

|   |
|---|
| Arrestnummer<br><b>C 1 938 / 2017</b>   |
| Repertoriumnummer<br><b>2017 / 2152</b>                                       |
| Datum van uitspraak<br><b>30 juni 2017</b>                                    |
| Notitienummer griffie<br><b>2016/NT/850</b>                                   |
| Notitienummer parket-generaal<br><b>2016/PGG/1944</b><br><b>2016/VJ11/850</b> |

Hypothecaire inschrijving  
Vergunningsregister

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

|  |
|--|
| Aangeboden op<br><b>04 JULI 2017</b>   |
| Niet te registreren<br> |
| <b>Anja WILLEMS</b><br>Ea. inspecteur a.i.   |

COVER 01-00000892143-0001-0020-01-01-1



**2016/PGG/1944 - 2016/VJ11/850**

Not.nr. GE.66.97.000971/13

In de zaak van het **OPENBAAR MINISTERIE** en van

1. nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
arbeider,  
wonende te \_\_\_\_\_ Ledeberg (Gent),  
- burgerlijke partij -

2. nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_ Ledeberg (Gent),  
- burgerlijke partij -

en van:

1. nr.

**College van burgemeester en schepenen van de Stad**  
met kantoren te \_\_\_\_\_  
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. 1069

van Belgische nationaliteit,  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
restaurantpersoneel,  
wonende te \_\_\_\_\_ Zeebrugge (Brugge),  
- beklagde -

verdacht van:

A.

Hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning,

PAGE 01-00000892143-0002-0020-01-01-4



op het perceel gelegen te [redacted] Gent, [redacted] kadastraal gekend als [redacted]  
 eigendom van [redacted]; geboren te [redacted] op [redacted]  
 , en van [redacted]; geboren te [redacted] ) op [redacted]  
 , beiden wonende te [redacted]

bouwwerken te hebben verricht zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

a) het optrekken of plaatsen van een constructie

**meer bepaald** de garagepoort te hebben gewijzigd naar een inkomdeur en de binnenkoer te hebben dichtgebouwd

te [redacted] in de periode van 1 september 2012 tot 22 augustus 2013

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1., al. 1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

B.

Bij inbreuk op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer,

in het pand gelegen te [redacted], kadastraal gekend als [redacted]  
 , eigendom van [redacted]; geboren te [redacted] op [redacted]  
 , en van [redacted]; geboren te [redacted] op [redacted]  
 , beiden wonende te [redacted] Gent, [redacted]

**meer bepaald** in een handelspand met 1 woonelegenheden een bijkomende woonelegenheden te hebben ingericht op de gelijkvloerse verdieping

te [redacted] op niet nader te bepalen data in de periode van 24 maart 2010 (datum aankoopakte) tot 1 mei 2010 (st. 43, aanvang verhuur)

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

\* \* \* \*

PAGE 01-00000892143-0003-0020-01-01-4



**1.1.**

De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30d, besliste bij vonnis van 28 juni 2016 op tegenspraak als volgt:

**“Strafrechtelijk**

*Ontslaat* van rechtsvervolging voor de telastlegging A wat betreft het dichtbouwen van de binnenkoer.

*Veroordeelt* voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A en B samen tot een geldboete van **1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

*Verleent uitstel* van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor **500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro, van de opgelegde geldboete en voor 1 maand en 15 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

**Stedenbouwkundig herstel**

*Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het volledig herstel van het onroerend goed op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , geboren te ) op en van , geboren te ) op zodat de inrichting en het gebruik van het gelijkvloers als aparte woonentiteit gestaakt en ongedaan worden gemaakt. Geen enkel vertrek op het gelijkvloers mag nog als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld, en dit door de uitvoering van volgende handelingen:*

- *de ingerichte keuken en badkamer op het gelijkvloers moeten volledig worden verwijderd (dus zowel toestellen als kasten), en de leidingen van deze installaties moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;*
- *de niet dragende tussenwanden moeten volledig verwijderd worden;*
- *alle uiterlijke kenmerken van de extra woonentiteit op het gelijkvloers moeten verwijderd worden: er mogen slechts twee tellers voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), twee deurbellen en twee brievenbussen behouden blijven: één voor de handelszaak op het gelijkvloers en één voor het appartement op de bovenliggende verdiepingen;*
- *de gelijkvloerse ruimtes moeten terug worden samengevoegd met de voorliggende handelszaak zoals oorspronkelijk vergund op plan 1994/20017; er moet terug een deuropening gerealiseerd worden tussen de gang en de berging en tussen de inkom en de overdekte binnenkoer, zodat het gelijkvloers opnieuw één geheel vormt.*



*Deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis definitief is.*

*Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijnen, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO, op kosten van de veroordeelde.*

### **Kosten en bijdragen**

*Veroordeelt de veroorzaker tot de **gerechtskosten** gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 89,22 euro.*

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

*Veroordeelt hem tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten van 51,20 euro.*

*Stelt tevens vast dat deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijn door de thans in zijn hoofde bewezen verklaarde misdrijven.*

### **Burgerrechtelijk**

*Verklaart de eis van de burgerlijke partijen toelaatbaar en reeds in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Veroordeelt de veroorzaker om te betalen aan de burgerlijke partijen een provisioneel bedrag van 10.000 euro.*

*Houdt ambtshalve de beslissing over de definitieve schadevergoeding en de beslissing over de intresten en de kosten, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding ambtshalve aan."*

### **1.2.**

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 28 juli 2016 door de beklaagde tegen de beschikkingen te zijnen laste, zoals vermeld in het grievenformulier neergelegd op 28 juli 2016;
- 29 juli 2016 door het openbaar ministerie tegen de beschikkingen zoals vermeld in het grievenformulier neergelegd op 29 juli 2016.



**1.3.**

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 van het Wetboek van Strafvordering, zoals vervangen door artikel 89 van de wet van 5 februari 2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie, ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent:

- op 28 juli 2016 door de raadsman van de beklaagde |
- op 29 juli 2016 door het openbaar ministerie.

**1.4.**

Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 27 januari 2017 van dit hof, zelfde kamer, waarbij conclusietermijnen werden vastgelegd en de rechtsdag, na partijen te hebben gehoord, werd bepaald op de terechtzitting van donderdag 11 mei 2017.

Op de terechtzitting van donderdag 11 mei 2017 gingen alle partijen akkoord met het in het debat houden van de laattijdig neergelegde en/of medegedeelde conclusies van de beklaagde.

**1.5.**

Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 11 mei 2017 in het Nederlands:

- de beklaagde | in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester Dirk Maesele, advocaat met kantoor te Oudenburg,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal,
- de burgerlijke partijen | en | in hun middelen, | bijgestaan en | vertegenwoordigd door meester Ludo Haeseryn, advocaat met kantoor te Ledeberg,
- de eiser tot herstel, het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, in haar middelen, vertegenwoordigd door meester Sylvie Kempinaire, advocaat met kantoor te Sint-Denijs-Westrem.

**2.1.**

De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 28 juni 2016, gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.



De verzoekschriften houdende de grieven, die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

## 2.2.

In het door de advocaat van de beklaagde | ingediende “*verzoekschrift tot beroep*” wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de strafmaat en de herstelvordering en op burgerlijk gebied met betrekking tot de ontvankelijkheid en het causaal verband.

In het door het openbaar ministerie ingediende grievenformulier hoger beroep, met als opschrift “*Verplichte en bindende opgave van de grieven tegen het eerste vonnis*”, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de strafmaat (aankruising rubriek 1.4), waarbij werd gespecificeerd dat het openbaar ministerie de door de eerste rechter opgelegde straf voor de telastleggingen A en B te laag vindt, meer bepaald omdat uitstel werd verleend voor een te groot gedeelte van de geldboete, en met betrekking tot de herstelmaatregel – dwangsom (aankruising rubriek 1.8), waarbij werd gespecificeerd dat de grief gericht is tegen het niet opleggen van de dwangsom ter ondersteuning van de uitvoering van de herstelvordering.

## 2.3.

Het hoger beroep van de beklaagde | en het hoger beroep van het openbaar ministerie werden aldus tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en zijn ontvankelijk (artikelen 203-204 van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd door de artikelen 88 en 89 van de wet van 5 februari 2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie).

Het hof beslist in het voorliggende arrest binnen de perken van de hoger beroepen en van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 van het Wetboek van Strafvordering, zoals aangevuld bij artikel 94 van de wet van 5 februari 2016.

In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van het voormelde artikel 210 op te werpen, waarbij het hof volledigheidshalve opmerkt dat de feiten omschreven onder de telastlegging A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en de telastlegging B de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zijn en aldus slechts één enkel misdrijf uitmaken waarvan de termijn van verjaring voor het geheel van de feiten slechts begint te lopen vanaf het laatste feit, dit is op 21 augustus 2013. Sindsdien zijn minder dan vijf jaren verlopen. De strafvordering is in hoofde van de beklaagde | niet vervallen door verjaring.





