

Griffiernr. :

Not.nr. : GE 66.12.6483-97

*Stabil.) tegen alle  
dekl.)*

## OPENBARE TERECHTZITTING VAN 8 MEI 2006

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. \_\_\_\_\_, reisagentschaphouder, geboren te \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_, vertegenwoordiger, geboren te \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

### VERDACHT VAN:

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,

- A. Bij inbreuk op de artikelen 44 § 1-1°, 45 § 4, 64 (1°, 2° 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 § 1-1°, 43 § 4, 66 (1°, 2° 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 inrichten, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben

**HOGER BEROEP**

*op 18/11/06 door  
bestuurder van  
op 18/11/06 door her OR tegen*

verbouw (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd), in casu :

door op het terrein, gelegen te ten kadaster  
gekend onder in eigendom toebehorende  
aan hierboven nader geïdentificeerd

een nieuwbouwwoning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied te hebben opgericht

**te in de periode van 04.07.1995 tot en met 24.03.1997**

de feiten thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-1°, 146-1°, 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), in werking getreden op 1 mei 2000 - bij decreet van 28 september 1999 houdende wijziging van de datum van inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 30.09.1999)

- B. Bij 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, 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, namelijk door zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijk vergunning van het college van burgemeester en schepenen gebouwd te hebben, een grond gebruikt te hebben voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd),

1. door op het terrein omschreven onder de tenlastelegging A.

een nieuwbouwwoning te hebben opgericht

**te in de periode van 25.03.1997 tot en met 09.12.1997**

2. en de sub 1. hierboven omschreven toestand te hebben instandgehouden,

**te vanaf 10.12.1997 tot en met 30.04.2000**

thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 2, 99 § 1-1°, 146- 1°, 147, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999)

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-1°, 146-1°, 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 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 :

door op het terrein omschreven onder tenlastelegging A.

de sub A. en B.1. omschreven toestand te hebben instandgehouden

**te** in de periode van 01.05.2000 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding, zijnde 7 december 2005

\* \* \* \* \*

#### **WAT DE PROCEDURE BETREFT**

1. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2 januari 2006.

Op de zitting van 2 januari 2006 werd de zaak uitgesteld, op verzoek van de raadsman van de beklaagden, naar de zitting van 6 februari 2006. Op de zitting van 6 februari 2006 werd de zaak in voortzetting gesteld op de zitting van 6 maart 2006. Op de zitting van 6 maart 2006 werd de zaak door de Rechtbank wegens de gewijzigde samenstelling in haar geheel hernomen.

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 19 december 2005. De dagvaarding is ontvankelijk (art. 160 van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, hierna DORO).

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



*gaat met een volledige sanering van de bestaande afzonderlijke bijgebouwen, zodat de totale aanleg verbeterd wordt. De te slopen bijgebouwen dienen te worden gesloopt uiterlijk binnen de drie maand na het uitvoeren der werken".*

6. Er bestaat geen betwisting over het feit dat de werken niet conform de vergunning en het bouwplan, opgesteld door architect werden uitgevoerd.

De eerste beklagde verklaarde dat deze architect enkel een paar malen ter plaatse is geweest bij het aanleggen van de funderingen van het goedgekeurde plan; *"toen wij vaststelden dat de architect zich niet correct voordeed hebben wij hem van zijn opdracht ontslagen en heeft hij verder geen enkel toezicht meer gehad"*. De architect verklaarde echter dat hij vanaf de aanvang van de werken constateerde dat de bouwheer systematisch wenste af te wijken van de goedgekeurde plannen en dat hij erop had gewezen dat dit niet kon zonder voorafgaande aanvraag. Omdat de architect niet kon toestaan dat de werken niet conform de vergunning werden uitgevoerd, deed hij afstand van de controle op de werken. Op 15 juni 1995 ondertekende de eerste beklagde voor akkoord de verklaring van de architect die ondermeer stelde: *"Indien U aldus beslist om de bouwwerken afwijkend van de bouwvergunning te laten uitvoeren, zal dit volledig op uw verantwoordelijkheid gebeuren, en kan dit in geen enkel geval op mij worden verhaald"*.

