

terras achteraan het hotel, een verharding tussen het hotel-restaurant en de voorliggende rijksweg en een verharding links van, rechts van en achteraan het hotel-restaurant

te op niet nader te bepalen tijdstippen in de periode van einde 1984 tot en met 31.03.1989 (st.3, 11 en 44-45)

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

te in de periode gaande van 01.04.1989 tot en met 24.03.1997

de feiten sub 1 en 2 thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-1°, 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)

met de omstandigheid dat de verdachte een 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, nl. als constructeur in de agro-industriebouw

- B. Bij inbreuk op de artikelen 42 § 1-1°, 66 (1°, 2°, 3° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15.03.1997), 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 voormelde wet, door namelijk zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen te hebben gebouwd, een grond gebruikt voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd), in casu :

Op het terrein omschreven onder de tenlastelegging A.1.

Door de instandhouding van de onder A.1. omschreven toestand

te in de periode gaande van 25.03.1997 tot en met 30.04.2000

De feiten onder de tenlastelegging B. thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-1°, 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)

met de omstandigheid dat de verdachte een 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, nl. als constructeur in de agro-industriebouw

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-1° (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 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande 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, in casu :

Op het terrein omschreven onder de tenlastelegging A.1.

Door de instandhouding van de onder A.1. omschreven toestand

Te in de periode van 01.05.2000 tot en met het bevel tot dagvaarding, zijnde 02/10/2003

met de omstandigheid, wat de verdachte betreft, dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit (in casu als constructeur in de agro-industriebouw) 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 tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep

TEN MINSTE T.A.V. A., B. en C.

- D. Bij inbreuk op de artikelen 44 § 1-7°, 45 § 4, 64 (1°, 2°, 3° en 5° lid) en 65 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (B.S. 12.04.1962), zoals

nadien geformuleerd in de artikelen 42 § 1-7°, 43 § 4, 66 (1°, 2°, 3° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15.03.1997), 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 voormelde wet,

1. 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, terzake in strijd met artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 17.07.1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen (B.S. 30.08.1984), in casu : door het wijzigen van het gebruik als landelijke woning naar hotel-restaurant, betrokken perceel volgens het gewestplan (K.B. van 24 februari 1977) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied

te op niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 06.09.1988 tot en met 31.03.1989 (st. 23, 44 en 50)

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

te in de periode gaande van 01.04.1989 tot en met 24.03.1997

de overtreding gepleegd zijnde op het onroerend goed, gelegen te ten kadaster gekend onder in eigendom toebehorende aan hierboven nader geïdentificeerd

De feiten sub 1 en 2 thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-6°, 146-1°, 146-9° lid, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) en het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S. 18.05.2000) zoals gewijzigd bij Besluit

van de Vlaamse regering d.d. 26.04.2002 (B.S. 20.06.2002)

met de omstandigheid dat de verdachte een 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, nl. als constructeur in de agro-industriebouw

- E. Bij inbreuk op de artikelen 42 § 1-7°, 43 § 4, 66 (1°, 2°, 3° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15.03.1997), 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, terzake in strijd met artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 17.07.1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen (B.S. 30.08.1984), in casu :

door de instandhouding van de onder D.1. omschreven toestand

**op het terrein omschreven onder de tenlastelegging D.
te in de periode gaande van 25.03.1997 tot en met
30.04.2000**

De feiten thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-6°, 146-1°, 146-9° lid, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) en het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S. 18.05.2000) zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering d.d. 26.04.2002 (B.S. 20.06.2002)

met de omstandigheid dat de verdachte een 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, nl. als constructeur in de agro-industriebouw

- F. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-6°, 146-1°, **146-9° lid**, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden,

door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning geheel of gedeeltelijk de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie te hebben gewijzigd voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen, terzake in strijd met artikel 2 § 1 van het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S. 18.05.2000) zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering d.d. 26.04.2002 (B.S. 20.06.2002), in casu door de instandhouding van de onder D.1. omschreven toestand

op het terrein omschreven onder de tenlastelegging D.

te _____ in de periode gaande van 01.05.2000 tot en met het bevel tot dagvaarding, zijnde 02.10.2003

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit (in casu **als constructeur in de agro-industriebouw**) 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 tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep

VERMOGENSVOORDELEN

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het Strafwet-boek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 336.490,67 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)

(verantwoording van de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel :

-huur vanaf 01.01.1991 tot en met 30.10.1998 aan 85.000 bef per maand=7.990.000 bef
(st. 45 en 70)

-huur vanaf 01.1.1998 tot en met 31.08.2000 aan 88.000 bef per maand=1.936.000 bef
(st. 74 en 76)

-huur vanaf 01.09.2000 tot en met 30.10.2003 aan 96.000 bef per maand=3.648.000 bef
(st. 168)

TOTAAL : 13.574.000 bef, omgezet in euro = 336.490,67)

* * * * *

Nopens de procedure

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

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 03 november 2003.

Bij tussenvonnis van 1 maart 2004 werd het getuigenverhoor bevolen van
en

Op de openbare terechtzitting van 3 mei 2004 werden de voormelde getuigen gehoord.

Bij tussenvonnis van 7 februari 2005 werd een plaatsbezoek bevolen.

Op 3 mei 2005 is de rechtbank in openbare terechtzitting ter plaatse gegaan.

3. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging in het bijzonder de dagvaarding die regelmatig werd betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te op 10 oktober 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 eigenaar (de beklaagde) ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

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

De rechtbank nam eveneens inzage van de overige stukken van de rechtspleging, in het bijzonder de tussenvonnissen en processen-verbaal van de terechtzitting waarbij de getuigen en werden gehoord en de rechtbank ter plaatse ging.

4. De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzittingen van 3 november 2003, 1 maart 2004, 3 mei 2004, 6 september 2004, 7 februari 2005, 3 mei 2005, 6 juni 2005 en 5 september 2005:

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door meester loco meester beiden advocaat te

- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door de heer substituut-procureur des Konings;

- de beklaagde, in zijn middelen van verdediging en bijgestaan door meester , advocaat te

Nopens de te laste gelegde feiten

5. Bij besluit van **29 mei 1984** verleende het college van burgemeester en schepenen van aan beklaagde de bouwvergunning strekkende tot het oprichten van een landelijke woning met betrekking tot een perceel gelegen te (st. 100). Deze vergunning werd afgeleverd na een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van AROHM.