**2.4.**

Aangezien er in de voormelde grievenschriften geen grieven worden ingebracht tegen de beslissing van de eerste rechter met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de telastlegging A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en de telastlegging B, beide zoals omschreven in de aanhangig makende akte, en er volgens het hof, zoals hoger reeds gesteld, ook geen redenen voorhanden zijn om ambtshalve enige grief op te werpen, ligt de schuldvraag met betrekking tot de telastlegging A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en de telastlegging B niet voor aan het hof en staat het ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 28 juni 2016 vast dat de beklaagde I schuldig is aan de hem onder de telastlegging A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en de telastlegging B te last gelegde feiten.

In het door het openbaar ministerie ingediende grievenformulier hoger beroep wordt geen grief ingebracht tegen de beslissing van de eerste rechter waarbij de beklaagde I wordt ontslagen van rechtsvervolgning voor de telastlegging A, in de mate dat ze betrekking heeft op het dichtbouwen van de binnenkoer. De vrijspraak van de beklaagde voor dit onderdeel van de telastlegging A is dan ook definitief.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent stelde op de terechtzitting van het hof van 11 mei 2017 incidenteel beroep in tegen het bestreden vonnis en vordert, naast het bevelen van het herstel overeenkomstig de herstellvordering, de verbeurte van een dwangsom bij het niet tijdig naleven van het bevolen herstel. Dit incidenteel beroep is ontvankelijk.

Ook door de burgerlijke partijen werd op de terechtzitting van het hof een ontvankelijk incidenteel beroep ingesteld.

Ingevoige de aangetekende hoger beroepen, de tegen het vonnis van 28 juni 2016 ingebrachte grieven en de incidentele beroepen dient het hof nog te oordelen over de strafmaat, de herstellvordering en de erop geënte vordering tot verbeurte van een dwangsom, en de burgerlijke vordering van de burgerlijke partijen tegen de beklaagde.

**2.5.**

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent I op 14 maart 2016 conform artikel 6.2.1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009 (VCRO) (zie onderkaft 4, stuk 2).

De dagvaarding werd ook ingeschreven in het gemeentelijk vergunningsregister (zie onderkaft 4, stuk 4).





### 3.1.

De beklaagde | richtte tussen 24 maart 2010 en 1 mei 2010 een bijkomende woongelegenhed in op de gelijkvloerse verdieping van een woonhuis met handelspand zonder hiervoor een voorafgaande vergunning te hebben. In de periode tussen 1 september 2012 en 22 augustus 2013 wijzigde hij de garagepoort in een inkomdeur die toegang gaf tot deze bijkomende woongelegenhed, eveneens zonder voorafgaande vergunning.

De beklaagde vraagt aan het hof om hem slechts de minimumgeldboete op te leggen met gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor het geheel ervan. Hij vraagt het hof om rekening te houden met de éénmaligheid van de feiten, de geringe impact van de inbreuk en het ontbreken van lucratieve motieven.

### 3.2.

De feiten die aan de in hoofde van de beklaagde | bewezenverklarde telastlegging A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en telastlegging B ten grondslag liggen, zijn in hoofde van de beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, daar zij onderling verbonden zijn door eenheid van doel en verwezenlijking, zodat ingevolge artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek voor deze samen aan de beklaagde slechts één straf dient te worden opgelegd.

In 2010 kocht de beklaagde de gelijkvloerse verdieping van het pand, gelegen in de | Op de bovenverdiepingen is er een afzonderlijk vergund appartement met een totale vloeroppervlakte van 140 m<sup>2</sup>. De gelijkvloerse verdieping omvatte een handelsruimte, een keuken, een leefplaats, een toilet, een werkplaats en een garage met afzonderlijke poort. Volgens het proces-verbaal van vaststelling wijzigde de beklaagde de garage tot een inkom waarbij de garagepoort werd vervangen door een inkomdeur met een glaspertij, werden er twee slaapkamers ingericht tot zitplaats en eetplaats, werd de winkel met de woonkeuken apart verhuurd en had deze geen verbinding meer met de gelijkvloerse woongelegenhed gezien de verbindingdeuren tussen de winkel en de woongelegenhed werden dichtgemaakt. De gelijkvloerse woongelegenhed heeft een oppervlakte van ongeveer 55 m<sup>2</sup>. Vanaf 2010 werden er volgens de gegevens van de dienst bevolking twee verschillende huisnummers gebruikt voor de gelijkvloerse verdieping.