7. Op 8 oktober 1997 werd een eerste regularisatieaanvraag ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde de aanvraag op 3 november 1997 ongunstig.

Ook het advies van de gemachtigde ambtenaar van 11 februari 1998 was ongunstig om volgende reden:

*"Het regulariseren van het verbouwen van een woning niet i.f.v. een landbouwactiviteit volgens het gewestplan gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied is strijdig met de planologische voorschriften. Het voorstel kan niet worden aanvaard; in '95 is een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning dit in toepassing van art. 79 van de wet. Er werd toen geoordeeld dat de voorgestelde verbouwingen en uitbreidingen voldeden aan de normen van het decreet dd. 13/07/94. Huidig dossier dat wordt voorgelegd als regularisatie is een manifeste negatie van de oorspronkelijke plannen in die mate dat men niet kan spreken van een 'verbouwing'. Zowel het grondplan, het volume als de typologie verschillen danig van de oorspronkelijke vergunning en alle metselwerk is volledig nieuw zodat men hier te maken heeft met nieuwbouw, wat strijdig is met het decreet.*

*Het voorstel komt dan ook niet in aanmerking voor vergunning gezien geen afwijking op de planologische voorschriften kan worden toegestaan."*

De gemachtigde ambtenaar maakte bij brief van 12 februari 1998 aan de Procureur des Konings te Gent zijn herstellvordering over.

Bij beslissing van 16 februari 1998 weigerde het College van Burgemeester en Schepenen van de gevraagde regularisatievergunning.

Beroep werd ingesteld bij de Bestendige Deputatie van de provincie op 17 maart 1998.

Bij beslissing van 14 mei 1998 verwierp de Bestendige Deputatie het beroep.

Tegen dit besluit werd beroep ingesteld op 2 juli 1998 bij de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening. Ook dit beroep werd verworpen bij beslissing van 6 april 1999.

8. Een tweede regularisatieaanvraag werd ingediend op 12 mei 2000. De aanvraag, die werd getoetst aan art. 145bis DORO, werd verworpen door het College van Burgemeester en Schepenen op 13 juni 2003.

Het advies van de gemachtigde ambtenaar was negatief en vermeldt onder andere:

*"Het betreft hier een zonevreemde woning zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis. Er is geenszins voldaan aan de voorwaarden om artikel 145bis te kunnen toepassen. Enerzijds blijkt men niet te voldoen aan de volumebepalingen (dit blijkt uit de door de architect bijgevoegde berekening) terwijl anderzijds het bestaande karakter en eigenheid van de voormalige landelijke woning onvoldoende gerespecteerd is.*

*Uit de bijgevoegde berekeningen blijkt immers dat het bruto-volume van de oorspronkelijke woning nl. 552 m<sup>3</sup> meer dan verdubbeld wordt naar 1232,09 m<sup>3</sup> terwijl het nuttig volume op 926,90 m<sup>3</sup> wordt bepaald wat meer is dan de toegelaten 100% uitbreiding en het nuttig volume van 850 m<sup>3</sup>.*

*Het bestaande volume kan gekarakteriseerd worden als een sober hoofdvolume van anderhalve bouwlaag onder zadeldak terwijl het nieuwe volume bestaat uit twee met elkaar verbonden volumes van twee bouwlagen onder licht hellend schilddak. Het karakter van dit gebouw doet naar stijl mediterranean aan. Uit het voorgaande kan besloten worden dat geenszins de plaatselijke landelijke stijl gerespecteerd wordt, meer nog zelfs het oorspronkelijk aantal bouwlagen en daktype zijn niet gerespecteerd."*

Tegen de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen op 13 juni 2003 werd geen beroep ingesteld.