Bij besluit **28 oktober 1986** weigert het college van burgemeester en schepenen aan de beklaagde de bouwvergunning voor het bouwen van

een afsluitingsmuur met poort aan de bij besluit van 29 mei 1984 vergunde woning (st.103).

Met betrekking tot dit besluit verleende de gemachtigde ambtenaar ongunstig advies, waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

"Het perceel is gelegen in een 50 m woongebied, gevolgd door agrarisch gebied: rechts van de woning is eveneens agrarisch gebied (gewestplan K.B. 24.02.77). Gelet op de aard en de omvang van de afsluiting, waarbij tevens een groot gedeelte van het agrarisch gebied wordt afgesloten, kan het ontwerp niet worden aanvaard."

Bij besluit van **7 april 1987** weigert het college van burgemeester en schepenen aan de beklagde de regularisatievergunning voor het bouwen van een omheining, stalling voor neerhofdieren en drinkput.

De gemachtigde ambtenaar gaf een ongunstig advies luidende als volgt :

De regularisatieaanvraag voor de omheining kan weliswaar worden aanvaard, doch voor wat de drinkput en de stalling betreft, kan – gelet op de ligging in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gewestplan K.B. 24.2.77) en de ruime inplantingmogelijkheden op het terrein, doch binnen het 50 m woongebied geen gunstig advies verleend worden. Een globale nieuwe aanvraag waarbij de drinkput en stalling eveneens in het woongebied worden voorzien en voor de drinkput preciezere gegevens worden aangeduid betreffende de uit te voeren reliëfwijzigingen, kan in overweging genomen worden.

Bij besluit van **14 juli 1987** verleent het college van burgemeester en schepenen beklagde de regularisatievergunning voor het bouwen van een omheining, stalling voor neerhofdieren en drinkput (regularisatie).

Met betrekking tot deze aanvraag verleende de gemachtigde ambtenaar ditmaal wel een gunstig advies.

In het weigeringsbesluit van **3 januari 1989** (st. 109) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen betreffende het wijzigen van gebruik van woning naar hotel/restaurant heeft de gemachtigde ambtenaar het in zijn ongunstig advies voor het eerst over de ligging in het agrarisch gebied:

"Het perceel is gelegen in een agrarisch gebied (gewestplan K.B. 24/2/77). De aanvraag betreft een bestemmingswijziging van woning tot hotelrestaurant; de woning werd anno '84 vergund (en gebouwd?). Bij nazicht blijkt dat de destijds vergunde plannen niet strikt werden gevolgd; het geheel is hoger en groter gebouwd; zodat, in termen van het decreet 28.6.84, geen sprake is van een bestaand vergund gebouw. Bovendien is het zeer de vraag in hoeverre een woning, die pas in '84 werd gebouwd, qua bestemming reeds "achterhaald" is zodat een bestemmingswijziging zich kan opdringen? Besluit: het ontwerp kan niet worden aanvaard."

Dit weigeringsbesluit werd bevestigd zowel door de bestendige deputatie bij besluit van **30 maart 1989**, als door de gemeenschapsminister van

Ruimtelijke Ordening en Huisvesting bij besluit van **23 oktober 1990** (st. 110). Beide besluiten handhaven thans de ligging in het agrarisch gebied. Het M.B. spreekt weliswaar over landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bij besluit van **29 januari 1991** weigert het college van burgemeester en schepenen de regularisatie bouwvergunning voor het bouwen van een landelijke woning.

De gemachtigde ambtenaar verleende ongunstig advies: *"Het perceel is gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waar een residentiële woning niet kan worden aanvaard. Door het niet uitvoeren van het oorspronkelijk ontwerp, vergund op 29.5.84, moet het huidige wederrechtelijk uitgevoerde worden beschouwd als zijnde strijdig met de bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied."*

Bij besluit van **2 mei 1991** werd het hoger beroep van beklaagde door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van evenwel ingewilligd, hierbij in haar motivering verwijzend naar het feit dat de oprichting van de woning, niettegenstaande de zonering, bij besluit van 29 mei 1984 werd toegestaan en de uiteindelijke uitvoering qua oppervlakte kleiner werd uitgevoerd, terwijl concept en stijl werd bewaard.

Bij ministerieel besluit van **14 november 1991** verwierp de gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting het ingestelde hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar (st.116). De gemeenschapsminister hanteerde hierna volgende motivering: *"dat het bouwen van een grote landelijke woning binnen een onbebouwde strook van circa 200 m langs in strijd met deze planologische voorschriften, slechts bij vergissing kan toegelaten zijn door het terrein verkeerdelijk te situeren binnen het links nabijgelegen woongebied: dat de voorliggende aanvraag geen fundamentele afwijking inhoudt t.o. v. het oorspronkelijk vergunde plan; dat door de wijzigingen geen bijkomende ruimtelijke belasting wordt gecreëerd temeer gelet op de ligging aan de drukke rijksweg die gekenmerkt wordt door een zeer heterogene bebouwing zodat bezwaarlijk van een waardevol gebied kan worden gesproken; dat om bovengenoemde redenen en vooral gelet op de initiële vergunning de plaatselijke aanleg niet verder in het gedrang wordt gebracht en het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt verworpen."*

Uit het strafdossier blijkt dat voorafgaand aan het Ministerieel Besluit van 14 november 1991 door de behandelende dienst van AROHM te Brussel een ontwerp van ministerieel besluit werd opgemaakt waarbij aan de bevoegde minister werd voorgesteld het hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar in te willigen.

In dit ontwerp (st.155) werd de hierna volgende overweging opgenomen:

Overwegende ten gronde dat de planologische strijdigheid van het project met de bindende voorschriften van het gewestplan blijft bestaan; dat de ruimtelijke

weerslag van een hotel-restaurant, met vooraan de nodige parkeerruimte, op de omgeving zeker bezwarender is dan de bestemming van louter eengezinswoning zoals oorspronkelijk vergund; dat deze vergunning wel rechten heeft doen ontstaan in dien verstande dat de woning moet gedoogd worden, maar dat deze bouwtoelating niet kan aangegrepen worden om binnen het groot volume, dat ter onderlijning van de uitbating nog werd aangekleed met opzichtige gevelversiering en een inkomluifel, een verdere belasting op de omgevende landbouwbestemming te leggen; dat de horecabestemming en uitzicht niet in overeenstemming zijn met een goede plaatselijke uitbouw van de omgeving en bijgevolg niet voor vergunning vatbaar zijn;"

