

Griffiennr. :
Not.nr. : GE 66.97.98-01

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 5 APRIL 2004

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. _____, werkbaas, geboren te _____, op _____, wonende te _____
2. _____ met zetel te _____ ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____

VERDACHT VAN :

A. Bij inbreuk op de artikelen 42 § 1-7°, 66 (1°, 2° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15 maart 1997), 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 voormeld decreet, door namelijk zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen het gebruik van vergunde gebouwen te hebben gewijzigd, voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst in casu:

1. op het terrein, gelegen te _____ ten kadaster aekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____

- Omvorming app tot meerkamerappartement
- woongebied cult, hist. / o. esth. w.
- eenzijdige inbreuk. -> strafv. in standhouding.
- profess.

*Verschuivende procespartij.
Op opportuniteit toebeoordeling.
in standhouding 7-11/00*

HOGER BEROEP

*op 15 april 2004 door
op 15 april 2004 door OTN tegen
op 20 april 2004 door
op 20 april 2004 door ON tegen
tegen alle beschikkingen.
tegen alle beschikkingen.*

de herinrichting van het gelijkvloerse appartement, bestaande uit een handelszaak met 1 woonentiteit. Dit appartement werd omgevormd tot een meerkamerappartement : het appartement omvat nu 4 kamers, een gemeenschappelijke keuken, een toiletruimte, de douchecel en een binnenkoertje

te **op niet nader te bepalen data in de periode gaande van 1 mei 1997 (st.22) tot 31.5.1997 (st. 22)**

2. en de sub 1 hierboven omschreven toestand in stand te hebben gehouden,

a. de eerste :

te **in de periode gaande van 1.6.1997 tot en met 3.7.1999**

b. de eerste en de tweede :

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, om door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben of om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of -zinnebeeld, aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het feit rechtstreeks uitgelokt te hebben.

te **in de periode gaande van 4.7.1999 tot en met 30.4.2000**

de feiten sub 1 en 2 thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-7°, 146- 1°, 146-9° lid, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (B.S. 8 juni 1999).

Met de omstandigheid dat de eerste en de tweede verdachte een vennootschap/persoon is die wegens zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt, of in huur geeft, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen opstelt of die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, namelijk ondernemers in onroerende goederen, onder meer bouw van onroerende goederen

- B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 146-9° lid, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-7° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woongelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer door op het terrein omschreven onder de tenlastelegging A.1 de sub A.1 hierboven omschreven toestand in stand gehouden te hebben

de eerste en de tweede :

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben of om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of -zinnebeeld, aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het feit rechtstreeks uitgelokt te hebben.

te in een periode gaande van 1.5.2000 tot dag van het bevel tot dagvaarding, zijnde 16 juni 2003

met de omstandigheid dat wat de eerste en tweede verdachte betreft, dat het misdrijf gepleegd werd door vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit, in casu onderneming in onroerende goederen, onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden bij de uitoefening van hun beroep.

* * * * *

Nopens de procedure

1. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 1 september 2003.

Ter terechtzitting werd namens de tweede beklagde de aanwijzing van een lasthebber ad hoc over de gevraagd.

In toepassing van art. 2bis van de Voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering werd bij tussenvonnis van 1 september 2003 Mr. als lasthebber ad hoc voor de aangewezen.

Ter terechtzitting werd tevens namens het college van burgemeester en schepenen van een verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst neergelegd.

De zaak werd op verzoek van de beklaagden uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 5 januari 2004 waarop de rechtbank de zaak andermaal op verzoek van de beklaagden uitstelde naar de openbare terechtzitting van 1 maart 2004.

2. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te op 1 juli 2003. De dagvaarding is ontvankelijk (art. 160 van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, hierna afgekort DORO).

De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenares (de tweede beklagde) ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De inschrijving van de dagvaarding in het gemeentelijke vergunningenregister is niet op straffe van ontvankelijkheid opgelegd (art. 161 DORO).