Het pand is voor de stad | : een te beschermen ééngezinswoning die niet kan worden omgevormd tot een meergezinswoning. De apart gecreëerde woongelegenhed voldeed op verschillende punten niet aan het algemeen bouwreglement. Zo was de vloeroppervlakte van een slaapkamer te klein, beschikten de leefruimte en slaapkamer niet over een raam en was er geen fietsenberging.



De beklagde stoorde zich duidelijk niet aan de vergunningsplicht en bracht wetens en wilens een wederrechtelijke toestand tot stand. Hij wijzigde een eengezinswoning naar een meergezinswoning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Hij deed hiermee afbreuk aan de inspanningen die worden geleverd om binnen de stad het bestaan van voldoende eengezinswoningen te garanderen. Hij plaatste daarmee zijn eigenbelang boven het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De straf moet aan de beklagde duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening ernstig moeten genomen worden en dat hij zich niet ongestraft boven de wet kan stellen. In het voordeel van de beklagde houdt het hof rekening met zijn blanco strafregister.

De hierna aan de beklagde opgelegde geldboete is daarom een passende bestraffing. Zij is tevens noodzakelijk, doch voldoende, om hem te doen inzien dat hij zich in de toekomst aan de decretale voorschriften ter zake dient te houden.

Teneinde het preventieve en repressieve karakter van de straf niet te ondermijnen en de beklagde tot het besef te brengen dat het plegen van misdrijven niet lonend kan zijn, is het hof, in acht genomen de objectieve ernst en de aard van de bewezen feiten, van oordeel dat aan de beklagde geen uitstel van tenuitvoerlegging van de hem opgelegde geldboete kan verleend worden.

Aan de beklagde wordt bovendien een vervangende gevangenisstraf opgelegd teneinde hem ertoe aan te zetten de geldboete te voldoen.

De bewezen felten werden gepleegd deels vóór en deels na 31 december 2011 en vóór 1 januari 2017, zodat het hof de opgelegde geldboete verhoogt met 50 opdecimen.

#### 4.

De beklagde is als veroordeelde verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders die sedert 17 december 2005 25,00 euro bedraagt en thans sedert 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecimen tot 200,00 euro. Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

#### 5.

De beklagde dient eveneens veroordeeld te worden tot betaling van de vaste vergoeding verschuldigd krachtens artikel 6 van de programmawet (II) van 27 december 2006 en die krachtens artikel 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij *koninklijk besluit van 13 november 2012 tot wijziging van het Algemeen Reglement op de*



*gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, wat betreft de administratieve kosten in strafzaken (B.S., 29 november 2012, Inwerkingtreding op 1 december 2012), thans, na indexatie, 51,20 euro bedraagt.*

## 6.

De beklaagde dient als veroordeelde te worden veroordeeld tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, deze in eerste aanleg begroot op 89,22 euro en deze in beroep begroot op 174,28 euro. Al deze kosten werden ondeelbaar veroorzaakt door de in hoofde van de beklaagde bewezenverklaarde telastleggingen A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en B.

### 7.1.

Bij brief van 20 maart 2014 leidde het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent haar herstellvordering van 6 januari 2014, waarbij de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich bij brief van 9 januari 2014 heeft aangesloten, bij het parket in.

Bij de brief van het college van burgemeester en schepenen is het op 20 februari 2014 door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid vereiste positief advies over de beide herstellvorderingen gevoegd.

De herstellvorderingen strekken tot het herstel naar de oorspronkelijke toestand voor wat betreft de omvorming van het gelijkvloers tot extra woonentiteit:

*“De inrichting en het gebruik van het gelijkvloers als aparte woonentiteit moet worden gestaakt en ongedaan gemaakt. Geen enkel vertrek op het gelijkvloers mag nog als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te realiseren:*

- *de ingerichte keuken en badkamer op het gelijkvloers moeten volledig worden verwijderd (dus zowel toestellen als kasten), en de leidingen van deze installaties moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;*
- *de niet dragende tussenwanden moeten volledig verwijderd worden;*
- *alle uiterlijke kenmerken van de extra woonentiteit op het gelijkvloers moeten verwijderd worden: er mogen slechts twee tellers voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), twee deurbellen en twee brievenbussen behouden blijven: één voor de handelszaak op het gelijkvloers en één voor het appartement op de bovenliggende verdiepingen;*
- *de gelijkvloerse ruimtes moeten terug worden samengevoegd met de voorliggende handelszaak zoals oorspronkelijk vergund op plan 1994/20017; er moet terug een deuropening gerealiseerd worden tussen de gang en de berging en tussen de inkom en de overdekte binnenkoer, zodat het gelijkvloers opnieuw één geheel vormt.”*