In een interne nota van 9 juli 1991 (st.159) van
van het Bestuur Ruimtelijke Ordening aan directeur
wordt verwezen naar een onderzoek ter plaatse en
geeft hij in weerwil van het ontwerpbesluit opdracht om het dossier toch
'gunstig' aan de minister voor te leggen :

"Bij een plaatsbezoek deed ik een poging om in een chaotisch dossier klaar te zien (zie volgorde in bijlage). Zie ook de folder hoe het gebouw er thans uitziet. De omgeving zelf heeft in geen enkel opzicht nog iets te zien met wat in het gewestplan opgelegd werd en zou dringend door een A.P.A. of B.P.A. dienen te worden aangepakt. Huidig gebouw naast een steenkapperij is een juweeltje in de verknoeiide omgeving langsheen de drukke rijksweg. Hoewel er een overtreding begaan is, is dit een voorbeeld van een goed bedoelde doch administratief verkeerde handeling. Zonder deze mensen te willen belonen verdienen ze m.i. niet gestraft te worden (de man had reeds een infarctus vanwege de spanning rond dit dossier). Gelieve het dossier gunstig aan de minister voor te leggen".

Het ontwerp ministerieel besluit houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar dat wees op de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften werd voor uiteindelijke beslissing overgemaakt aan de bevoegde minister maar met een begeleidende brief van

die besloot met de woorden: "Indien de heer Minister derhalve moest beslissen het standpunt zoals vevat in het ontwerp van ministerieel besluit niet te volgen, dan kan ik hiervoor begrip opbrengen".

Bij besluit van **7 mei 1996** weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot het verbouwen van hotel omwille van de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften. In beroep werd deze aanvraag zowel door de Bestendige Deputatie, bij besluit van **22 augustus 1996**, als bij besluit van **5 maart 1997** van de Vlaamse Minister Ruimtelijke Ordening verworpen (st.126).

In de overwegingen van het Ministerieel Besluit bevestigt

"... dat de laatste bouwtoelating van 14 november 1991 wel rechten heeft doen ontstaan in dien verstande dat de bestemming woning kan behouden blijven, .."

6. Op 12.02.1999 stelde de verbalisant van AROHM vast dat op het perceel gelegen te

wederrechtelijk volgende bouwwerken werden uitgevoerd :

1. gebruikswijziging van een woning naar een hotel-restaurant.
2. het aanleggen van verharding tussen het hotel en de voorliggende rijksweg met het oog op het voorzien van parkeermogelijkheden.
3. aanleggen van een ruim terras achteraan het hotel en in functie daarvan
4. aanleggen van een ruime verharding zowel links, rechts en achteraan het hotel zodat dit gebouw vanaf de rijksweg langs alle zijden goed bereikbaar is. De verharding achteraan is tevens bruikbaar als parking.

De beklaagde verklaarde op 17.05.1999 o.m. eigenaar, opdrachtgever en uitvoerder te zijn en dat de werken een aanvang namen in 1984 en ongeveer 4 jaar duurden.

Hij verklaarde verder : *"Er werd toezicht gehouden door architect en mezelf en tijdens het uitvoeren van de werken werd beslist om het gebouw kleiner te bouwen dan op de afgeleverde bouwvergunning voorzien was. Ik meen dat het gebouw ongeveer 21 m² kleiner is dan aanvankelijk goedgekeurd werd en een 60 tal cm. hoger langs de ene kant. Voor de afwijking werd een regularisatie toegestaan op 14/1/91 zodat het gebouw zoals het daar staat qua bouwvergunning conform is aan de vergunningen die ik bezit. De werken werden uitgevoerd door mezelf, mijn zonen en eigen personeel van mijn bedrijf. Wat betreft de vraag omtrent het aanvragen van een vergunning kan ik verklaren dat ik de nodige vergunningen heb voor het gebouw zoals het er staat. Ik kreeg lezing van de vordering van AROHM, st 3 e. v. en kan hierop verklaren dat ik aan de vordering tot herstel niet zal voldoen. Ik heb geen uitstaans met de uitbating van het hotel, de uitbaters van het hotel huren aan mij geen hotel maar wel een landelijke woning."*

Uit het strafdossier (stuk 45) blijkt dat de beklaagde op 19.11.1988 een handelshuurovereenkomst afsloot met voor de verhuur van het gebouw met het oog op het uitbaten als hotel-restaurant.

De huurprijs bedroeg 80.000 BEF per maand in 1989 en 1990 en 85.000 BEF vanaf 01.04.1991.

Het contract bepaalt eveneens dat de verhuurder zal zorgen voor de volledige binnenafwerking: trap, deuren, keukeninrichting, verwarming en sanitaire uitrusting, elektriciteit. Ook de tuin en de omheining worden door de verhuurder aangelegd.

Vanaf 1 november 1998 werd de uitbating overgenomen door

Deze laatste liet, omwille van de inmiddels naar voor gekomen problemen in verband met het strijdig gebruik, op haar beurt de exploitatie over aan (st. 75 en 166).

Op 21.03.2000 verklaarde architect *"Ik neem kennis van uw opdracht en kan hierop verklaren dat ik inzake de aangebrachte verhardingen absoluut onwetend ben wanneer deze werden aangebracht. Ik heb op het aanbrengen van bewuste verhardingen zeker geen toezicht gehouden en weet niet hoe en waarom die verhardingen werden aangebracht. Nadien, toen reeds in de problemen zat en het huis reeds als hotel werd uitgebaat heb ik*

vernomen dat er problemen waren omtrent de aanleg van de verharding doch dat dit op voorstel van de brandweer gebeurd is.

Ik heb inderdaad nooit op de hoogte gebracht dat hij diende een aanvraag in te dienen voor een bestemmingswijziging. Ik heb trouwens tijdens de bouw van de landelijke woning ook nooit geweten dat deze bestemd was voor een hotel want ik ben er ook van overtuigd dat de oorspronkelijke bedoeling overeenstemde met de bouwaanvraag zijnde een landelijke woning waarvoor ik inderdaad toezicht gedaan heb welke in overeenstemming met het goedgekeurde plan werd uitgevoerd.

Ik herinner mij trouwens dat de bouw van de woning, welke inderdaad enkele jaren heeft aangesleept, zo goed als af was en er was nog geen sprake van hotel en/of restaurant terwijl zelfs de keuken voor de landelijke woning reeds afgewerkt was zoals voorzien.