Door de Procureur des Konings op 14 december 1999, 27 december 2000, 2 mei 2002 en 3 juni 2003 gevraagd of het bestuur zijn herstellvordering handhaafde, formuleerde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 14 januari 2004 opnieuw de herstellvordering. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur wees onder meer op de volgende gegevens:

- Er kan geen vergunning worden verkregen omdat de uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De uitgevoerde werken staan niet in functie van enige (para-)agrarische activiteit maar hebben een louter residentieel karakter. Er is een ernstige inbreuk op een essentieel stedenbouwkundig voorschrift.
- De overtreders hebben de bestaande woning afgebroken voor een volledige nieuwbouw die bovendien sterk afwijkt wat betreft het vergunde volume. Verbouwen dient scherp onderscheiden te worden van nieuwbouw. Er is sprake van een nieuwe, zonevremde constructie waardoor de bepalingen van art. 145bis van toepassing zijn en aan de bepalingen van dat artikel is niet voldaan: art. 145bis laat alleen herbouwen toe voor zover binnen het bestaande bouwvolume wordt gebleven en voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven.
- Voorts overwoog de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur:  
*"Dat ten overvloede nog kan worden toegevoegd dat er sprake is van een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk op een essentieel stedenbouwkundig voorschrift, nu ab initio en wetens/willens een residentiële nieuwbouw werd opgetrokken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de verwittigingen en exoneratie van de toenmalige optredende architect ten spijt,  
Dat bovendien de constructie gelegen is in een quasi ongerept gebied, onafgezien van de twee andere (zonevremde) constructies in de onmiddellijk nabijheid die onderworpen zijn aan een uitdovend bestaan,  
Overwegende dat aldus de bestemming in grote mate kan verwezenlijkt worden, dat de verwezenlijking van een bestemming een voortdurende en toekomstgerichte activiteit is,  
Dat de aldus opgetrokken nieuwbouw op blijvende en onherstelbare wijze de realisatie van de bestemming onmogelijk zou maken,  
Dat het herstel in oorspronkelijke staat, zoals eertijds reeds gevorderd, nog steeds de enige mogelijke herstelmaatregel is die een einde stelt aan de zwaarwichtige overtreding".*

9. Op 9 juli 2004 diende de eerste beklaagde twee nieuwe regularisatieaanvragen in.

Er werd voorgesteld het middendeel van de woning, dat de verbinding vormt tussen de woning en het "bijgebouw", te slopen. Op die manier zouden er twee afzonderlijke constructies zijn waarvoor afzonderlijk de regularisatie wordt gevraagd.

De gemachtigde ambtenaar gaf voor beide aanvragen een negatief advies.

Bij beslissingen van 18 juli 2005 weigerde het College van burgemeester en schepenen de vergunning zowel voor de regularisatie van een "alleenstaande woning" als voor de regularisatie van een "bijgebouw".

Tegen beide beslissingen werd bij de Bestendige Deputatie op 10 november 2005 beroep ingesteld.

Bij beslissing van 2 februari 2006 werd het beroep voor de alleenstaande woning op grond van art. 195<sup>quinquies</sup> DORO ingewilligd.

Bij beslissing van 2 februari 2006 werd het beroep voor het bijgebouw niet ingewilligd omdat aan de toepassingsvoorwaarden van art. 195<sup>quinquies</sup> niet is voldaan.

Bij brief van 2 maart 2006, neergelegd door de raadsman van de beklaagden op de zitting van 6 maart 2006, deelt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur aan de procureur des Konings mee dat wegens de regularisatie van een alleenstaande woning de vordering tot herstel, wat de woning betreft, verval.

Voorts, rekening houdend met de geweigerde regularisatie voor het bijgebouw, en de afbraak van de verbinding tussen woning en bijgebouw volgens het op 2 februari 2006 door de Bestendige Deputatie goedgekeurde plan, deelt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur mee:

*"Gezien deze wijzigingen wenst mijn bestuur de vordering voor het bijgebouw te herbekijken. Een eventueel gewijzigde vordering dient voorafgaand aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid voorgelegd te worden. Derhalve vraagt mijn bestuur de vordering voor het bijgebouw in beraad te willen houden".*

#### VOORAF: OVER DE VRAAG TOT UITSTEL

10. De beklaagden vragen in hoofddorde het uitstel van behandeling van de zaak. Volgens hen is de strafwet, na het decreet van 4 juni 2003, niet duidelijk en zou een nieuw decreet in de maak zijn.

