

Griffiennr. :
Not.nr. : GE 66.97.2470/99/SW4

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 09 OKTOBER 2007

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, 21^{ste} kamer, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

3^o bekl. en
(3^o bekl.),

1^o bekl.)
1^o bekl.),

1^o bekl.),

HOGER BEROEP op 23/10/07 door
(4^o bekl.) tegen alle beschikkingen
bet O.M. tegen
HOGER BEROEP op 23/10/07 door
(3^o bekl.) en

, bediende, geboren te op
, wonende te

, beheerder, geboren te op
, wonende te

3. op , bestuursdirecteur, geboren te
, wonende te

4. op , architect, geboren te
wonende te

VERDACHT VAN :

De eerste, de tweede, de derde en de vierde

Als daders, ofwel om het hieronder omschreven misdrijf te hebben uitgevoerd, ofwel om aan de uitvoering rechtstreeks te hebben medegewerkt, ofwel om door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet had kunnen worden gepleegd, ofwel om door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, rechtstreeks het misdrijf te hebben uitgelokt

Bij inbreuk op de artikelen 42 § 1, 1^o, 66 (1^o, 2^o, 3^o en 5^o 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 titer IV van voormelde wet en 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):

door op het terrein, gelegen te _____, in eigendom ten kadaster gekend onder _____, toebehorende aan _____, op de zolderruimte, die als een technische ruimte zou fungeren volgens de ingediende plannen, 3 appartementen te hebben ingericht zodat er 9 woonegelegenheden zijn i.p.v. 6

te _____ : op niet nader te bepalen data in de periode gaande van 19.11.1997 tot 31.08.1999

de feiten sub 1 en 2 thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1- 1° (en § 3), 146- 1°, 146-2 lid, 147, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999)

met de omstandigheid dat de eerste, de tweede, de derde en de vierde verdachte personen zijn die wegens hun 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 tussen persoon optreedt (alsdan art 66 3° lid in aanhef vermelden) nl. de eerste, de tweede en de derde als bestuurders van een patrimoniumvennootschap en de vierde als architect

WAT DE PROCEDURE BETREFT

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

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 29 mei 2007.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding om te verschijnen op de zitting van 29 mei 2007 van de 21ste kamer van de Correctionele rechtbank werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te . Deze dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlastelegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken. De kadastrale omschrijving dient wel te worden aangevuld zoals in het dispositief bepaald. De strafvordering is ontvankelijk (art. 160 DORO).

Uit het dossier blijkt niet dat de dagvaarding werd ingeschreven in het vergunningenregister van . De gerechtsdeurwaarder maakte de dagvaarding over aan . gemeente waar de eerste, tweede en derde beklaagde hun woonplaats hebben, en niet aan . waar het betrokken onroerend goed gelegen is. De inschrijving in het vergunningenregister is evenwel niet op straffe van onontvankelijkheid voorgeschreven (art. 161 DORO).

3. Op de openbare terechtzitting van 11 september 2007 werd de zaak behandeld en aanhoorde de rechtbank:

–de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door
toegevoegd substituut-procureur des Konings;

–de beklaagde . in zijn middelen van verdediging,
voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester
in eigen naam en loco meester . beiden advocaat
te

–de beklaagde . in zijn middelen van verdediging,
voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester
in eigen naam en loco meester . beiden advocaat
te

–de beklaagde . in haar middelen van verdediging
voorgedragen door meester . in eigen naam en loco
meester . beiden advocaat te

–de beklaagde . in zijn middelen van verdediging,
voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester
in eigen naam en loco meester . beiden advocaat
te

VOORAFGAANDELIJK

4. De dagvaarding moet worden verbeterd zoals hierna vermeld in het dispositief.

5. De verjaring van de strafvordering werd gestuit door het proces-verbaal van 2 augustus 2004 opgesteld door een inspecteur van politie ter uitvoering van een door het openbaar ministerie op 2 juli 2004 gegeven opdracht (st. 84).

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**De feiten en hun kwalificatie**

6. Op 8 november 1999 werd proces-verbaal van vaststelling opgesteld met betrekking tot de bouwovertreiding op het perceel gelegen te In strijd met de vergunning nr.
van 27 februari 1997 werden op de zolderverdieping, die volgens de vergunning zou fungeren als technische ruimte, drie appartementen ingericht.

Bovendien werden dakvlakramen aangebracht terwijl één van de voorwaarden van de toegekende bouwvergunning nochtans luidde: *“De dakvlakramen worden uit de vergunning gesloten aangezien ze niet functioneel nodig zijn.”* (st. 5).

