklaagde.

12. De meerwaarde wordt begroot overeenkomstig de artikelen 14, 15 en 16 van het Besluit van 9 februari 2018 van de Vlaamse Regering 'betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten' (hierna: Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening).

De betrokken percelen zijn gelegen in woongebied.

In het proces-verbaal 20.20 wordt de oppervlakte van de koer geschat op $4 \times 4 = 16 \text{m}^2$. Voor het hof heeft beklaagde aangevoerd dat het veeleer $3 \times 4 = 12 \text{m}^2$ is, maar hij legt geen enkel stuk over waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat de verbaliserende overheid een onjuiste inschatting heeft gemaakt.

Het hof raamt de oppervlakte derhalve op 16 vierkante meter.

Artikel 15 Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening stelt voor 'alle delen van woningen en appartementen, andere dan onbewoonbare kelders en zolders' een reguliere vergoeding van 100 euro per vierkante meter en een maximumvergoeding van 600 euro per vierkante meter vast.

Gelet op de comfortverbetering die de bijkomende woonruimte voor beklaagde met zich meebrengt, verhoogt het hof het forfaitaire bedrag tot 500 euro per vierkante meter.

Het forfaitaire bedrag moet overeenkomstig artikel 16, § 2, Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening worden geïndexeerd.

Het geïndexeerde forfaitaire bedrag bedraagt: $[500 \text{ (basisbedrag)} \times 129,53 \text{ (gezondheidsindex van de maand december (2023) die voorafgaat aan de maand januari waarin de aanpassing plaatsvindt)} / 106,15 \text{ (gezondheidsindex december 2017)}] = 610,13$ euro per vierkante meter.

Dat geeft een totale meerwaarde van $[16 \times 610,13] = 9.762,08$ euro.

13. Beklaagde kan zich op geldige wijze kwijten van de betaling van de meerwaarde door binnen de termijn de legaliteit te herstellen door het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of het verkrijgen van een regularisatievergunning en uitvoering van de daarin begrepen voorwaarden.

Aan beklaagde wordt een termijn van drie maanden toegekend.

Overeenkomstig artikel 18, laatste lid, Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening is vanaf het verstrijken van de termijn de wettelijke verwijlntrest verschuldigd op het bedrag van de meerwaarde, zonder verdere ingebrekestelling.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gezien de aangehaalde wetsbepalingen in het bestreden vonnis alsook de artikelen:

- 24 en 25 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;
- 14, 15, 16, 17 en 18 van het Besluit van 9 februari 2018 van de Vlaamse Regering betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten;
- 84 van de Hypotheekwet;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk en, binnen de perken;

Over de strafvordering

Bevestigt het bestreden vonnis met de enkele wijziging dat het hof de vaste vergoeding waartoe beklaagde is veroordeeld, vaststelt op 58,90 euro.

Veroordeelt beklaagde de kosten van de strafvordering in hoger beroep, begroot op 105,36 euro.

Over de herstellvordering

Wijst de herstellvordering af, die strekt tot het herstel van de plaats in de vorige staat op het perceel te , kadastraal geregistreerd als , wat inhoudt de afbraak van de bestaande, onvergunde aanbouw op de binnenkoer links naast de garage, inclusief vloerplaat en fundamente en de inrichting van deze plaats als tuin met gras of planten.

Beveelt ambtshalve beklaagde een meerwaarde, in totaal begroot op een bedrag van **9.762,08 euro**, te betalen op de rekening van het BRV-fonds (zoals vermeld in artikel 1.6.1 VCRO), binnen een termijn van **drie maanden** nadat het gegeven arrest kracht van gewijsde heeft.

Zegt dat vanaf het verstrijken van de termijn de wettelijke verwijntrest op het bepaalde bedrag van de meerwaarde verschuldigd is.

Beveelt dat het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven gedinginleidende akte worden ingeschreven op de wijze vermeld in artikel 84 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 op kosten van beklaagde .

Aldus gevonnist door :

raadsheer, dd. voorzitter,
raadsheer,
plaatsvervangend magistraat,

magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,

J. Boon, plaatsvervangend magistraat, verkeert in de onmogelijkheid om het arrest te tekenen;

en uitgesproken (conform artikel ~~782 bis en 785~~ Ger. W.) door de voorzitter, de
, in openbare terechtzitting van **26 april 2024** waar aanwezig
waren :

raadsheer, dd. voorzitter,
advocaat-generaal,
griffier,