Het Arbitragehof heeft de draagwijdte van de door het decreet van 4 juni 2003 gewijzigde bepalingen binnen de grenzen van het gelijkheids- en wettigheidsbeginsel vastgesteld.

Het komt voorts aan de rechterlijke macht toe de decretale bepalingen toe te passen en, indien nodig, door interpretatie de draagwijdte ervan te bepalen. Zoals hierna wordt toegelicht, heeft de decreetgever de in



de rechtspraak gegeven draagwijdte van het begrip "ruimtelijk kwetsbaar gebied" in de zin van art. 146, vierde lid, DORO bekrachtigd.

Met het vermoeden dat de decreetgever in een al dan niet nabije toekomst de bepalingen van DORO inzake handhaving zou wijzigen, kan de rechtbank geen rekening houden. De rechtbank is ertoe gehouden toepassing te maken van de bepalingen die thans gelden.

Op de vraag tot uitstel kan niet worden ingegaan.

#### WAT DE TENLASTELEGGINGEN BETREFT

11. De beklaagden worden vervolgd voor:

– de oprichting van de woning, in de periode van 4 juli 1995 tot 24 maart 1997, strafbaar krachtens de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 (**tenlastelegging A**), en, vanaf de inwerkingtreding van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde Decreet betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997), in de periode van 25 maart 1997 tot 9 december 1997, strafbaar krachtens voormeld coördinatiedecreet (**tenlastelegging B1**)

– de instandhouding van de woning, in de periode van 10 december 1997 tot 30 april 2000, strafbaar krachtens het op 22 oktober 1996 gecoördineerde Decreet betreffende de ruimtelijke ordening (**tenlastelegging B2**) en, vanaf de inwerkingtreding van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in de periode van 1 mei 2000 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding, strafbaar krachtens het voormeld decreet van 18 mei 1999 (**tenlastelegging C**).

12. De beklaagden houden voor dat de strafvordering voor het misdrijf van wederrechtelijke oprichting (tenlasteleggingen A en B1) door verjaring is vervallen.

De oprichting en de instandhouding van de woning worden aan beide beklaagden ten laste gelegd. Indien de instandhouding nog strafbaar is (zie hierna), maken beide misdrijven de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet uit. Zij maken wegens die eenheid van opzet een collectief misdrijf uit waarvoor de verjaring slechts begint te lopen vanaf het laatste feit. De instandhouding van de woning (indien strafbaar, zie hierna) is een voortdurend misdrijf waarvoor de verjaring niet begint te lopen zolang het bouwwerk wederrechtelijk wordt instandgehouden. Wegens de eenheid van opzet loopt bijgevolg evenmin de verjaring van de strafvordering met betrekking tot het misdrijf van wederrechtelijke oprichting.

Naar het oordeel van de rechtbank is de instandhouding in landschappelijk waardevol agrarisch gebied van een wederrechtelijk opgetrokken gebouw nog steeds een misdrijf (zie hierna).

De strafvordering voor de tenlasteleggingen A en B1 is bijgevolg geenszins door verjaring vervallen.

13. Op 9 december 1997, toen de bouwovertreiding werd vastgesteld, was de woning volgens de verbalisant reeds volledig opgetrokken en zo goed als voltooid. Metselwerk, elektriciteit, waterleiding, verwarming, plakwerk, deuren en ramen waren volledig afgewerkt. Enkel de vloeren dienden nog te worden voltooid.

De beklaagden houden voor dat de werken werden beëindigd in januari 1997. Zij leggen stukken voor in verband met voegwerken, verwarming en elektriciteit en schrijnwerkerij die werden gefactureerd in 1996. Zij houden voor dat het gebouw "begin 1997" werd aangesloten op alle nutsvoorzieningen en dat in februari 1997 een eerste maal stookolie werd geleverd. Volgens de beklaagden dienden alleen nog een aantal beperkte, niet-vergunningsplichtige binnenwerkzaamheden te worden uitgevoerd, o.a., zoals uit het strafdossier blijkt, tegels en faiences.