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

3. De rechtbank aanhoorde ter terechtzitting van 1 maart 2004

- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door
substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde bijaestaan door meester
advocaat te
- de beklaagde vertegenwoordigd door Mr.
lasthebber ad hoc, advocaat te

- Het college van burgemeester en schepenen van
vertegenwoordigd door Mr. advocaat te

4. De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient te worden verbeterd in die zin dat de tenlastelegging A.1 geldt voor de eerste beklaagde.

Nopens de tenlastegelegde feiten

- 5. De beide beklaagden worden vervolgd wegens het zonder voorafgaande bouwvergunning, wijzigen van het gebruik van het vergunde gebouw te door de herinrichting van het gelijkvloers bestaande uit een handelszaak met één woonentiteit, tot 4 (studenten-)kamers met een gemeenschappelijke keuken, een toiletruimte, een doucheceel en een binnenkoertje, in de periode van 1 mei tot 31 mei 1997 (telastlegging A.1). Zij worden tevens vervolgd wegens het instandhouden ervan vanaf respectievelijk 1 juni 1997 (eerste beklaagde) en 4 juli 1999 (tweede beklaagde) tot 16 juni 2003.**

Ter openbare terechtzitting vordert het openbaar ministerie de herkwalificatie van de telastlegging A.1. tot het zonder voorafgaande bouwvergunning bouwen van - in plaats van wijzigen van het gebruik van het gebruik van het gebouw tot - vier kamers. De beklaagden werden in de gelegenheid gesteld zich daarop te verdedigen.

6. De eerste beklagde, is zaakvoerder van de
tweede beklagde, de

7. Op 20 maart 2000 stelde de bouwpolitie van naar
aanleiding van een telefonische klacht van de syndicus van het
appartementengebouw *"met links en rechts aangrenzende bebouwing"*
vast dat *"het gelijkvloers is heringericht tot 4 kamers, sanitaire ruimtes
en gemeenschappelijke keuken"*. Bij aangetekende brief van 24 maart
2000 deelde de bouwpolitie aan de tweede beklagde mee dat werd
vastgesteld dat in strijd met artikel 42 van het decreet betreffende de
ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, niet vergunde
werken werden uitgevoerd in dat gebouw, meer bepaald *"door
herinrichtingswerken werd het gelijkvloerse appartement, bestaande
uit een handelszaak met 1 woonentiteit, omgevormd tot een
meerkamerappartement. Het gelijkvloerse appartement omvat nu 4
kamers, een gemeenschappelijke keuken, een toiletruimte, een
douchecel en een binnenkoertje"*. De tweede beklagde werd tevens
aangemaand om binnen een termijn van 60 dagen een
regularisatieaanvraag in te dienen. Aangezien daaraan geen gevolg
werd gegeven, werd op 12 februari 2001 hiervan proces-verbaal
opgesteld.

8. Op 18 april 2001 verklaarde de eerste beklagde dat hij opdracht heeft
gegeven, dat die werken werden uitgevoerd in mei of juni 1997, dat de
tweede beklagde zonder architect de werken zelf heeft uitgevoerd en
dat op 20 april 2001 een regularisatieaanvraag *"werd"* ingediend en
verder *"Ik was niet wetens dat ik een vergunning moest aanvragen
voor de gedane werken omdat de werken enkel inhielden, nieuwe
ramen, brandwerende deuren en aanpassen van het sanitair"*.

9. Bii brief van 31 augustus 2001 deelde de bevoegde dienst van
mee dat nog geen regularisatieaanvraag was ingediend.

10. Op 19 september 2001 verklaarde de eerste beklagde dat nog geen
regularisatieaanvraag werd ingediend en dat hij dacht dat hij met zijn
niet-gedateerde aangifte verhuring kamerwoningen *"de zaak in orde
was"* en *"dat er geen bouwaanvraag moest zijn, daar er enkel nieuwe
ramen en brandvrije deuren werden geplaatst"*. In de voormelde
aangifte is er melding van 5 woongelegenheden, 5 bewoners, een
totale oppervlakte van 158 m² en van de wijziging van de
oorspronkelijke indeling van het gebouw op het gelijkvloers door het
plaatsen van brandwerende deuren en nieuwe ramen.