Op 15 januari 2014 verkocht de beklagde de gelijkvloerse verdieping aan de burgerlijke partijen die reeds eigenaar waren van de bovenliggende verdiepingen, er ook al enige tijd woonden en de toestand op het gelijkvloers niet alleen goed kenden, maar ook bij aankoop van het gelijkvloers wisten dat er een stedenbouwkundig probleem was. De burgerlijke partijen hebben op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd om verbouwingen te doen waarbij enerzijds de handelsruimte zou vergroot worden en een deel van het gelijkvloers zou worden opgenomen bij het appartement op de bovenverdiepingen. Deze aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] vergund op 22 mei 2014.

Op 2 april 2015 heeft een bevoegde ambtenaar van de stad [redacted] een plaatsbezoek gedaan en vastgesteld dat noch de werken die werden vergund, noch de werken die werden opgelegd in de herstellvordering, werden uitgevoerd. De woonentiteit op de gelijkvloerse verdieping werd niet meer bewoond, maar werd gebruikt als opslagplaats voor de winkel. De keuken en badkamer waren nog steeds aanwezig.

De beklagde en de burgerlijke partijen betwisten niet dat het herstel op heden nog niet is uitgevoerd, maar zij wijzen naar elkaar als verantwoordelijke om de werken uit te voeren en te betalen.

De herstellvorderingen van het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vinden hun voldoende grondslag in het in hoofde van de beklagde [redacted] bewezen misdrijf.

Ze werden afdoende gemotiveerd en zijn noch onwettig noch kennelijk onredelijk. De herstellvorderende overheden hebben uit de correct beoordeelde feitelijke situatie de naar recht en redelijkheid verantwoorde conclusie getrokken. De vorderingen steunen niet op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is.

Het gevorderde herstel is nog steeds noodzakelijk om aan de gevolgen van het bouw misdrijf een einde te stellen. Het gevorderde herstel is immers nog niet uitgevoerd en er is geen regularisatie conform een daartoe verleende vergunning aangezien de regularisatievergunning van 22 mei 2014 nog niet werd uitgevoerd.

Een termijn van negen maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest is een passende termijn, rekening gehouden met enerzijds de aard en de omvang van de uit te voeren werken en anderzijds met de omstandigheid dat de beklagde geen eigenaar meer is van het pand, om de beklagde, aan wie het herstel bevolen wordt, toe te laten tot het herstel over te gaan.

De omstandigheid dat de beklagde, die bij akte van 15 januari 2014, verlieden voor notaris [redacted], met kantoor te [redacted] zijn onroerend goed in de [redacted] te [redacted] verkocht aan [redacted] en diens echtgenote [redacted]



...; geen eigenaar meer is van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf uitmaakt, doet aan dit alles niets af nu het herstel moet worden bevolen aan de veroordeelde, ongeacht of hij al dan niet nog eigenaar is van het onroerend goed waarop het herstel betrekking heeft. Het herstel is, ondanks het burgerlijk karakter ervan, een straf die enkel kan worden opgelegd aan de veroordeelde voor het stedenbouwkundig misdrijf, voor zover het oorzakelijk verband tussen het misdrijf en de herstellvordering is aangetoond. Het herstel strekt tot het doen verdwijnen van de onrechtmatige toestand die door het misdrijf is tot stand gebracht. Dat het herstel moeilijk zou kunnen worden uitgevoerd wanneer dit dient plaats te vinden in een onroerend goed waarvan de veroordeelde geen eigenaar (meer) is, is voor de beoordeling van de herstellvordering dan ook irrelevant. Met die omstandigheid kan desgevallend wel rekening worden gehouden bij het bepalen van de termijn binnen dewelke het herstel moet worden uitgevoerd, wat het hof, zoals hiervoor overwogen, heeft gedaan.

### 7.2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ... en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vorderen de niet-nakoming van het bevel tot herstel in de oorspronkelijke toestand te sanctioneren met de verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Gelet op het talmen en de onwil van de beklagde om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. Het gevorderde bedrag van de dwangsom staat echter niet in verhouding met de omvang van de beperkt uit te voeren werken om tot herstel te komen. Het hof bepaalt het bedrag van de dwangsom op 100 euro per dag, wat een gepaste aansporing voor de beklagde moet zijn. Het hof bepaalt bovendien voor de te verbeuren dwangsommen een maximum van 15.000 euro.