De voorgelegde factuur voor aansluiting op het waternet dateert niet van "begin 1997" maar van 11 april 1997.

Uit het inlichtingenbulletin blijkt dat de beklaagden op 27 april 1998 werden ingeschreven op het adres te

De rechtbank acht de misdrijven zoals omschreven onder de tenlasteleggingen A en B1 bewezen.

14. Art. 146, derde lid, DORO luidt na de gedeeltelijke vernietiging door het arrest nr. 14/2005 van het Arbitragehof van 19 januari 2005 als volgt: *"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 ruimtelijk kwetsbare gebieden worden omschreven in art. 146, vierde lid, DORO.

De beklaagden houden voor dat "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" geen ruimtelijk kwetsbaar gebied is.

Volgens de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie is een "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" een "agrarisch gebied met bijzondere waarde" in de zin van art. 146, vierde lid, DORO en behoort het bijgevolg tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van art. 146, derde lid, DORO (Cass. 22 februari 2005, AR [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 13 september 2005, AR [www.cass.be](http://www.cass.be)).

De beklaagden voeren ook aan dat de decreetgever voor de toepassing van art. 145bis, § 1, vierde lid, DORO heeft verduidelijkt dat de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden niet tot het ruimtelijk kwetsbaar gebied behoren. Het decreet van 22 april 2005 (tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) heeft inderdaad in art. 145bis, § 1, vierde lid, DORO de woorden "agrarische gebieden met bijzondere waarde" geschrapt.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat deze schrapping alleen betrekking heeft op de toepassing van de regeling inzake zonevreemde gebouwen. Bij deze schrapping heeft de decreetgever uitdrukkelijk niet willen raken aan de rechtspraak die, wat de handhaving betreft, landschappelijk waardevol gebied doet behoren tot het ruimtelijk kwetsbaar gebied. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet werd verduidelijkt: *"Men kan zich afvragen welke gevolgen deze decretale wijziging heeft op de hierboven vermelde, reeds getroffen arresten van de Hoven van Beroep. Deze gevolgen lijken onbestaande te zijn en noodzaken geen overgangsregeling. De arresten zijn immers getroffen naar aanleiding van vervolgingen van bouwmisdrijven (artikel 146) en niet naar aanleiding van toepassingen van de afwijkingsregeling inzake zonevreemde gebouwen (artikel 145bis). In artikel 146 wordt momenteel geen wijziging voorgesteld omdat voor artikel 146 een meer fundamentele oplossing moet worden uitgewerkt, ingevolge de uitspraak van het Arbitragehof hierover. Meer algemeen dient benadrukt dat de huidige verduidelijkende wijziging in artikel 145bis (regime zonevreemde woningen) niet gerelateerd wordt aan de lijst met kwetsbare gebieden van artikel 146 (handhaving). Welke gebieden als kwetsbare gebieden worden beschouwd in het kader van de handhaving moet afzonderlijk worden beschouwd"* (Parl. St. VI. Parl. 2004-05, nr. 233/1, p. 6-7).

Thans stemmen de omschrijvingen van het ruimtelijk kwetsbaar gebied in respectievelijk de artikelen 145bis en 146, vierde lid, DORO niet met elkaar overeen. Bovendien was het de uitdrukkelijke bedoeling van de decreetgever niet te raken aan de omschrijving van het ruimtelijk kwetsbaar gebied voor de toepassing van art. 146 DORO. Hieruit kan alleen maar worden afgeleid dat ook naar het oordeel van de decreetgever landschappelijk waardevol agrarisch gebied voor de toepassing van art. 146 DORO tot het ruimtelijk kwetsbare gebied behoort. Ten slotte kan nog worden beklemtoond dat de bepalingen inzake zonevreemde woningen en inzake handhaving een eigen doelstelling hebben. De regeling van art. 145bis DORO houdt in dat, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden, de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond uitmaken bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Dit impliceert geenszins dat op het vlak van de handhaving landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet meer zou kunnen behoren tot het ruimtelijk kwetsbaar gebied. Een soepeler stelsel voor het verkrijgen van een vergunning impliceert niet

dat ook de instandhouding van wederrechtelijk – dit is zonder of niet conform de vergunning – opgetrokken gebouwen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied onder een milder stelsel zou moeten vallen.