Wat nadien gebeurd is, is allemaal op eigen initiatief van zelf geweest zonder mijn medeweten en het is pas toen het nagenoeg opening van het hotel was dat ik te weten kwam dat de bestemming werd gewijzigd zonder dat mij hierover aangesproken had.

Het is pas nadat in de problemen zat met de uitbating van het hotel dat hij mij aangesproken heeft om een bestemmingswijziging aan te vragen doch ik herhaal, toen de woning gebouwd werd is er nooit sprake geweest dat het gebouw zou dienstig zijn als hotel, er was enkel sprake van een landelijke woning die bovendien bestemd was als woning voor zelf. Van de bedoeling de landelijke woning om te vormen naar hotel werd ik dus nooit op de hoogte gebracht en ik kwam dit pas te weten als alles reeds gerealiseerd was. "

Bij zijn ondervraging op 06.03.2003 door van de Unit Leefmilieu van de federale recherche verklaarde architect

o.m. : "Het is zo dat ik in feite voor voldongen feiten ben geplaatst door de bouwheer, in casu die eigenlijk een vriend van lange jaren van mij is (sedert 1971). U moet begrijpen dat hij die bouwwerken vooral in het weekend uitvoerde (praktisch 100%) met eigen volk, zodanig dat ik er zeer weinig zicht op had. Misschien was mijn vertrouwen te groot maar toch....Eenmaal de werken uitgevoerd riep mij men dan eens, en ja ,dan was het te laat. Ik moet u ook wel zeggen dat ik aan heb gezegd dat de werken niet conform waren en dat hij alleen daar de verantwoordelijkheid voor droeg, dat voor mijn part de zaak niet in orde was. Hij zei mij dan ook die verantwoordelijk volledig te zullen nemen. Dat is eigenlijk de ware aard van het verhaal" (st. 175).

Tijdens zijn getuigenverklaring in de openbare terechtzitting van 03.05.2004 verklaarde architect o.m. : "Sinds eind jaren zeventig

heb ik professionele contacten gehad met die constructeur was van loodsen. Ik heb als architect geregeld voor hem gewerkt. In 1984 heb ik voor hem een bouwplan getekend voor een woning en ook een bouwaanvraag ingediend. heeft dan zelf gedurende verschillende jaren dit plan uitgevoerd. Dat gebeurde vaak gedurende de weekends zodat ik zelden iemand op de werf heb gezien. Ik heb dan ook maar beperkt toezicht uitgeoefend:en heb geen opmetingen gedaan om te zien of de goedgekeurde plannen werden nageleefd. Volgens mij werd het bouwwerk uitgevoerd als woning en is pas éénmaal op het einde dat er sprake is geweest van een hotel. Ik heb wanneer ik dat vernam, erop gewezen dat hij in orde moest zijn met de brandveiligheid. Ik heb hem er niet op gewezen dat er een vergunningsplichtige bestemmingswijziging was gebeurd. Ik heb naderhand ook op vraag van een regularisatieaanvraag ingediend voor het bouwen van een muur en twee poorten.

Ik heb ook gezien dat er verhardingen rond het gebouw waren aangebracht maar bij de uitvoering van deze werken was ik niet betrokken. Ik kan mij niet herinneren dat ik in deze voor naar de Administratie Stedenbouw zou geweest zijn. heb ik pas vandaag voor het eerst gezien. Toen ik in '84 de bouwaanvraag indiende ging ik er van uit dat deze zou kunnen vergund worden op basis van de opvulregel. Het perceel grondsde aan de woonzone of lag er misschien zelfs een stuk in maar ik wist dat het om agrarisch gebied ging want als het geel is op het gewestplan is het geel en is het landbouwzone. Ik ging ervan uit dat Stedenbouw zijn gezond verstand zou gebruiken. Ik heb het gewestplan in mijn bezit en heb het nagekeken maar ik moet zeggen dat dit niet zo eenvoudig is omdat het op een schaal 1/25000 is getekend waardoor 1 millimeter gelijk staat met 25 meter in werkelijkheid. Zelfs met een vergrootglas is het niet altijd eenvoudig. Ik was niet verbaasd dat de bouwvergunning dan is afgeleverd. Ik denk niet dat er bij mijn aanvraag destijds een verklarende nota is bijgevoegd waarbij ik de opvulregel zou ingeroepen hebben. Zoals reeds gezegd heb ik op het einde wanneer de werken uitgevoerd waren aan gezegd dat de brandveiligheid in orde moest zijn. Het huis was niet getekend als een hotel. Er was bijvoorbeeld geen brandtrap voorzien en ik had hem gezegd dat hij mocht doen wat hij wilde maar dat hij toch moest opletten".

Op 26.11.2002 maakt

een proces-verbaal nadat hij ter plaatse is geweest en stelt vast :

Het optrekken van een als particuliere woning vergunde maar als hotel uitgevoerde constructie in agrarisch gebied, op voorheen onbebouwde gronden gesitueerd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977.

De administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu oordeelde verkeerdelijk dat het perceel gelegen was in een 50 m. woongebied in plaats van in het landschappelijk waarvol agrarisch gebied en bracht op die basis een gunstig advies uit. Het in de vergunning van 29 mei 1984 overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar vermeldde niet uitdrukkelijk het bestemmingsvoorschrift dat geacht werd te gelden voor de inplantingsplaats van de beoogde woning. .

Het bouwplan werd niet nageleefd. Daarbij werd afgezien van de uitvoering van een uitbouw aan de voorgevel van ongeveer 22m². De indeling op het gelijkvloers werd gewijzigd in de zin dat de inkomhal werd uitgebreid. De nokhoogte van het gebouw werd met ongeveer 80 cm opgetrokken waardoor een andere indeling van de dakverdieping werd gerealiseerd.

De werken werden uitgevoerd in opdracht van wonende te en onder toezicht van ingenieur-architect, wonende te

De werken waren op het moment van de vaststellingen voltooid. Zij werden uitgevoerd

- niet in overeenstemming met de vergunning (referte vergunning) verleend op 29 mei 1984 door college van burgemeester en schepenen van en bijgevolg zonder vergunning.

- niettegenstaande de op 23 oktober 1990 bij ministerieel besluit afgegeven weigering van vergunning voor het wijzigen van de bestemming van woning tot hotel-restaurant.

