

* Hoge beroep door
 * Hoge beroep door
 * Hoge beroep door
 en

(2^e beklagende) tegen alle beschikkingen op 18 april 2007 - (2^e beklagende)
 (3^e beklagende) tegen alle beschikkingen op 19 april 2007 - (1^e beklagende)
 het Openbaar Ministerie tegen (3^e beklagende) op 19 april 2007 -

De Rechtbank van Eerste Aanleg te **DENDERMONDE** **zeventiende kamer**, rechtdoende in strafzaken, heeft in haar openbare terechtzitting van **4 april 2007** het hiernavolgend **VONNIS** gewezen :

Not.nr 66.97.414/97/7

Griffie nr.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN:

1. op wonende te burgerlijk ingenieur, geboren te
2. wonende te architect, geboren te op
3. te op wonende te beheerder zaakvoerder, geboren

Verdacht van :

Te op niet nader te bepalen data, in de periode van 17 april 1997 (stuk 6) tot en met 15 juli 1998 (stuk 61):

de eerste (eigenaar), de tweede (architect) en de derde (aannemer)

door het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering te hebben meegewerkt, of door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, of door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

- bij inbreuk op de artikelen 42 § 1-1°, 66 eerste, tweede, derde en laatste lid en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (feiten vanaf 25 maart 1997 tot en met 30 april 2000)

door het uitvoeren van werken, het in stand houden ervan, door het verkavelen van grondeigendom of hoe dan ook, inbreuk te hebben gemaakt op de voorschriften der bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels II en III of op die van de verordeningen, vastgesteld ter uitvoering van titel III en van het eerste hoofdstuk van titel IV van voormelde wet en voormeld decreet, namelijk door zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen gebouwd te hebben, een grond gebruikt te hebben voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd)

- feiten vanaf 1 mei 2000 strafbaar gesteld bij inbreuk op de artikelen 2, 99 § 1-1°, 146 al. 1-1°, 147, 149 en 204 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de bij artikel 99 § 1,1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande 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 te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door zonder stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

De strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7° van artikel 146 van voormeld decreet, geldt niet voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

In casu:

het verbouwen van het pand in strijd met de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen op 18 november 1996, meer bepaald door

1. Op het gelijkvloers een studio te hebben voorzien in plaats van bergingen
2. Door de zolder in te richten als een slaapkamer voor het appartement op de tweede verdieping

gelegen woongebied volgens het gewestplan d.d. 30 mei 1978 zonder verdere planologische voorschriften (stuk 39).

Met de omstandigheid voor de tenlastelegging dat de tweede (architect) en de derde (aannemer) personen zijn die wegens hun beroep of activiteit, onroerende goederen kopen, verkavelt, te koop of te huur zetten, verkopen, of in huur hebben, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen opstellen of die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 64 3de lid van de bovenvermelde wet van 29 maart 1962 en artikel 66 3de lid van het bovenvermelde decreet, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (feiten tot en met 30 april 2000).

Met de omstandigheid voor de tweede (architect) en de derde (aannemer) dat de tenlastelegging gepleegd werden door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen verkopen, verkavelen, te koop, te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussen personen optreden bij de uitoefening van hun beroep in de zin van art. 146 laatste lid van het decreet van 18 mei 1999 (feiten vanaf 1 mei 2000).

De eerste tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 28.111,44 euro (84 maanden X 334,66 euro) zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn

verkregen waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag).