Voor de instandhouding van een gebouw dat zonder of in strijd met de vergunning werd opgericht in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, blijft bijgevolg de strafsanctie gelden.

Dat de beklaagden over de geïncrimineerde periode een in strijd met de vergunning opgetrokken gebouw hebben instandgehouden, staat vast en wordt als zodanig door de beklaagden niet betwist.

De tenlasteleggingen B2 en C zijn bijgevolg afdoende bewezen.

#### WAT DE STRAF BETREFT

15. Art. 64 van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 stelt de onder tenlastelegging A vervatte feiten strafbaar met een gevangenisstraf van 8 tot 15 dagen en/of met een geldboete van 26 tot 2.000 EUR.

In het gecoördineerd Decreet van 22 oktober 1996 is deze strafbepaling vervat in art. 66. De feiten B1 en B2 werden gepleegd onder gelding van dit decreet; het feit A is strafbaar gebleven.

Deze feiten zijn strafbaar gebleven onder gelding van het decreet van 18 mei 1999. Onder gelding van dit decreet werd feit C gepleegd. De straffen bepaald in dit decreet zijn gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en/of een geldboete van 26 tot 400.000 EUR.

16. De onder A, B1 en B2 en C ten laste gelegde feiten zijn, voor elk van beide beklaagden, de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet en dienen met één straf, namelijk de zwaarste, te worden bestraft.

17. De beide beklaagden hebben doelbewust ernstige stedenbouwinbreuken gepleegd ervan uitgaande dat éénmaal de werken uitgevoerd waren dit ook wel zo zou blijven. Zij hebben hun eigen belang gesteld boven het belang van de gemeenschap bij het behoud van een goede ruimtelijke ordening.

De beklaagden moeten beseffen dat zij zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen. Het belang van de gemeenschap bij een goede ruimtelijke ordening kan niet ondergeschikt worden gemaakt aan enig persoonlijk belang.

De rechtbank gaat niet in op de in conclusie geformuleerde vraag van de beklaagden om hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te verlenen. Er is geen gevaar dat een veroordeling

de sociale of professionele situatie van de beklaagden ernstig in het gedrang zou brengen. Het dossier toont aan dat de beklaagden, eenmaal hun woning gebouwd in strijd met de vergunning, erop hebben gespeculeerd dat hun woning wel zou worden vergund. Dat de Bestendige Deputatie uiteindelijk op 2 februari 2006 – méér dan tien jaar na de aanvang van de bouwwerken – krachtens de in 2001 ingevoerde uitzonderingsbepaling van 195*quinquies* voor een deel van het bouwwerk een bouwvergunning heeft verleend, kan bezwaarlijk als een verdienste van de beklaagden worden aangemerkt.

De ernst van de feiten wordt onderstreept door het feit dat van bij de aanvang van de werken, bij het leggen van de funderingen, werd afgeweken van het vergunde plan en dat de beklaagden de architect, die hen wees op hun verplichtingen, terzijde schoven en de werken verder lieten uitvoeren door de aannemer, zonder enig toezicht van een architect.

De ernst van de feiten rechtvaardigen een gevangenisstraf met uitstel en een effectieve geldboete. Deze straffen zijn noodzakelijk, niettegenstaande het blanco strafrechtelijk verleden van \_\_\_\_\_ en het strafverleden van \_\_\_\_\_ om hen te doen inzien dat het ongeoorloofd is hun persoonlijke doelstellingen aan de gemeenschap op te dringen.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

18. De feiten zoals hoger omschreven, werden gepleegd deels voor en deels na 1 maart 2004, datum vanaf welke de opdecimen werden gebracht op 45, zodat de op te leggen geldboete met vijfenveertig decimen moet worden verhoogd.

#### WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

19. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur wijst in haar brief van 2 maart 2006 erop dat de herstellvordering voor wat de woning betreft, vervalt wegens de bouwvergunning die de Bestendige Deputatie in beroep heeft toegekend.