11. Bij brief van 8 oktober 2001 aan de procureur des konings deelde het college van burgemeester en schepenen zijn besluit van 4 oktober 2001 mee waarin het bij toepassing van artikel 149 DORO het herstel van de plaats in de vorige staat vordert door de zonder vergunning uitgevoerde constructies af te breken en het gelijkvloers appartement opnieuw in te richten als handelszaak met 1 woonegelegenheid, onder verbeurte van een dwangsom van € 123,95 per dag vertraging dat de veroordeling tot herstel niet volledig werd uitgevoerd.

12. Bij besluit van 24 december 2003 weigerde het college van burgemeester en schepenen van _____ de op 26 augustus 2003 de regularisatieaanvraag van de tweede beklagde *“tot het omvormen van gelijkvloers van een appartement tot een meerkamerappartement”* nadat het eerder op 22 augustus 2002 een regularisatievergunning voor *“de herinrichting van een gelijkvloerse verdieping met een handelsruimte en 1 appartement tot 1 studio en 4 kamers”* had geweigerd, in te willigen. Naast de vaststelling dat de regularisatieaanvraag strijdig is met artikel 37.d van het bij M.B. van 3 juni 1988 goedgekeurd gemeentelijk algemeen bouwreglement in verband met de capaciteit van de fietsenberging, overwoog het college in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening: *“De voortliggende regularisatie is totaal strijdig met een verantwoorde goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier een overbelast bouwprogramma waarbij alle parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewimpeld. Tevens kan gesteld worden dat door de achter elkaar gelegen kamers een ongezonde leefkwaliteit ontstaat, met een totaal gebrek aan privacy. De buurt die reeds kreunt onder een overaanbod van studentenkamers wordt hier verder overbelast. Het ontwerp beoogt geen enkele ingreep naar leefkwaliteit doch enkel kwantiteit. De zeer kleine binnenkoerruimte, welk de rechtstreekse verluchting moet verzekeren voor de 5 gelijkvloerse kamers, bevindt zich op ± 15 m beneden de kroonlijst, fungeert veeleer als koker en garandeert daardoor geen gezond leefklimaat. De voorgevel behoudt zijn saaie aanblik en ontsiert het straatbeeld. Enkel een winkelpand met eventueel achtergelegen wooneenheid, een kantoorfunctie of een volwaardig appartement (eventueel met tuin, welke kan gecreëerd worden) kan hier voor vergunning in aanmerking komen”*. Tegen dit weigeringsbesluit heeft de tweede beklagde administratief beroep ingediend bij de bestendige deputatie.

Nopens de tenlastelegging A.1 lastens de eerste beklagde

13. Artikel 42, § 1, 7° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, opgeheven door artikel 171 DORO, bepaalde dat de wijzigingen van het gebruik van vergunde gebouwen onderworpen zijn aan een voorafgaande, schriftelijke en

uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen "voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te stellen lijst". Deze lijst werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen. De tenlastegelegde gebruikswijziging was niet vergunningsplichtig krachtens dit uitvoeringsbesluit

14. De verdediging werd uitgenodigd zich te verdedigen op een eventuele **herkwalificatie** van de feiten sub A.1 als zijnde een **inbreuk op de artikelen 42, § 1, 1°, 66 (1°, 2° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,...** namelijk. **door zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, te hebben gebouwd in casu**
15. De tenlastegelegde herinrichting van het gelijkvloerse appartement was wel vergunningplichtig krachtens artikel 42, § 1, 1° van het voormelde decreet samengelezen met artikel 2, 3° van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Immers deze laatste bepaling voorziet een vrijstelling van de bouwvergunningplicht in geval van inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze niet de wijziging van het gebruik of van de bestemming van het gebouw of – wanneer het een woongebouw betrof – de wijziging van het aantal woonegelegenheden met zich meebrengen. Wonen en handel worden in die laatste bepaling uitdrukkelijk als van elkaar onderscheiden wijzen van gebruik of bestemming beschouwd. Hieruit volgt dat de tenlastegelegde inrichtings- of geschiktmakingswerkzaamheden waarbij het gelijkvloerse appartement, bestaande uit een handelszaak met één woonentiteit, werd omgevormd tot een meerkamerappartement, bestaande uit vier kamers, een gemeenschappelijke keuken, een toiletruimte, douchecel en een binnenkoertje, niet vrijgesteld was van de vergunningsplicht die volgt uit artikel 42, § 1, 1° van het voormelde decreet aangezien het gebruik of de bestemming van het gebouw op het gelijkvloers alsook het aantal woonegelegenheden daadwerkelijk werden gewijzigd. Die vergunningsplicht volgt na de opheffing van het voormeld artikel 2 van het koninklijk besluit van 16 december 1971 door artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, met ingang van 1 mei 2000 uit de samenlezing van artikel 2, § 1 en artikel 3, 3° van dit laatste besluit van de Vlaamse regering. Ook na de