De verjaring van de strafvordering tijdig en regelmatig gestuit zijnde binnen de vijf jaar te rekenen van de dag waarop het misdrijf werd gepleegd, met name en ondermeer door daden van onderzoek of vervolging, namelijk door het kantschrift d.d. 17 april 2002 (stuk 31) waarbij de feiten niet gepleegd werden vanaf 1 september 2003 waardoor artikel 24 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering zoals ingevoegd door artikel 3 van de wet van 11 december 1998 van toepassing blijft gelet op artikel 33 van de programmawet van 5 augustus 2003.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: building, 2 a 67 ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als:

geboren te

op wonende te

die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens de akte van schenking verleden op 02/08/1994 geregistreerd op 04/08/1994 (1/2 vol eigendom) en op 22/04/1996 geregistreerd op 25/04/1996 (1/2 vol eigendom).

~~~~~

Gezien de processen-verbaal;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn voordracht der zaak en in zijn eis;

Gehoord de eerste beklaagde in zijn antwoorden en verdediging voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door zijn raadsman mr. loco mr.

advocaat te

Gehoord de tweede beklaagde in zijn antwoorden en verdediging vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. loco mr. advocaat te

Gehoord de derde beklaagde in zijn antwoorden en verdediging vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. loco mr. advocaat te

De zaak werd in beraad genomen op 7.2.2007.

Gelet op het tussenvonnis van 15/02/2006.

### Feiten

De eerste beklaagde is eigenaar van een perceel gelegen te ge-  
kend ten kadaster onder

Aanvankelijk werd door de eerste beklaagde een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van drie appartementen, deze aanvraag werd geweigerd o.a. om reden van overbezetting.

Bij beslissing van 18/11/1996 van het College van Burgemeester en Schepenen van werd aan de beklaagde een vergunning verleend voor de bouw van 2 appar-

tementen met garage en bergruimte.

De ingediende regularisatie-aanvraag voor het bouwen van 2 appartementen en een studio, dus drie wooneenheden in plaats van de vergunde twee woongelegenheden, werd geweigerd bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van van 17/05/1999; deze weigering werd bij beslissing van de Bestendige Deputatie van 12/08/1999 bevestigd. Het beroep ingesteld bij de Minister werd bij beslissing van 31/07/2001 verworpen.

#### Tenlastelegging 1

Aan de verbalisanten verklaarde de eerste beklaagde ( stuk 6 strafdossier) dat de werken niet helemaal conform de vergunning werden uitgevoerd.

De bergruimte op het gelijkvloers werd veranderd naar een studio, waardoor een derde woongelegenheid werd gecreëerd, werkzaamheden waarvoor hem geen vergunning werd verleend.

Dat het hierbij niets terzake doet dat “ *qua opbouw en uitzicht geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van hetgeen werd vergund.* “, evenmin als het feit dat er zich verderop in de straat een appartementsgebouw bevindt bestaande uit 5 appartementen.

De in hoofde van de eerste beklaagde aangehouden tenlastelegging A1 is bewezen.

Ook in hoofde van de tweede beklaagde is de tenlastelegging A1 bewezen; hij trad op in de uitoefening van zijn functie als architect; het feit dat de wijzigingen gebeurden op vraag van de eerste beklaagde, doet niets af aan de strafbaarheid van de feiten gepleegd door de tweede beklaagde. Aan de verbalisanten verklaarde de tweede beklaagde immers: “ *ik geef toe dat het goedgekeurde plan niet helemaal integraal werd gevolgd.....* ” ( stuk 9 verso).

De werken werden uitgevoerd door bouwfirma

Er wordt niet aangetoond dat de bouwfirma verschalkt zou zijn geweest door de eerste en /of tweede beklaagde.

In zijn hoedanigheid van bestuurder van de voormelde vennootschap en belast met de leiding is de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de derde beklaagde betrokken.