Tijdens zijn getuigenverklaring in de openbare terechtzitting van 03.05.2004 verklaarde j.m. :

"Ik ben op pensioen sedert acht jaar. Voordien was ik van van AROHM waaronder behalve de diensten van Stedebouw ook de diensten van Huisvesting en Monumenten ressorteerden. Ik was eindverantwoordelijke en stond onder meer in voor de beleidsvoorbereiding en de uitvoering van de richtlijnen van het kabinet en het Secretariaat-Generaal. Bij de dienst Stedebouw binnen het hoofdbestuur waren er drie besturen, namelijk, Stedebouwkundige Vergunningen, Planologie en Beroepen.

Het is de eerste maal dat ik zie. zie. Ik kende deze persoon niet. Ook zijn architect kende ik niet. Ik heb daar vandaag kennis mee gemaakt.

Wekelijks waren er tussen de twintig en de veertig beroepsdossiers. In 1986 waren er ongeveer 800 beroepen per jaar, en toen ik in pensioen ging in 1996 waren er tussen de 2000 en 2500 beroepen per jaar. In die beroepsdossiers werd door het bestuur een advies opgemaakt ten behoeve van de minister en zo gingen er tot een veertigtal adviezen per week naar het kabinet. We hadden een dienst Beroepen die geleid werd door een directeur-jurist. Die dienst bereidde de adviezen voor. Ikzelf hield mij daar niet mee bezig. Ik ondertekende ze wel en ik kon als ook ook de hoorzittingen, die openbaar waren, bijwonen.

Naast alle andere dossiers in verband met de Planologie en andere moest ik dus al die adviezen tekenen. Het was dus niet mogelijk om die individueel te lezen maar soms werd mijn aandacht op een bepaald dossier gevestigd, hetzij door de betrokkene hetzij door één van mijn ambtenaren, hetzij door het kabinet of door politici of gewone burgers. Dat kon voor of tegen een bepaald dossier zijn. Het was niet steeds gemakkelijk. Het kwam ook voor dat een beslissing van het kabinet anders was dan ons advies. Het is zelfs éénmaal gebeurd dat ik geen uitvoering gaf aan de beslissing van de minister omdat mijn adviseurs mij zegden dat de beslissing van de minister onwettig was. Ik waakte dus over de toepassing van de wet, dat was mijn plicht.

Naar aanleiding van mijn oproeping als getuige ben ik naar de dienst Stedebouw gegaan hier te en en daar heeft men mij het overzicht van het dossier gegeven. Dan pas herinnerde ik mij een beetje waarover het ging. Voordien kon ik niet meer denken over welk dossier het in deze ging. Ik kan mij niet meer herinneren of ik in dit dossier ter plaatse ben geweest. Het gebeurde wel dat ik regelmatig ter plaatse ging, zeker in en en in het bijzonder in de omgeving van mijn woonplaats. Ik deed dat vaak in het weekend wanneer ik met mijn gezin op stap was. Ik deed dat op vraag van de minister en ook op eigen initiatief en zeker als het in was. was. Ik kan mij echt niet meer herinneren waarom ik in deze zaak ter plaatse ben gegaan. Nu U mij uit het dossier een nota voorleest die ik geschreven heb neem ik aan dat het inderdaad zo geweest is. Hoe ik dan in die nota over persoonlijke dingen zoals over de gezondheidstoestand van de aanvrager een opmerking kan doen, weet ik niet meer. Vermoedelijk zal iemand mij daarop gewezen hebben. Wanneer U mij wijst op hetgeen ik daarstraks gezegd heb omtrent mijn opdracht om de wet toe te passen dan moet ik zeggen dat het steeds mijn betrachting geweest is om het goede te doen en een goede stedebouw te ontwikkelen.

In dit dossier heb ik ondanks het advies van mijn administratie die mij had gewezen op een onwettige toestand een ander standpunt ingenomen en heb ik dat ook blijkbaar aan de minister in een afzonderlijke nota medegedeeld. Het is slechts uitzonderlijk dat ik na discussie en overleg met mijn medewerkers toch aan de

minister een van de administratie afwijkend standpunt mededeelde. Het was aan de minister om dan te beslissen. Ik had niets te verbergen en ik schreef dan ook een nota. Ik herinner mij niet dat ik in dit dossier door ben aangesproken. Trouwens deze politicus is bij mij nooit tussengekomen voor een dossier.

Ik kan mij helemaal niet meer herinneren of ik gezien heb wanneer ik ter plaatse was geweest of het een hotel was. (Op de vraag) of het normaal is dat aan een minister wordt voorgesteld om van de wet af te wijken antwoord ik dat het niet normaal is maar dat dit uitzonderlijk kan en dat er naast dit dossier wel nog voorbeelden zullen zijn, zoals bijvoorbeeld

Ik heb geen verklaring waarom dat, waar in het advies van de administratie duidelijk sprake is van een hotel en waar ik ter plaatse ben geweest en een folder over dat hotel heb gehad en bij het dossier voegde, er in de uiteindelijke beslissing geen sprake meer is van dat hotel.

De vermelding over de gezondheidstoestand van in mijn verslag kan er gekomen zijn naar aanleiding van een hoorzitting of een ander gesprek maar ik kan mij hoegenaamd niet meer herinneren hoe ik dit te weten gekomen ben".

7. De beklaagde wordt vervolgd wegens het zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning oprichten en instandhouden van een hotel-restaurant samen met een ruim terras achteraan het hotel, een verharding tussen het hotel-restaurant en de voorliggende rijksweg en een verharding links van, rechts van en achteraan het hotel-restaurant in de periode van einde 1984 tot 2 oktober 2003 (tenlasteleggingen A, B en C), en minstens wegens het zonder voorafgaande vergunning wijzigen van het gebruik als landelijke woning naar hotel-restaurant (tenlasteleggingen D, E en F).

8. Ten onrechte houdt de beklaagde voor dat de strafvordering wat betreft de tenlasteleggingen A, B, C en D vervallen zou zijn doordat er met de gemachtigde ambtenaar een vergelijk werd getroffen.

Op 04/05/1987 werd de procureur des Konings door de Administratie Ruimtelijke Ordening op de hoogte gesteld dat er voor de wederrechtelijke oprichting van de afsluitingsmuur een transactiesom betaald werd.

Op 08.01.1992 werd de beklaagde uitgenodigd tot het betalen van een transactiesom van 5.000 BEF naar aanleiding van de regularisatie van het niet conform uitvoeren van het bouwplan vergund op 29/05/1984.

Op 14/01/1992 werd deze transactiesom betaald (st.129).