wijziging bij besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002 van het voormelde besluit van 14 april 2000 blijft die vergunningsplicht gelden voor de tenlastegelegde werkzaamheden.

16. De tenlastelegging sub A.1 zoals geherkwalificeerd, lastens de eerste beklagde is derhalve bewezen.

Nopens de telastlegging A.2 en B lastens beide beklagden

17. De vergunningsplicht voor de tenlastegelegde werkzaamheden volgt sedert 1 mei 2000 uit het bepaalde in artikel 99, § 1, 7° DORO.

18. Het staat vast dat de wederrechtelijke werkzaamheden tot op heden worden in stand gehouden door de beklagden.

19. Met artikel 4 van het decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, werd aan artikel 146 DORO met ingang van 22 augustus 2003 een derde en een vierde lid toegevoegd. Het derde lid luidt als volgt: *"De strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1° ... geldt niet voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijke kwetsbare gebieden, voorzover ze geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken voor de omwonenden of voorzover ze geen ernstige inbreuk vormen op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg"*.

Een onderzoek naar de gegrondheid van de strafvordering sub A.2 en B impliceert een onderzoek naar de toepasselijkheid van artikel 146, derde lid DORO aangezien de beklagden worden vervolgd om zich tot 16 juni 2003 aan de instandhouding zoals omschreven onder de telastlegging sub A.2 en B te hebben schuldig gemaakt. In voorkomend geval dient artikel 146, derde lid DORO te worden toegepast als een mildere strafwet.

20. Aangezien de wederrechtelijke werkzaamheden werden uitgevoerd in het onroerend goed dat volgens het gewestplan
gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dient vastgesteld dat de instandhouding zich niet situeert in één van de ruimtelijk kwetsbare gebieden bedoeld in artikel 146, vierde lid DORO.

21. Uit de overwegingen van het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen met betrekking de regularisatieaanvraag van de beklaagde volgt in de gegeven omstandigheden dat de wederrechtelijke werkzaamheden moeten beschouwd worden als een ernstige inbreuk op een essentieel stedenbouwkundig voorschrift van het toepasselijke gewestplan.

Krachtens artikel 6.1.2.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt de wijziging van de bestaande toestand in die gebieden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Elke wijziging van die toestand kan dan ook van bijzondere eisen afhankelijk worden gesteld. Dit stedenbouwkundig voorschrift is derhalve essentieel.

Er wordt niet betwist dat de buurt gekenmerkt wordt door een overaanbod van studentenkamers. De wederrechtelijke werkzaamheden van de beklaagden versterken nog dat bestaand overaanbod. De lokale vergunningverlenende overheid streeft het behoud van het culturele, historische en /of esthetische karakter van dit woongebied na door in het weigeringsbesluit te verduidelijken dat enkel een winkelpand met eventueel achtergelegen wooneenheid, een kantoorfunctie of een volwaardig appartement in aanmerking komt voor vergunning. De tenlastegelegde inbreuk is derhalve ernstig.

De telastleggingen sub A.2. en B blijven derhalve strafbaar onder de gelding van het gewijzigde artikel 146 DORO.

22. Krachtens artikel 5 Sw. is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek (geen occasioneel) verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Een cumulatie in de vervolging van een rechtspersoon en natuurlijke persoon is mogelijk. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden (art. 5, tweede lid Sw.).

Enkel wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk wordt gesteld uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerd natuurlijke persoon kan enkel diegene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld (art. 5, tweede lid Sw.).