#### Tenlastelegging 2

Deze tenlastelegging is daarentegen niet bewezen.

Volgens de beklaagden is de zolderverdieping steeds een berging geweest; zij stellen dat het aankleden van een zolderruimte door het aanbrengen van wanden en vloerbekleding inrichtingswerkzaamheden zijn, waarvoor geen vergunning vereist is.

Dat voor dergelijke werkzaamheden inderdaad geen vergunning vereist is.

#### Bijzondere verbeurdverklaring.

Er wordt een bijzondere verbeurdverklaring gevorderd lastens de eerste beklaagde ten

bedrage van 28.111,44 euro, namelijk de huuropbrengst gedurende 84 maanden à 334,66 euro per maand, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf verkregen zijn.

Het doel van de bijzondere verbeurdverklaring is het voordeel dat door het delict werd verkregen van de dader te ontnemen zodat het maatschappelijk onevenwicht dat door het delict werd veroorzaakt, wordt hersteld.

De rechtbank oordeelt in welke mate het opportuun om over te gaan tot de bijzondere verbeurdverklaring, deze is facultatief.

Door het niet nakomen van de verleende vergunning (tenlastelegging A1), namelijk door het inrichten van de bergruimte tot een studio heeft de eerste beklaagde ontegensprekelijk een vermogensvoordeel gerealiseerd, namelijk een supplementaire huuropbrengst door het wederrechtelijk creëren van een supplementaire wooneenheid.

De beklaagde toont niet aan dat indien hij de bergruimte, thans studio, zou hebben verhuurd als bergruimte hij een hogere huurprijs ten bedrage van 100 euro zou hebben kunnen krijgen van de twee andere verhuurde wooneenheden.

Het is inderdaad zo, dat niet het volledige bedrag van de ontvangen huur als vermogensvoordeel kan worden beschouwd; er dient rekening gehouden te worden met de in concreto bestaande kosten welke de eigenaar heeft.

Inzake kan de rechtbank zich vinden in het bepalen van de het vermogensvoordeel op 60% van de huuropbrengst, hetzij 16.866,86 euro.

#### Strafmaat.

De bestraffing dient bepaald te worden rekening houdend met de aard en de ernst van de feiten alsmede met de persoonlijkheid van de beklaagde.

De redenering van de eerste beklaagde kan niet worden gevolgd waar wordt gesteld dat het impact van de stedenbouwkundige overtreding op de goede ruimtelijke ordening miniem is; immers door de beklaagde werd een derde bijkomende woongelegenheid gecreëerd met alle gevolgen van overlast van dien voor de omgeving.

Bovendien wist de beklaagde duidelijk waarmee hij bezig was, immers een eerste aanvraag tot het oprichten van 3 appartementen werd niet goedgekeurd.

De naleving van de stedenbouwwetgeving is belangrijk vermits een goede ruimtelijke ordening niet alleen voor de huidige maar ook voor de toekomstige leefgemeenschap. Door de eerste en tweede beklaagde werd gevraagd hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen, verzoek waaromtrent het Openbaar Ministerie ongunstig advies heeft verleend.

Zowel de eerste beklaagde, welke blijkbaar burgerlijk ingenieur is van opleiding, als de tweede en de derde beklaagde zullen terdege geweten hebben dat er gehandeld werd met miskenning van verleende vergunning.

Er dringt zich dan ook een bestraffing op zoals hierna bepaald.

#### Herstelvordering

1. Bij schrijven van 26/10/2005 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig in-

specteur een herstellvordering ingeleid bestaande in het uitvoeren van bouw-of aanpassingswerken:

strikte uitvoering van de goedgekeurde plannen door het herinrichten van de benedenverdieping tot dubbele garage met diverse bergingen. Deze aanpassingswerken impliceren de verwijdering van sanitair en keuken in de studio en het verwijderen van alle toegevoegde binnenmuren.

Verwijdering van de extra zolderkamer met verwijdering van de draaitrap op de tweede verdieping in de leefruimte.

Tevens werd het opleggen van een dwangsom gevorderd ten bedrage van 250 euro per dag in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Bij schrijven van 3/11/2005 deelde de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van \_\_\_\_\_ mee dat zijn bestuur zich aansluit bij de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