Voorts overweegt zij omwille van de regularisatie van de "alleenstaande woning" een "eventuele gewijzigde vordering" voor het bijgebouw. Om die reden vraagt zij de herstellvordering met betrekking tot het bijgebouw in beraad te willen houden.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur doet geen afstand van de ingestelde herstellvordering. Deze vordering is aldus nog steeds bij de rechtbank aanhangig en de rechtbank kan erover oordelen.



20. Indien de oorspronkelijk wederrechtelijk uitgevoerde werken worden geregulariseerd, kan het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand niet meer worden bevolen.

De Bestendige Deputatie heeft bij besluit van 2 februari 2006 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een alleenstaande woning. In het raam van het wettigheidstoezicht krachtens art. 159 Grondwet moet de rechtbank onderzoeken of het verval van de herstellvordering dat door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur wordt aangevoerd, wel zijn grondslag vindt in een wettige beslissing.

21. Uit de voorgelegde stukken en uit de stukken van het strafdossier rijzen twijfels over de wettigheid van het besluit van de Bestendige Deputatie.

22. Het bouwwerk waarvoor regularisatie wordt gevraagd, betreft een zonevreemd gebouw: het is gelegen in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied; de woning houdt geen verband met enige (para-)agrarische activiteit maar heeft een louter residentieel karakter.

Voor de toekenning van een vergunning – niettegenstaande de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan – voor het herbouwen op een gewijzigde plaats van een gebouw, stelt art. 145*bis* DORO onder andere als voorwaarde dat het gaat om een “bestaand” gebouw en dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn.

Voor de toepassing van art. 145*bis* is het huidige gebouw geen hoofdzakelijk vergund of hoofdzakelijk vergund geacht gebouw. Het vroegere, in 1995 gesloopte gebouw bestaat niet meer.

De decreetgever heeft voor eigenaars van zonevreemde gebouwen die hebben opgehouden te bestaan maar die nog bestonden op het ogenblik van het aanvatten van de werken, een tijdelijke gunstregeling uitgewerkt via artikel 195*quinquies* DORO:

- de in de artikelen 145*bis* en 195*bis*, eerste lid, 3<sup>o</sup>, vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw, geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht;

- dit geldt eveneens wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 145*bis* en 195*bis*.



In het besluit van 2 februari 2006 met betrekking tot het "bijgebouw" heeft de Bestendige Deputatie het beroep met betrekking tot de regularisatie van het bijgebouw afgewezen op grond van een "*onoverkomelijke legaliteitsbelemmering*". Een (tweede) regularisatieaanvraag werd immers ingediend op 12 mei 2000 en geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ op 13 juni 2003; tegen deze weigeringsbeslissing werd geen beroep ingesteld. De regularisatieaanvraag waarover de Bestendige Deputatie thans diende te oordelen, werd ingediend op 9 juli 2004. De Bestendige Deputatie besloot dan ook "*dat art. 195quinquies niet van toepassing is en dat onderhavige regularisatieaanvraag niet voldoet aan de essentiële voorwaarden van artikel 145bis betreffende het vergund zijn van het gebouw*".

In het besluit van 2 februari 2006 met betrekking tot de "alleenstaande woning" oordeelt de Bestendige Deputatie echter dat art. 195quinquies hier van toepassing is op grond "*dat tijdens de beroepsprocedure een ontvangstbewijs neergelegd werd dat gedateerd is op 3 juni 2002*". Nochtans vermeldt ook dit besluit van de Bestendige Deputatie, in overeenstemming met de gegevens in het strafdossier over de administratieve procedures, dat:

- een (tweede) aanvraag tot regularisatie werd ingediend op 12 mei 2000 en werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ in zitting van 13 juni 2003 en dat tegen deze weigeringsbeslissing geen beroep werd ingesteld;
- het ontvangstbewijs van de onderhavige aanvraag dateert van 9 juli 2004.