Uit het voorgaande blijkt dat wetens en willens in
strijd met de wet heeft gehandeld. Hij was vooraf duidelijk op de

hoogte van de vergunningsplicht voor dergelijke werkzaamheden en moest dat alleszins zijn gezien zijn beroepswerkzaamheden.

Hieruit volgt dat de eerste beklagde als natuurlijke persoon samen met de tweede beklagde als rechtspersoon kunnen worden veroordeeld. De tenlastegelegde feiten hebben immers een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel van de vennootschap en werden eveneens voor haar rekening gepleegd. Eén en ander wordt afgeleid uit het feit dat de huurgelden voor die studentenkamers aan de tweede beklagde worden betaald en dat de regularisatieaanvraag op haar naam werd ingediend.

De tweede beklagde heeft niet het nodige gedaan om voorafgaandelijk een bouwvergunning aan te vragen. Daardoor heeft zij tijd en kosten nodig voor een vergunningsprocedure uitgespaard.

23. De telastleggingen A.2. en B lastens beide beklagden zijn bewezen.

Nopens de verzwarende omstandigheid

24. De verzwarende omstandigheid in hoofde van beide beklagden is eveneens bewezen. De eerste beklagde is zaakvoerder van de tweede beklagde, een vennootschap die actief is in de bouwsector en op de huurmarkt.

Nopens de straffen

25. De hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A.2.a, A.2.b en B in hoofde van de eerste beklagde en de bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.2.b en B in hoofde van de tweede beklagde zijn telkens de uiting van éénzelfde strafbare gedraging, zodat voor ze samen telkens slechts één straf moet worden opgelegd.

26. Krachtens artikel 146, laatste lid DORO kunnen de inbreuken, gelet op de verzwarende omstandigheid, in hoofde van de eerste beklagde worden bestraft met een gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar en/of een geldboete van € 2.000 tot € 400.000.

27. In hoofde van de tweede beklagde kunnen de inbreuken worden bestraft met een geldboete van € 2.000 tot € 800.000.

In hoofde van rechtspersonen dient immers bij het opleggen van een geldboete rekening te worden gehouden met de specifieke

berekeningswijze voor het bepalen van het minimum en maximum van de geldboete van toepassing op de rechtspersonen.

Artikel 41bis Sw. bepaalt dat wanneer de wet op het feit een vrijheidsstraf en/of geldboete als sanctie voorziet, de geldboete toegepast op de rechtspersoon een geldboete zal zijn van minimum € 500 vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de minimumvrijheidsstraf, doch niet lager dan de minimumgeldboete gesteld op het feit. De maximumgeldboete zal € 2.000 zijn vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de maximumvrijheidsstraf, doch niet lager dan het dubbele van de maximumgeldboete gesteld op het feit.

28. De beklaagden hebben de inbreuken bedrijfsmatig gepleegd. Zij hebben doelbewust de stedenbouwwetgeving niet nageleefd. Zij hebben hun eigen belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij het behoud van een leefbare ruimte en de handhaving van de regels van de ruimtelijke ordening. Uit de behandeling ter terechtzitting is gebleken dat sinds 2001 gemiddeld 3 kamers verhuurd worden aan 7.500 BEF (185,92 EURO) en dat deze huuropbrengsten de vennootschap ten goede komen.

De beklaagden hebben uitsluitend uit winstbejag gehandeld. Beiden zijn ze professionelen en dragen ze inzake ruimtelijke ordening een belangrijke verantwoordelijkheid. Beter dan wie ook dienen zij de regelgeving inzake ruimtelijke ordening te kennen. Hun verantwoordelijkheid verplicht hen tot nauwgezet naleven van de regels. In plaats daarvan hebben zij doelbewust met het oog op winstmaximalisatie ervoor gekozen om die regelgeving niet na te leven. Op die wijze getuigen de beklaagden van een minachting voor de spelregels van een democratische samenleving en voor de overheid die deze regels vastleggen en die er over moet waken dat deze regels nageleefd worden.