Art. 65, §3 Stedenbouwwet bepaalde echter :

Bestaat het misdrijf niet in het uitvoeren van werken of het verrichten van handelingen in strijd met de voorschriften van de plannen van aanleg, van de ter uitvoering van deze wet vastgestelde verordeningen of van een verkavelingsvergunning, en komen die werken en handelingen, met het

oog op de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, in aanmerking voor afgifte van de vereiste vergunning, dan kan de Minister of de gemachtigde ambtenaar, in overleg met het college van burgemeester en schepenen, een vergelijk treffen met de overtreder, mits deze binnen de termijn die hij opgeeft een geldsom betaalt, gelijk aan het dubbel van het bedrag der bouwbelasting, die niettemin aan de gemeente verschuldigd blijft...

De publieke vordering en het recht van de overheid om enig verder herstel te eisen, vervallen door de betaling.

Ook thans bepaalt art. 158 DORO :

Bestaat het in artikel 146 bedoelde misdrijf niet in het uitvoeren van werken of het verrichten of voortzetten van handelingen of wijzigingen die een inbreuk plegen op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg of op de uitvoering van de krachtens dit decreet vastgestelde verordeningen of op voorschriften van een verkavelingsvergunning en wordt nadien hetzij een definitieve stedenbouwkundige vergunning bekomen voor deze werken, handelingen of wijzigingen, hetzij de plaats in de oorspronkelijke staat hersteld en het strijdige gebruik gestaakt, dan kan de stedenbouwkundige inspecteur de overtreder een vergelijk aanbieden dat pas definitief wordt als de overtreder de transactiesom heeft betaald binnen de termijn die de stedenbouwkundige inspecteur heeft bepaald.

De stedenbouwkundige inspecteur kan het vergelijk enkel aanbieden na een voorafgaand schriftelijk akkoord van de procureur des Konings.

Door het betalen van de transactiesom vervallen de strafvordering en het recht van de overheid om herstel te vorderen.

Uit het aanvullend onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat er geen twijfel meer over kan bestaan dat het perceel volgens het gewestplan (K.B. 24.02.1977) aanvankelijk wel degelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied lag.

Krachtens art. 11 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Krachtens art. 15 zijn de landschappelijk waardevolle gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voorzover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De eerste bouwvergunning, strekkende tot het oprichten van een landelijke woning van 29 mei 1984, werd dan ook door het schepencollege ten onrechte verleend nadat de gemachtigde ambtenaar eveneens ten onrechte een gunstig advies verstrekke. Deze vergunning is onwettig.

Ook het besluit van 2 mei 1991 waarbij de Bestendige Deputatie en het ministerieel besluit van 14 november 1991 dat een regularisatievergunning verleende voor het bouwen van een landelijke woning miskenden de verordenende kracht van het gewestplan en zijn onwettig.

Uit het bovenstaande blijkt zonder meer dat er, onmiskenbaar met medeweten van de beklagde, tussenkomsten zijn geweest om een flagrant onwettige toestand met een even flagrant onwettige vergunning te regulariseren.

Het gebouw werd dus opgericht in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het plan van aanleg. De voorgestelde transacties miskenden dan ook een essentiële wettelijke voorwaarde

Ten onrechte houdt de beklagde ook voor dat het vergelijk in de zin van art. 65§3 Stedenbouwwet (en art. 158 DORO) een beslissing is die hetzelfde karakter heeft als het voorstel tot Verval van de Strafvordering door Betaling van een Geldsom (VSBG) als bedoeld in art. 216bis SV.

De beklagde kan niet gevolgd worden wanneer hij stelt dat de gemachtigde ambtenaar bij het voorstellen van een vergelijk handelt als orgaan van het openbaar ministerie en zijn beslissing geen administratieve beslissing is waarop de rechtbank krachtens art. 159 van de Grondwet een wettigheidstoezicht kan uitoefenen.

De gemachtigde ambtenaar, noch de stedenbouwkundig inspecteur, oefenen de strafvordering uit en kunnen daarover dan ook geen beslissing nemen.

Het voorstel tot vergelijk moest en moet voldoen aan wettelijke (decretale) voorwaarden. De voorstellen in onderhavige zaak doen dat niet. Zij zijn onwettig en kunnen niet worden toegepast.

De strafvordering is hierdoor niet onontvankelijk.

9. Het oprichten van het bouwwerk gebeurde in de periode van einde 1984 tot en met 31.03.1989.

Terecht werpt de beklagde op dat de strafvordering wat de oprichting betreft verjaard is.

De instandhouding van het wederrechtelijk opgericht gebouw in kwestie is niet langer een misdrijf.

Bij arrest nr. / van 19 januari 2005 vernietigde het Arbitragehof in artikel 146, derde lid van het decreet van het Vlaamse Gewest van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals toegevoegd bij artikel 7 van het decreet van 4 juni 2003 van het Vlaamse Gewest de woorden «, 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».

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

De inbreuk situeert zich niet langer in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Waar het perceel aanvankelijk volgens het gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied lag werd bij M.B. van 29.06.2001 het bijzonder plan van aanleg (BPA)

goedgekeurd en werd door dit BPA het perceel opgenomen in een **zone voor bestaande woningen in een landbouwgebied**.

In de motivering staat vermeld : *Het hotel is vergund als landelijke woning. De aanvraag tot functiewijziging naar hotel is afgewezen. Door deze bestemming wordt de bestaande juridische toestand herbevestigd. Ruimtelijk gezien sluit de tuin het bebouwingslint af naar het oosten toe.*

Deze nieuwe bestemming is in de plaats getreden van de vorige en kan niet beschouwd worden als ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De strafsanctie voor de instandhouding van de bewezen inbreuken onder telastleggingen B. en C. geldt in dit geval niet (meer).

De strafvordering is vervallen wat betreft de tenlasteleggingen A, B en C.

10. De beklaagde wordt eveneens vervolgd wegens het wederrechtelijk wijzigen van het gebruik van gebouw als landelijke woning naar hotel-restaurant in de periode van 06.09.1988 tot en met 31.03.1989 (tenlastelegging D.1.), en de instandhouding ervan in de periode van 01.04.1989 t.e.m. 02.10.2003 (tenlastelegging D.2., E. en F.)

11. Ten onrechte maakt het openbaar ministerie een onderscheid tussen de gebruikswijziging en de instandhouding ervan.

De beklaagde werpt ten onrechte op dat de tenlastelegging D.1. verjaard is en de tenlasteleggingen D.2., E en F. niet meer strafbaar zijn.