Het door de beklaagden voorgelegde ontvangstbewijs, gedateerd 3 juni 2002 (stuk 2), vermeldt dat de aanvraag als voorwerp heeft "*regulariseren ééngezinswoning*". Het vermeldt als kenmerk van de \_\_\_\_\_ Het vermeldt dat het college van burgemeester en schepenen bevestigt "*heden ontvangen te hebben op naam van mevrouw \_\_\_\_\_ een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning*".

Uit geen enkel ander stuk van het dossier blijkt echter een op 3 juni 2002 ingediende aanvraag.

Het kenmerk vermeld op het ontvangstbewijs, gedateerd 3 juni 2002, is hetzelfde kenmerk dat is vermeld op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 juni 2003 (strafdossier, stuk 108).

Uit die beslissing van 13 juni 2003, die betrekking heeft op een aanvraag "*tot regulariseren ééngezinswoning*" – zoals ook het ontvangstbewijs, gedateerd 3 juni 2002 vermeldt – blijkt, in overeenstemming met de andere gegevens van het strafdossier, dat "*een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 12/05/2000*".

Aldus rijst de vraag of de Bestendige Deputatie de beslissing tot inwilliging van het beroep en tot het verlenen van een vergunning voor de "alleenstaande" woning heeft laten steunen op een stuk dat, anders dan uit de vermelde datum zou blijken, niet betrekking heeft op "een tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag" zodat de Bestendige Deputatie op onwettige wijze ervan is uitgegaan dat aan de toepassingsvoorwaarden van art. 195quinquies werd voldaan.

Het past dan ook aan het Openbaar Ministerie te verzoeken een aanvullend onderzoek te verrichten naar de oorsprong en draagwijdte van het ontvangstbewijs gedateerd 3 juni 2002.

Alvorens verder over de herstellvordering te oordelen, past het de resultaten van dit aanvullend onderzoek af te wachten.

### **OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

23. Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven past het de burgerlijke belangen aan te houden gezien de zaak wat die belangen betreft niet in staat van wijzen is.

\* \* \* \* \*

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. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;  
art. 2, 3, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 50, 65, 66, 100 Strafwetboek,  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
art. 8 en 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964;  
alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de dagvaarding.

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

### **OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

Ten aanzien van \_\_\_\_\_

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1, B2 en C SAMEN, tot een **GEVANGENISSTRAF van VIER MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van DRIEDUIZEND EUR (= 3.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op ELFDUIZEND EUR (= 16.500,00 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 dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

\* de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van VIER MAANDEN;  
zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens 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.

\* \*

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1, B2 en C SAMEN, tot een **GEVANGENISSTRAF van VIER MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van DRIEDUIZEND EUR (= 3.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op ELFDUIZEND EUR (= 16.500,00 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 dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

\* de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van VIER MAANDEN;  
zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens 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.

\*\*\*

#### ALGEMEEN

#### Wat betreft de HERSTELVORDERING

Alvorens over de herstellvordering te beslissen, verzoekt het Openbaar Ministerie een aanvullend onderzoek te verrichten naar de oorsprong en de draagwijdte van het ontvangstbewijs, gedateerd 3 juni 2002 (stuk 2 neergelegd op de zitting van 6 maart 2006) en waarvan sprake in het Besluit van de Bestendige Deputatie van 2 februari 2006 met kenmerk (stuk 20 neergelegd op de zitting van 6 maart 2006).

Stelt de zaak voor verdere behandeling van de herstellvordering uit op de openbare terechtzitting van **2 OKTOBER 2006**.

#### De gerechtskosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op **75,02 EUR**.

Veroordeelt de beklaagden **HOOFDELIJK** tot de kosten, gevallen aan de zijde van het Openbaar Ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **75,02 EUR**.

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

Aanwezig :

- ondervoorzitter, die de terechtzitting  
voorzit;
- rechter, aangewezen, overeenkomstig het artikel  
779, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek, bij beschikking van de  
Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, om de heer P.  
Lefranc, rechter, en die over de zaak heeft mede beraadslaagd, op het  
ogenblik van de uitspraak, te vervangen gelet op zijn wettelijke  
verhinderings;
- rechter;
- substituut-procureur des Konings;
- griffier.