Een effectieve geldboete dient te worden opgelegd teneinde de beklaagden te doen inzien dat zij zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen. Daarbij wordt rekening gehouden met het gunstig strafrechtelijk verleden van de beklaagden. De rechtbank heeft geen gegevens over het strafrechtelijk verleden van de beklaagde rechtspersoon en neemt derhalve aan dat dit gunstig is.

29. Aangezien de feiten zich deels voor en deels na 1 januari 2002 hebben voorgedaan dient de geldboete in EURO te worden opgelegd zonder omrekening.

Nopens de vrijwillige tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen

30. In recente rechtspraak wordt aangenomen dat door aan de in artikel 149 DORO, voorheen artikel 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, aangewezen instanties de bevoegdheid te geven het – door hen gekozen – herstel te vorderen van de met de kennisneming van de zaak belaste rechtbank en door aan die rechtbank de bevoegdheid te verlenen om op die vordering recht te doen naast de toepassing van de strafwet, die instanties de bevoegdheid werd gegeven vrijwillig tussen te komen voor het strafgerecht (vb. Gent, 24 september 1999, *A.J.T.*, 2000-01, 169, noot T. DE WAELE; Gent, 11 juni 1999, *T.M.R.*, 2001, 45; Gent, 27 maart 1998, *T.M.R.*, 1998, 178; Gent, 14 november 1997, *A.J.T.*, 1997-98, 466, noot P. ARNOU, *T.R.O.S.*, 1998, 590, noot G. DEBERSAQUES, Corr. Brugge, 6 januari 1997, *R.W.*, 1996-97, 1408). Andere rechtspraak wees die bevoegdheid af (Luik, 24 januari 1996, *Amén.*, 1996, 92; Bergen, 17 oktober 1994, *J.L.M.B.*, 1996, 838, noot J.-F.N.; Brussel, 14 januari 1994, *J.L.M.B.*, 1996, 834, noot J.-F.N). Het Hof van Cassatie aanvaardde in een recent arrest dat de gemachtigde ambtenaar bij toepassing van artikel 155 C.W.A.T.U.P. vrijwillig kan tussenkomen waaruit voortvloeit dat hij partij is in het geding en bijgevolg over het recht beschikt om hoger beroep in te stellen tegen de beslissing over de gevorderde herstelmaatregel (Cass., 13 december 2000, *Amén.*, 2001, 163, noot en *T.M.R.*, 2001, 295, noot). Het Hof van Beroep te Brussel oordeelde zijnerzijds dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur geen "derde" is die nood zou hebben aan een vrijwillige tussenkomst om zijn vordering voor de strafrechter gestand te doen doch dat echter niets in de weg staat dat hij voor de strafrechter "persoonlijk verschijnt" teneinde zijn vordering gestand te doen en te motiveren (Brussel, 4 juni 2003, *NjW*, 2003, 969).
31. Tussenkomst veronderstelt een derde die zich in het strafgeding wil mengen door procespartij te (willen) worden. Zo'n tussenkomst van het bestuur is slechts mogelijk indien de wet in die mogelijkheid voorziet. De rechtbank is van oordeel dat de voorliggende herstellvordering die gesteund wordt op artikel 149 DORO geen vordering is die behoort tot de strafvordering en bijgevolg door het openbaar ministerie wordt uitgeoefend, doch een bijzondere burgerlijke vordering, meer bepaald een vordering tot herstel is die krachtens artikel 149 DORO op uitsluitende wijze toekomt aan de daarin genoemde besturen. Nu de strafrechter enkel het herstel bedoeld in artikel 149 DORO kan bevelen indien het door dat bestuur gevorderd wordt kan in die omstandigheden het college van burgemeester en schepenen niet beschouwd worden als een "derde" ten aanzien van de herstellvordering. Uit dit alles volgt dat het college van burgemeester en schepenen door het instellen van de voorliggende herstellvordering

procespartij is die zich als zodanig op de zitting heeft gemanifesteerd om uitspraak te doen over die herstellvordering, zonder daartoe te zijn gehouden, mede gelet op het bepaalde in artikel 138, tweede lid Ger.W.. (Cass., 24 februari 2004, www.cass.be)

32. Het verzoek tot vrijwillige tussenkomst dient derhalve te worden afgewezen omdat het geen voorwerp heeft. Dit doet evenwel geen afbreuk aan de hoedanigheid van procespartij van het college van burgemeester en schepenen dat de voormelde herstellvordering op ontvankelijke wijze heeft ingesteld en zich bovendien als zodanig heeft gemanifesteerd ter terechtzitting.