De niet vergunde bestemmingswijziging en het voortduren van die wijziging is te beschouwen als één misdrijf zonder dat een onderscheid kan worden

gemaakt tussen de bestemmingswijziging op zich en de instandhouding ervan.

De notie instandhouding is vreemd aan een niet vergunde bestemmingswijziging. Instandhouding impliceert immers een passieve gedraging, namelijk het schuldig verzuim om aan het bestaan van de wederrechtelijk uitgevoerde wijziging een eind te maken (vgl. Cass. 4 februari 2003, nr. www.cass.be). Een wijziging van de bestemming van wonen in horeca veronderstelt eens gerealiseerd verder actieve daden om de gewijzigde bestemming te behouden. Eens die actieve daden – op die plaats uitbaten, klanten ontvangen...enz. verdwijnen, zal ook de bestemmingswijziging verdwijnen. Het laten voortduren van de bestemmingswijziging vergt dus meer dan een passieve gedraging.

De vaststelling dat een bestemmingswijziging van wonen in horeca geen aflopend maar een voortdurend misdrijf is, heeft vanzelfsprekend gevolgen voor wat betreft de verjaring van de strafvordering.

De notie instandhouding is immers vreemd aan dit misdrijf – een opsplitsing tussen de bestemmingswijziging op zich en het laten verder duren ervan lijkt niet mogelijk – zodat de door de decreetgever in artikel 146 al. 3 DORO voorziene depenalisering van de instandhouding op dit misdrijf niet kan worden toegepast. Die depenalisering geldt immers enkel voor de instandhouding. De rechtbank dient dus geen acht te slaan op deze regeling en de gevolgen van de arresten nr. [d.d. 22 juli 2004](#) en nr. [d.d. 19 januari 2005](#) van het Arbitragehof omtrent deze bepaling.

(Correctionele rechtbank, Dendermonde (13° kamer), 30 mei 2005 ;TMR,

De voormelde functiewijziging van landelijke woning naar hotel-restaurant, zonder voorafgaande vergunning, in de periode van 06.09.1988 tot en met 02.10.2003, was en is nog steeds strafbaar.

De rechtbank acht de tenlastelegging D. zoals hierna heromschreven bewezen.

Nopens de verzwarende omstandigheid

12. De verzwarende omstandigheid wordt niet betwist. De beklaagde was een aannemer. Derhalve is de verzwarende omstandigheid zoals bepaald in art.146 DORO van toepassing.

Nopens de straffen

13. De bewezen verklaarde betichting D., zoals hierboven heromschreven kan, gelet op de verzwarende omstandigheid, krachtens artikel 146,

tweede lid, DORO, gestraft worden met een gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van € 2.000 tot € 400.000, of met één van deze straffen alleen.

14. De beklaagde heeft doelbewust ernstige inbreuken gepleegd ervan uitgaande dat de functiewijziging niet gemakkelijk ongedaan zou gemaakt worden. De beklaagde moet beseffen dat hij zich niet ongestraft boven de wet kan stellen. Dergelijke ingesteldheid is maatschappelijk onaanvaardbaar. Het belang van de gemeenschap bij een goede ruimtelijke ordening kan niet ondergeschikt worden gemaakt aan het individueel economisch belang van de beklaagde.

Een effectieve geldboete zoals hierna bepaald moet de beklaagde ertoe aanzetten zich in de toekomst beter aan de regels te houden.

De feiten zoals hoger omschreven, werden gepleegd deels voor en deels na 1 januari 2002, datum vanaf welke de geldboeten worden uitgedrukt in EURO en de opdecimes werden gebracht op 40, zodat de op te leggen geldboete met veertig decimes, moet verhoogd worden.

15. Het openbaar ministerie vorderde, in toepassing van art. 42 en 43 bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 336.490,67 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Dit bedrag is de huurprijs die beklaagde heeft ontvangen voor de verhuur van het goed als hotel-restaurant-club in de periode van 01.01.1991 tot en met 30.10.2003.

Dit bedrag werd correct berekend en dient te worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds veroordeeld wordt wegens een misdrijf en anderzijds in het bezit zou gelaten worden van de vermogensvoordelen die hij uit zijn misdrijf haalde. Misdad mag niet lonen.

Nopens de herstellvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur

16. Samen met een proces-verbaal van vaststelling werd op 13.04.1999 door de gemachtigde ambtenaar aan het openbaar ministerie een herstellvordering medegedeeld strekkende tot *"het herstel van de plaats in haar vorige staat, krachtens art. 68 § 1-a van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 door:*

1/ Staken van het strijdig gebruik van het hotel-restaurant.

2/ Afbraak van het terras met eventueel behoud van max. 30 m2.

3/ Uitbreken van de verharding tussen het hotel en de voorliggende weg met uitzondering van de rechtstreekse toegang vanaf de voorliggende weg tot de garage en de links van de garage liggende toegangsdeur.

4/ Uitbreken van de verharde toegangsweg zowel links, rechts als achteraan het gebouw.

De gemachtigde ambtenaar vorderde eveneens aan de overtreder een dwangsom op te leggen van 10.000 BEF per dag voor het strijdig gebruik van de vergunde landelijke woning naar hotel en 3000 BEF per dag voor alle wederrechtelijke aangelegde verhardingen.

17. Op 06.12.2002 werd door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur een nieuwe herstelvordering medegedeeld (st.141) overeenkomstig art. 149 § 1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000.

Deze vordering strekt tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat wat volgens de stedenbouwkundig inspecteur impliceert dat *"het gebouw opgetrokken na de afgifte van een op 29 mei 1984 per vergissing verleende bouwvergunning volledig slopen en verwijderen van alle afbraakmaterialen naar een daartoe bestemde stortplaats en herstel van het maaiveld in de oorspronkelijke staat"*.

Met als motivering van de vordering : *"strijdigheid met het bestemmingsvoorschrift landschappelijk waardevol agrarisch gebied"*.

Er werd eveneens gevorderd aan de veroordeelde een dwangsom op te leggen van 1.000 (duizend) euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn. *(De som staat in verhouding tot de aard en de omvang van de inbreuk)*.

Deze laatste vordering wordt in conclusies gehandhaafd.