Op 6/10/2005 werd de zaak in beraad genomen; er was geen herstellvordering ingeleid. Bij vonnis van 15 februari 2006 werden op verzoek van het Openbaar Ministerie de debatten heropend teneinde het Openbaar Ministerie toe te laten de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur voor te leggen aan de rechtbank.

In besluiten wordt gesteld dat de herstellvordering niet ontvankelijk zou zijn; dat deze niet op een regelmatige wijze werd aanhangig gemaakt, dat de rechtbank niet op een regelmatige wijze werd gevat.

Over het specifiek juridisch statuut van de herstellvordering is er lange tijd discussie geweest; echter sedert het arrest van het Hof van Cassatie van 26/04/1989 wordt niet langer betwist dat de herstellvordering wel behoort tot de strafvordering maar niettemin een maatregel van burgerlijke aard is; de herstelmaatregel wordt door de rechter bevolen als verplichte aanvulling van de strafrechtelijke veroordeling.

Volgens art.149§2 DRO wordt de herstellvordering ingeleid bij gewone brief, er worden derhalve geen specifieke voorwaarden gesteld met betrekking tot de wijze waarop de herstellvordering bij de rechter dient aanhangig te worden gemaakt.

De strafvordering werd op een regelmatige wijze aanhangig gemaakt. De herstellvordering werd ingeleid zoals voorzien door art.149§2 DRO en samen met de strafvordering behandeld ter gelegenheid van het voor de rechtbank tegensprekelijk gevoerde debat. Dat het niet terzake doet of dit debat al dan niet werd heropend.

Verder wordt gesteld dat de herstellvordering onwettig zou zijn.

Het behoort tot de bevoegdheid van de rechter om de herstellvordering op haar interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze op basis van machtsoverschrijding of machtsafwending werd genomen.

De herstellvordering werd op een afdoende wijze gemotiveerd dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het opgerichte appartementsgebouw bevindt zich in een omgeving waarin hoofdzakelijk eengezinswoningen en vrijstaande woningen zijn opgericht.

Door op een beperkte oppervlakte – de totale oppervlakte van het perceel bedraagt 2a 67ca- 3 appartementen op te richten wordt er inderdaad een te grote bezettingsgraad gecreëerd ten aanzien van de beschikbare ruimte; dat hierdoor de leefbaarheid en het woonklimaat van de omgeving wordt geschaad hetgeen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Besluit: de herstellvordering werd afdoende gemotiveerd; de gestelde herstellvordering is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk, noch wordt op enig andere wijze een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur miskend, zodat de vordering dient te worden ingewilligd.

2. Het deel van de herstellvordering gebaseerd op de tenlastelegging 2, dient gelet op de vrijspraak van de beklaagden, afgewezen te worden.

3. Voor zoveel als nodig dient te worden opgemerkt dat het herstel ten laste dient gelegd te worden van elke wegens het stedenbouwmisdrijf veroordeelde persoon, met inbegrip van alle uitvoeringskosten conform art.153, vierde lid DRO.

Gelet op de genoemde artikelen en de hiernavolgende artikelen:

art. 91K.B.28.12.1950 verv.K.B.29.7.92 gew.K.B.23.12.93 gew.K.B.11.12.01(€);(gerechtskosten)

Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;

Wetb. van strafvordering, art. 4 V.T., art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190 ter, 191, 194, 195;

Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew.art.36 wvv 07.02.2003;(opdecimen)

Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43, 50, 66;

Wet van 29 juni 1964, art. 8 § 1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel)-

W. 1.8.1985,art. 28,29; gew. W. 24.12.1993,art. 3 & W.22.04.03; K.B. 18.12.1986, art.58; gew.K.B. 19.12.2003, art.45 WVV 07.02.2003; gew. art. 1 K.B. 31.10.2005);