Deze modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklagde om zelf tot het herstel over te gaan.

De lange tijd sinds dewelke de beklagde al kon overgaan tot het uitvoeren van het herstel en de in verhouding tot de uit te voeren werken ruime termijn welke hem thans hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, *Gerechdelijk Wetboek* nog een zekere termijn te bepalen waarna de veroordeelde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

### 7.3.

Overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 6.1.46 VCRO zullen, voor het geval dat de plaats niet in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld binnen de opgelegde termijn, de





gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van ambtswege in de uitvoering van het herstel kunnen voorzien.

### 8.1.

Door de in hoofde van de beklagde , bewezen misdrijven kunnen de burgerlijke partijen en als nieuwe eigenaars schade lijden waarvoor de beklagde uitsluitend en alleen aansprakelijk is en er dan ook toe gehouden is om deze schade geheel te vergoeden.

De eerste rechter kende een provisionele vergoeding toe van 10.000 euro.

Op ontvankelijk incidenteel beroep vorderen de burgerlijke partijen thans voor het hof in hoofdorde een provisionele schadevergoeding van 15.457,15 euro, meer gerechtelijke intresten tot en met de datum der integrale betaling, en vragen zij dat hun voorbehoud verleend wordt *“voor het vorderen van bijkomende schadevergoeding naar aanleiding van nog te rijzen schade voortvloeiend uit de bouwovertreiding zoals begaan door de beklagde”*.

De schade die de burgerlijke partijen tot op heden reeds menen te hebben geleden en waarvoor een provisionele schadevergoeding wordt gevraagd, bestaat uit:

- 2.516,80 euro voor ereloon betaald aan architect voor de administratieve afhandeling van het dossier regularisatie van verbouwing in ;
- 8.512,35 euro, zijnde het prijsbestek voor afbraak niet vergunde bouwwerken;
- 4.428,00 euro voor leegstandsheffing.

Ondergeschikt vragen zij op burgerlijk gebied de bevestiging van het bestreden vonnis.

De beklagde verzoekt het hof om de vorderingen van de burgerlijke partijen af te wijzen als ongegrond en hen te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding in beide aanleggen. Wat deze laatste vordering betreft, wijst het hof erop dat artikel 162*bis* van het Wetboek van Strafvordering niet in de mogelijkheid voorziet om een burgerlijke partij te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding tenzij deze burgerlijke partij rechtstreeks heeft gedagvaard en in het ongelijk wordt gesteld. Zelfs indien de vorderingen van de burgerlijke partijen onontvankelijk of ongegrond zouden zijn, dan nog heeft de beklagde *in casu* geen recht op een rechtsplegingsvergoeding. In dit verband wijst het hof er ook op dat de (principale) hoger beroepen tegen het vonnis van 28 juni 2016 werden ingesteld door de beklagde en het openbaar ministerie, niet door de burgerlijke partijen.

Met betrekking tot de onderscheiden schadeposten oordeelt het hof als volgt.

Het ereloon dat door de burgerlijke partijen betaald werd aan architect voor de administratieve afhandeling van het dossier regularisatie van verbouwing maakt geen schade uit die in causaal verband staat met de in hoofde van de beklagde bewezen





telastleggingen A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en B. De beklaagde is er weliswaar toe gehouden om op zijn kosten over te gaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, maar dit brengt niet mee dat hij ook gehouden zou zijn om het ereloon van een architect te betalen die op verzoek van de burgerlijke partijen een regularisatiedossier heeft opgemaakt voor de verbouwing van het pand naar de wensen van de burgerlijke partijen, wat een andere invulling is dan het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. De omstandigheid dat de beklaagde volgens de burgerlijke partijen zou akkoord gegaan zijn met de aanstelling van een architect, wat hij overigens betwist, brengt niet mee dat deze kosten zouden kunnen aanzien worden als een schade in causaal verband met de in hoofde van de beklaagde bewezen misdrijven.

Dit onderdeel van de vordering dient te worden afgewezen als niet gegrond.