Nopens de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen

33. De herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk. Zij is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. Aan de rechtbank komt geen opportuniteitsbeoordeling van het gevorderde herstel toe. Inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening is het van essentieel belang dat die beoordeling wordt overgelaten aan de bevoegde overheden die oordelen op grond van het algemeen belang. Er anders over oordelen zou in strijd zijn met de wettelijke opdracht van de terzake bevoegde overheid. Artikel 6.1 E.V.R.M. noch artikel 144 van de grondwet vereisen dat de opportuniteit van de herstellvordering aan de controle van de rechtbank wordt onderworpen (Arbitragehof, nr. 21 maart 1996; nr. 28 maart 2002; nr. 26 november 2003). De beperking tot de legaliteitscontrole blijkt nog uit het bepaalde in artikel 149, § 1, vierde lid DORO in verband met de voorrangregel bij niet overeenstemmende herstellvorderingen, artikel 149, § 3 DORO in verband met de specifieke motiveringsplicht voor bepaalde herstellvorderingen en artikel 150 DORO dat evenmin een opportuniteitstoezicht voorziet.

34. Uit het voorgaande is gebleken dat de bewezen inbreuk betrekking heeft op een essentieel stedenbouwkundig voorschrift inzake de bestemming krachtens het toepasselijke gewestplan en dat die inbreuk ernstig, derhalve "zwaarwichtig en onherstelbaar" is. Artikel 198bis, tweede lid DORO bepaalt dat de rechter ingediende vorderingen voor inbreuken die dateren van voor 1 mei 2000 maar die nog niet voor advies werden voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, alsnog kan voorleggen voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid. Aangezien de voor 1 mei 1999 wederrechtelijk uitgevoerde inrichtingswerkzaamheden tot op heden is in stand gehouden en de telastlegging ook de instandhouding na die datum omvat, kan geen toepassing worden gemaakt van deze bepaling die

overigens krachtens de logica van het eerste lid van dat artikel 198bis DORO nog niet in werking is getreden.

35. In casu moet de gevorderde dwangsom per dag worden opgelegd nu uit de behandeling van de zaak en het strafdossier is gebleken dat de beklaagden niet uit eigen beweging zullen overgaan tot dat herstel. De op te leggen dwangsom moet de beklaagden er toe aan zetten het rechterlijk bevel effectief uit te voeren.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935 ;
art. 162, 182, 184, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering ;
art. 2, 3, 38, 39, 40, 41, 41bis, 50, 50bis, 65, 66, 100 Strafwetboek ;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
artikel 1385bis Ger.W.

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichting A.1 (zoals geherkwalificeerd en verbeterd), A.2.a, A.2.b en B samen tot een **GELDBOETE van TWEEDUIZEND EURO.**

Verhoogt de geldboete met veertig decimes, aldus gebracht op tienduizend euro.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN.**

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde detichting A.2.b en B samen tot een GELDBOETE van DRIEDUIZEND EURO.

Verhoogt de geldboete met veertig decimes, aldus gebracht op vijftienduizend euro.

BEVEELT het herstel van de plaats in de vorige staat door de zonder vergunning uitgevoerde constructies af te breken en het gelijkvloers appartement opnieuw in te richten als handelszaak met 1 woonegelegenheid, binnen een termijn van één jaar, niet zijnde een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger.W., onder verbeurte van een dwangsom van € 123,95.

MACHTIGT de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen, voor het geval dat de plaats niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Zegt dat de beklaagden
verplicht zijn ELK een bedrag van TIEN EURO, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op VIJFENVIJFTIG EURO, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

Veroordeelt de beklaagden
solidair tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 118,92 EUR.

Legt de veroordeelden
eveneens ELK een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23 december 1993 en van 11 december 2001.