In zijn nota van 01.07.2005 met aanvullende redengeving wat betreft bijkomende administratieve gegevens van de zaak, neergelegd ter terechtzitting van 05.09.2005, stelt de stedenbouwkundige inspecteur : *Recent kwamen bijkomende gegevens aan het licht waarvan de mogelijke effecten dienen onderzocht, met name een na de vaststelling van het gewestplan van kracht geworden bijzonder plan van aanleg*

goedgekeurd bij besluit van 29 juni 2001 van de Vlaamse minister van Economie. Ruimtelijke Ordening en Media, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 27.07.2001. Zonering: Zone bestemd voor woningen in landbouwgebied.

Volgens de stedenbouwkundige inspecteur kan deze nieuwe bestemming geen effect hebben op de vordering tot herstel in de oorspronkelijke staat omdat uit de wordingsgeschiedenis van het BPA blijkt dat het o.m. is ingegeven door de zorg onduidelijke situaties die moeilijk begripbaar zijn voor de bewoners, in het BPA recht te zetten, zodat de bewoners rechtszekerheid hebben op lange termijn. De onduidelijkheid die het BPA beoogt recht te zetten is het gevolg van het feit dat ondanks de vergunde toestand, heel wat woningen gelegen zijn in het landbouwgebied en dus zonevreemd.

In voorliggend geval kan er volgens hem geen sprake zijn van voor de bewoners moeilijk begrijpbare situaties. De betrokken constructie bestond immers nog niet op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan bij koninklijk besluit van 24 februari 1977. Op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan kon de situatie van het pand niet echt onduidelijk zijn voor de eigenaar, daar het terrein onbebouwd was op dat ogenblik. Op het ogenblik van de voorlopige en de definitieve aanvaarding van het bijzonder plan van aanleg door de gemeenteraad was het de huidige eigenaar voldoende bekend dat de toestand van het gebouw precair was ten gevolge van het feit dat de toekenning van de vergunning slechts aan een vergissing werd toegeschreven (want gelegen in agrarisch gebied i.p.v. links nabijgelegen woongebied), de vergunning verleend werd voor een "landelijke woning" maar van bij de aanvang der werken werd uitgevoerd als een hotel met tien kamers, waarbij de nodige verbouwwerken, met onder andere een andere binnenindeling van de dakverdieping, niet conform de goedgekeurde plannen werd uitgevoerd, deze uitvoering een bestemmingswijziging inhield.

Volgens de stedenbouwkundige inspecteur werd bij de totstandkoming van het bijzonder plan van aanleg ten onrechte aangenomen dat de op 29 mei 1984 verleende vergunning voor een landelijke woning als een definitieve en onaantastbare toestand te beschouwen is en dat enkel de hotelexploitatie een precair karakter vertoont ten gevolge van de afwijzing van een aanvraag tot functiewijziging. Het BPA zou aldus het onwettig karakter van de op 29 mei 1984 verleende bouwvergunning volledige veronachtzamen en dit BPA zou dan ook niet als toetsingskader voor de herstelvordering kunnen dienen.

De rechtbank kan dit standpunt niet volgen.

Het staat vast dat de overheid bij het verlenen van de aanvankelijke bouwvergunning een fout heeft begaan.

De strafvordering wegens het wederrechtelijk oprichten van de woning is vervallen.

Het BPA is niet klaarblijkelijk onwettig en er moet bij de beoordeling van de herstelvordering wel rekening met gehouden worden. De herstelvordering van 06.01.2002 beoogt de afbraak van het gebouw wegens "*strijdigheid met het bestemmingsvoorschrift landschappelijk waardevol agrarisch gebied*".

Dit motief is in strijd met de juridische realiteit van het BPA dat voor het perceel sinds 27.07.2001 als bestemming geeft *Zone bestemd voor woningen in landbouwgebied*.

De herstelvordering van 06.01.2002 is gesteund op een onjuist motief en kan derhalve niet ingewilligd worden. Evenmin herleeft daardoor de aanvankelijke herstelvordering van 13.04.1999 die o.m. de staking van het strijdige gebruik beoogde.

Het komt aan de stedenbouwkundig inspecteur toe, in het licht van het bovenstaande, zijn herstellvordering te evalueren. Te dien einde wordt de zaak uitgesteld naar de hierna bepaalde openbare terechtzitting.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
art. 2, 3, 5, 7bis, 25, 38, 40, 41, 65, 66, 78, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 162 Wet 26 juni 1992;
alsmede de artikelen vermeld in de weerhouden betichtingen.

DE RECHTBANK, *rechtdoende OP TEGENSPRAAK,*

VERBETERT DE DAGVAARDING in die zin dat de tenlasteleggingen:

D. ...

1.

2. ...

E. ...

F. ...

DIENEN TE WORDEN HEROMSCHREVEN ALS:

- D. Bij inbreuk op de artikelen 44 § 1-7°, 45 § 4, 64 (1°, 2°, 3° en 5° lid) en 65 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw (B.S. 12.04.1962), zoals nadien geformuleerd in de artikelen 42 § 1-7°, 43 § 4, 66 (1°, 2°, 3° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15.03.1997), 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 voormelde wet,

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, terzake in strijd met artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 17.07.1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen (B.S. 30.08.1984), in casu : door het wijzigen van het gebruik als landelijke woning naar hotel-restaurant, betrokken perceel volgens het gewestplan (K.B. van 24 februari 1977) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied

te _____ op niet nader te bepalen tijdstip in de periode van **06.09.1988 tot en met 2.10.2003**

met de omstandigheid dat de verdachte een 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, nl. als constructeur in de agro-industriebouw

Verklaart de strafvordering vervallen wat betreft de tenlasteleggingen A, B en C.

Veroordeelt de beklaagde _____ voor de hierboven heromschreven en bewezen verklaarde betichting D tot een **GELDBOETE van VIJFDUIZEND EURO.**

Verhoogt de geldboete met veertig decimes, aldus gebracht op **25.000 EUR.**

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.**

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek van **336.490,67 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR**, te betalen bij wijze van bijdrage tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdelicten en aan de occasionele redders.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 159,62 EUR.

Laat de overige kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie ten last van de staat.

Legt eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EUR** in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

* * * * *

Wat betreft de herstellvordering:

Stelt de behandeling van de zaak wat betreft de vordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur uit naar de openbare terechtzitting van **4 september 2006**.

Houdt de beslissing over verdere kosten aan.

* * * * *

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van **ZES MAART TWEEDUIZEND EN ZES**.

Aanwezig :

- voorzitt: ondervoorzitter, die de terechtzitting
- rechter;
- plaatsvervangend rechter;
- substituut-procureur des Konings;
- adjunct-griffier.