Hiervoor werd reeds geoordeeld dat de beklaagde gehouden is om over te gaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand binnen een termijn van negen maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig arrest en dit onder verbeurte van een dwangsom. Het is aldus de beklaagde die de kosten moet dragen van dit herstel. De vordering van de burgerlijke partijen tot betaling van de (toekomstige) kosten voor de uitvoering van de werken, die volgens een prijsbestek geraamd worden op 8.512,35 euro, maken *hic et nunc* geen schade uit in hunnen hoofde. Deze kosten werden immers door de burgerlijke partijen nog niet gedragen en zullen in principe ook niet door hen moeten gedragen worden. Slechts wanneer de burgerlijke partijen bij blijvend stilzitten van de beklaagde zelf zouden overgaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand – waarbij het hof opmerkt dat de burgerlijke partijen niet zelf tegen de beklaagde het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand vorderen –, zou daaruit een schade kunnen voortvloeien in causaal verband met de bewezen misdrijven. Er kan dan ook enkel voorbehoud verleend worden voor deze eventuele schade.

De burgerlijke partijen wisten bij aankoop van het gelijkvloers van het pand dat er een stedenbouwkundig misdrijf rustte op het pand. In de notariële aankoopakte (p. 14) werd overeengekomen dat de verkopers 10.000 euro in consignatie geven aan de notaris als een garantie voor de uit te voeren werken om het goed terug in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige voorschriften, waartoe de verkopers zich verbonden hebben om deze werken uit te voeren. De kopers konden toen niet vermoeden dat de beklaagde zo lang zou talmen om tot herstel over te gaan. Tot vandaag konden zij dan ook niet op de geplande wijze van het pand genieten en werden zij zelfs aangemaand om leegstandsheffingen te betalen aan de Vlaamse Belastingdienst, niettegenstaande het om een illegale bijkomende woongelegenheden gaat. Schade die in de gegeven concrete omstandigheden voortvloeit uit het betalen van leegstandsheffingen staat in causaal verband met de bewezen misdrijven en de beklaagde is ertoe gehouden deze te vergoeden. Op de terechtzitting van het hof van 11 mei 2017 bleek echter dat de burgerlijke partijen deze schuld betwisten gelet op het illegale karakter van de woongelegenheden en dat zij hiertoe een beroepsprocedure hebben opgestart die nog hangende is. Deze schuld is in die omstandigheden (nog) niet vaststaand.



Er kan dan ook enkel voorbehoud verleend worden voor schade voortvloeiende uit leegstandsheffingen.

Gelet op het verleende voorbehoud, dient de beslissing omtrent de kosten op burgerlijk vlak, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, te worden aangehouden.

De zaak wordt voor verdere afhandeling op burgerlijk gebied onbepaald uitgesteld.

### **OP DEZE GRONDEN**

**het hof, rechtsprekend op tegenspraak,**

Gelet op de artikelen aangehaald in de telastleggingen en op de artikelen:

- 2, 3, 7, 38, 40, 41, 44, 45 en 65 van het Strafwetboek,
- 162, 182, 184, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 203, § 1, 203bis, 204, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,
- 11 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980, zoals gewijzigd door artikel 5 van de Bijzondere Wet van 16 juli 1993,
- 2 van de wet van 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, 5 van het decreet van 7 december 2001 tot regeling van enkele gevolgen van de invoering van de euro in de Vlaamse regelgeving,
- 1 van de wet van 5 maart 1952, zoals laatst gewijzigd door artikel 59 van de Programmawet van 25 december 2016,
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen zoals gewijzigd door artikel 3 van de programmawet van 24 december 1993, door artikel 23 van het koninklijk besluit van 19 december 2003 en door artikel 1 van het koninklijk besluit van 31 oktober 2005,
- 91, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals gewijzigd door artikel 1 van het koninklijk besluit van 13 november 2012,
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Verklaart de hoger beroepen van de beklaagde \_\_\_\_\_ en het openbaar ministerie tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 28 juni 2016 ontvankelijk,

verklaart het incidenteel beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ en van de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 28 juni 2016 ontvankelijk,



en er ten gronde over beslissend binnen de perken van deze hoger beroepen en de grieven zoals bedoeld in de artikelen 204 en 210 van het Wetboek van Strafvordering, zoals respectievelijk aangevuld bij de artikelen 89 en 94 van de wet van 5 februari 2016:

Stelt vast de beklaagde | door de eerste rechter definitief werd ontslagen van rechtsvervolging voor de telastlegging A, in de mate dat ze betrekking heeft op het dichtbouwen van de binnenkoer.

Stelt vast dat de schuldvraag niet voorligt aan het oordeel van het hof en dat de beklaagde | door de eerste rechter bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 28 juni 2016 definitief schuldig werd bevonden aan de hiervoor vermelde telastlegging A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en telastlegging B.