EG Verordening nrs.1103/97, 974/98 & 2866/98 van de Raad van 17.6.97, 3.5.98 & 31.12.98(€);

art. 2,3,4,6,9 Eurowet 78 d.d. 26.6.2000;KB 20.07.2000; (BS 30.8.2000)(€);

art. 3 Eurowet 77 d.d. 30.06.2000;KB 20.07.2000; (BS 30.8.2000)(€);

## Om die redenen, de Rechtbank, recht doende:

*op tegenspraak;*

Spreekt de drie beklaagden vrij voor tenlastelegging 2.

Veroordeelt de eerste beklaagde voor de feiten omschreven onder de tenlastelegging 1 tot een geldboete van TWEEHONDERD FRANK, gedeeld door 40,3399, met 1990 opdecimen verhoogd [=x 200], **991,57 euro** bedragende;

Verstaat dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, de uitgesproken geldboete zal kunnen **vervangen** worden door een gevangenisstraf van 2 maand.

Veroordeelt de tweede en derde beklaagde voor de feiten omschreven onder tenlastelegging 1 ELK tot een geldboete van **TWEEDUIZEND FRANK**, gedeeld door 40,3399, met 1990 opdecimen verhoogd [=x 200], **9.915,74 euro** bedragende;

Verstaat dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, de uitgesproken geldboete zal kunnen **vervangen** worden door een gevangenisstraf van 3 MAAND.

**OVERWEGENDE** dat de tweede en derde veroordeelde nog geen veroordeling hebben ondergaan tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan **TWAALF MAAND** en dat men hopen mag dat zij zich voortaan niet meer zullen misdragen, **GELAST** gedurende een termijn van **DRIE JAAR, GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van een deel van de tegen hen uitgesproken geldboete, nl. voor 1.500 frank gedeeld door 40,3399, met 1990 opdecimen verhoogd [=x 200], **7.436,80 euro** bedragende; de vervangende gevangenisstraf hiervoor bepaald op 2 maand.;

Spreekt bovendien de verplichting uit om een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, met 45 opdecimen verhoogd, **€ 137,50** bedragende, te betalen bij wijze van **bijdrage** tot financiering van het **fonds** tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, nl. door de beklaagden elk éénmaal deze som;

Legt tevens aan de veroordeelden een **vergoeding** op van elk **€ 25** als bijdrage in de beheerskosten in strafzaken;

(K.B. 11.12.'01 tot wijz. K.B.23.12.'93 -Wet 28.07.'92)

**Kosten:** Veroordeelt de beklaagden solidair tot de gerechtskosten deze in hun geheel begroot op: 168,30 euro;

**Bijzondere verbeurdverklaring:**

Verklaart verbeurd lastens de som van 16.866,86 euro, zijnde het rechtstreeks uit het bewezen verklaard misdrijf, verkregen vermogensvoordeel.

**Rechtdoende over de herstellvordering** van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur ingeleid bij schrijven van 26/10/2005 waarbij de aangestelden van het College van Burgemeester en Schepenen van zich hebben aangesloten, beveelt elk van de beklaagden om over te gaan tot het uitvoeren van de hiernavolgende bouw-of aanpassingswerken:

de strikte uitvoering van de goedgekeurde plannen door het herinrichten van de benedenverdieping tot dubbele garage met diverse bergingen. Deze aanpassingswerken impliceren de verwijdering van sanitair en keuken in de studio en het verwijderen van alle toegevoegde binnenmuren en dit binnen de termijn van 6 maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis.

Veroordeelt elk van de beklaagden tot het betalen van een dwangsom van 250 euro per dag in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Beveelt bij toepassing van art 153 eerste lid DRO dat voor het geval de bouw- of aanpassingswerken niet binnen de bovenvermelde termijn zijn uitgevoerd dat de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering ervan zullen kunnen voorzien.

Wijst de herstellvordering af als ongegrond in de mate dat deze gesteund is op de tenlastelegging 2.

*Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van: -----*

---- VIER APRIL TWEEDUIZEND EN ZEVEN ----

Aanwezig: -----

ondervoorzitter, alleenrechtsprekend rechter in strafzaken;  
eerste Substituut-Procureur des Konings;  
adjunct-griffier.