Wijzigt voor het overige het vonnis in de mate dat het nog is bestreden als volgt:

#### Op strafrechtelijk gebied

Veroordeelt de beklaagde | voor de in zijnen hoofde bewezen telastleggingen A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en B samen tot een geldboete van 500,00 euro, vermeerderd met 50 opdecimen en aldus gebracht op 3.000,00 euro.

Zegt dat bij gebreke van betaling binnen de wettelijke bepaalde termijn de aan de beklaagde opgelegde geldboete van 500,00 euro, verhoogd met 50 opdecimen, gebracht op 3.000,00 euro, zal mogen vervangen worden door een vervangende gevangenisstraf van twee maanden.

Legt de beklaagde de verplichting op een bedrag van 25,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen, aldus gebracht op 200,00 euro, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad | en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur aan de beklaagde | om over te gaan tot het herstel in de oorspronkelijke toestand van het onroerend goed gelegen op het perceel te |, kadastraal gekend als |, eigendom van |, geboren te | op |, en van |, geboren te | op |, dit herstel inhoudende:

*De inrichting en het gebruik van het gelijkvloers als aparte woonentiteit moet worden gestaakt en ongedaan gemaakt. Geen enkel vertrek op het gelijkvloers mag nog als*



*afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te realiseren:*

- *de ingerichte keuken en badkamer op het gelijkvloers moeten volledig worden verwijderd (dus zowel toestellen als kasten), en de leidingen van deze installaties moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;*
- *de niet dragende tussenwanden moeten volledig verwijderd worden;*
- *alle uiterlijke kenmerken van de extra woonentiteit op het gelijkvloers moeten verwijderd worden: er mogen slechts twee tellers voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), twee deurbellen en twee brievenbussen behouden blijven: één voor de handelszaak op het gelijkvloers en één voor het appartement op de bovenliggende verdiepingen;*
- *de gelijkvloerse ruimtes moeten terug worden samengevoegd met de voorliggende handelszaak zoals oorspronkelijk vergund op plan 1994/20017; er moet terug een deuropening gerealiseerd worden tussen de gang en de berging en tussen de inkom en de overdekte binnenkoer, zodat het gelijkvloers opnieuw één geheel vormt.*

en dit binnen een termijn van negen maanden, te rekenen vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden.

Beveelt dat, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] van ambtswege in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zegt voor recht dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van 100,00 euro per dag vertraging in de nakoming van het bevel tot herstel in de oorspronkelijke toestand, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van negen maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden, met een maximum van 15.000 euro.

Zegt voor recht dat op vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van 100,00 euro per dag vertraging in de nakoming van het bevel tot herstel in de oorspronkelijke toestand, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van negen maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden, met een maximum van 15.000 euro.

Wijst het door het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Veroordeelt de beklaagde [redacted] tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de



in zijnen hoofde bewezen telastleggingen A, in de mate dat zij betrekking heeft op het wijzigen van de garagepoort naar een inkomdeur, en B.

Begroot deze kosten op 89,22 euro in eerste aanleg en op 174,28 euro in beroep.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de vaste vergoeding van 51,20 euro.

#### **Op burgerrechtelijk gebied**

Verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen en :  
ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Verleent voorbehoud voor eventuele schade die voor de burgerlijke partijen voortvloeit uit een blijvend stilzitten van de beklaagde waarbij zij zelf zouden overgaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand en voor eventuele schade die voortvloeit uit leegstandsheffingen.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Houdt de beslissing over de kosten op burgerrechtelijk gebied, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, aan.

Stelt de verdere afhandeling op burgerlijk gebied onbepaald uit.



Kosten eerste aanleg: € 89,22

Kosten beroep:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Afschrift vonnis:        | € 39,00 |
| Afschriften akten HB:    | € 6,00  |
| Opstelrecht HB bekl.:    | € 35,00 |
| Dagv. bekl.:             | € 26,70 |
| Dagv. BP'n:              | € 25,87 |
| Dagv. eiser tot herstel: | € 25,87 |

€ 158,44

+ 10 %: € 15,84

**Totaal: € 174,28**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Bart Meganck, en in openbare terechtzitting van 30 juni 2017 uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Pascale Clauw, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



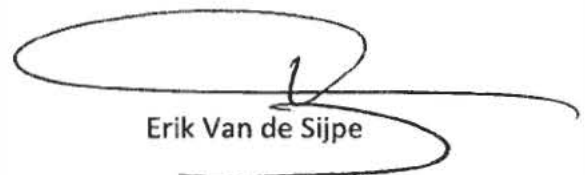
Leentje Mouton



Bart Meganck



Peter Ghijs



Erik Van de Sijpe