Volledigheidshalve merkt de rechtbank op dat op alle niveaus van het gebouw er verschillen bestaan tussen de vergunde en de uitgevoerde toestand, zoals blijkt uit de plannen die werden ingediend bij de regularisatieaanvraag in december 1999 (stukken 26 e.v.).

Een mondeling bevel tot staking van de werken en handelingen op de zolderverdieping werd gegeven (st. 1). Dit mondelinge ter plaatse gegeven bevel tot staking werd door de burgemeester van op 10
november 1999 bekrachtigd (st. 9).

Volgens waren de werken gestart op 19 november
1997 en werden de werken aan de zolderverdieping in juli-augustus 1999 beëindigd (st. 12).

7. De werken werden uitaevoerd:

–in opdracht van

–door bouwbedrijf waarvan
beklaagde, afgevaardigd bestuurder is;

–onder toezicht van architect vierde beklaagde.

tweede

Ten tijde van de uitvoering van de werken bestond de raad van bestuur van _____ uit _____ tweede beklagde, _____ eerste beklagde, en _____ derde beklagde (verslag van de algemene vergadering van 3 mei 1996, st. 78).

_____ werden benoemd tot afgevaardigd bestuurder (verslag van de raad van bestuur van 3 mei 1996, st. 78).

Het doel van de vennootschap, zoals gewijzigd door een beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap van 18 januari 1987 (st. 73), bestaat onder andere uit:

“het oprichten of laten oprichten van- en het verbouwen van gebouwen, het uitbaten en verhuren van de gebouwen of een gedeelte ervan; de aan- en verkoop en het verkavelen van gronden, alsook de aan- en verkoop van- en het beheer van gebouwde of onbebouwde onroerende goederen, voor eigen rekening of voor rekening van derden of command; het verlenen van borg met het oog op de aan- en verkoop van onroerende goederen als beroepspersoon of met het oog op de aanneming van bouw- en verbouwingswerken; het in hypotheek geven of nemen van onroerende goederen, het verlenen van opheffing, rangafstand en/of kwijting voor eigen rekening of voor command en de aanneming van bouw- of verbouwingswerken onder al zijn vormen”.

Blijkens de verklaring van _____ van 10 juni 2004 (st. 67-68) is de taakverdeling binnen de _____ als volgt:

- _____ staat in voor de verhuring, de administratie en de boekhouding;

- zijn taak bestaat in de opvolging van herstellingswerken, de contacten met aannemers en architecten en het opvolgen van juridische aangelegenheden;

- _____ heeft dezelfde taak als hijzelf.

Zo werd de bouwaanvraag door _____ ondertekend; de regularisatieaanvraag van december 1999 door _____ st. 13). De verantwoordelijkheid voor de opvolging van de vergunningsaanvragen wordt onderling door hem en _____ opgenomen.

8. Bij brief gedateerd 8 december 1999 werd een eerste regularisatieaanvraag ingediend (st. 13) waarvoor op 21 december 1999 een bewijs van ontvangst werd afgegeven.

In de aanvraag, ondertekend door _____ werd toegelicht dat de goedgekeurde bouwaanvraag een handelspand met mezzanini, gelegen op het gelijkvloers, en twee etages met elk drie appartementen omvatte.

Voorts werd uiteengezet:

“Na calculatie van de aangeboden prijsofferten bleek dat het project financieel totaal onhaalbaar was.

Daarom werd opdracht gegeven om het pand intensiever te benutten.

Rekening houdend met de beschermde voorgevel en met het goedgekeurde bouwvolume werd een intensiever gebruik bestudeerd. Daaruit resulteerde dat het gebouw een niveau meer kon bevatten, zodat de haalbaarheid verbeterd werd.

De aangegane overeenkomsten met aannemers, onderaannemers en gebruikers verhinderden echter een lange wachttijd. Een nieuwe aanvraagprocedure bracht dan ook het hele project in het gedrang.

Daarom werd overgegaan tot uitvoering, mede omdat het architecturaal aspect nauwelijks wijzigde.

Het uitgevoerd project omvat:

–een handelspand met mezzanine, gelegen op het gelijkvloers,

–drie verdiepingen met elk 3 appartementen,

dit, binnen het goedgekeurd bouwvolume.

Wij hopen op begrip en op een gunstige beoordeling.”

9. Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 16 maart 2000 de vergunning op grond van de volgende motivering:

“Het betreffende pand waarvan de gevels en de bedaking beschermd zijn als monument situeert zich in het beschermde stadsgezicht

De voorgevel maakt deel uit van het 19e eeuwse gevelensemble naar ontwerp van als totaalfront tegenover het inmiddels verdwenen Het neo-classicistisch ensemble is van dergelijke architecturale en esthetische waarde dat het dak op generlei wijze bij middel van dakvlakramen kan worden onderbroken. De voorgevel aan de kant van het

en het dakvlak aan dezelfde kant werden omwille van die uitzonderlijke kwaliteiten als stadsgezicht beschermd. De dakvlakramen die wederrechtelijk werden aangebracht moeten omwille van de verstoring van de totaalarchitectuur worden verwijderd.

Het gebouw moet in zijn geheel voldoen aan de voorwaarden opgenomen in het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 met bijlagen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen. De toegang tot de mezzanine van de handelsruimte moet gebeuren via twee trappen.”

Op grond van deze weigering besliste het college van burgemeester en schepenen met toepassing van het gecoördineerde Stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996 (krachtens hetwelk een vordering tot uitvoering van aanpassingswerken gezamenlijk door college van burgemeester en schepenen en gemachtigde ambtenaar diende te worden geformuleerd) (st. 42):

“aan de gemachtigde ambtenaar te verzoeken, om in toepassing van artikel 68, §1, b, van bovengenoemd decreet, bij de bevoegde rechtbank de volgende aanpassingswerken te vorderen:

- 1. De wederrechtelijke dakvlakramen verstoren de totaalarchitectuur en dienen te worden verwijderd.*
- 2. Om te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 met bijlagen, tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, moet de toegang tot de mezzanine van de handelsruimte gebeuren via twee trappen”.*

10. Een tweede regularisatieaanvraag “met betrekking tot het verbouwen van een pand met handelsruimte en 6 woongelegenheden tot een pand met handelsruimte en 9 woongelegenheden (regularisatie)” werd ingediend op 3 juli 2000 (st. 48).

De gevraagde stedenbouwkundige vergunning werd op 24 augustus 2000 geweigerd op grond van de volgende motivering:

“Op het betreffend perceel werd op 27 februari 1997 bouwvergunning verleend voor het inrichten van een handelsonderneming met 6 woongelegenheden (dossier

In plaats van 6 werden 9 woonentiteiten ingericht omdat, volgens het verslag van de architect, het goedgekeurde project financieel niet haalbaar was.

Het onderhavig ontwerp is conform met de voorschriften van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en brengt de stedenbouwkundige aanleg niet in het gedrang.

Door het inrichten van 9 appartementen wordt de densiteit niet overschreden.

De slaapkamers van appartementen A en B moeten conform zijn met artikel 40 van het algemeen bouwreglement. Ze moeten rechtstreeks worden verlicht en verlucht.

De uitgevoerde werken aan de voorgevel zijn niet aanvaardbaar op volgende punten:

–Het schrijnwerk van de ramen op de tweede verdieping is volledig buiten verhouding geprofileerd. De horizontale verdelingen van het raam bestaan uit een smal en uit een breed profiel. Het brede profiel bevindt zich onderaan zodat het raam verkeerd geproportioneerd is. De geveltekening toont enkel twee fijne horizontale verdelingen. Op de foto's is het schrijnwerk nog niet aanwezig of niet zichtbaar.

–De verdeling van de imitatiebanden van het gelijkvloers stemt niet overeen met deze van de aanpalende panden. Op de geveltekening zijn de imitatiebanden bij de rechterbuur niet getekend en bij het linkse pand zijn ze getekend alsof de hoogte overeenstemt met deze van het verbouwde pand. Het verschil in hoogte van de imitatiebanden is uitermate storend.

–De hoogtemaat van de plint is niet aangeduid op de plannen. Op het links aanpalende pand is een foutieve plint getekend waarmee de hoogte van het verbouwde pand zou overeenstemmen.

Na uitvoering blijkt hoe storend de lagere plintheogte van het verbouwde pand is. De correcte plintheogte is nochtans duidelijk zichtbaar bij de rechterbuur en bij de vergelijkbare overige panden in deze eenheidsarchitectuur.

Deze punten kunnen niet beschouwd worden als betekenisloze details. De gevel van het pand maakt in zijn geheel en in zijn detaillering deel uit van de eenheidsarchitectuur van dit 19e eeuwse gevelensemble. Het project voldoet niet aan de minimumeisen vervat in de basisnormen brandveiligheid zoals opgenomen in de bijlagen van het Koninklijk besluit van 19 december 1997. De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweergagens bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt ca 17 m. Het gebouw behoort dus tot het type "middelhoge gebouwen" en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 3 en 5 van het genoemde KB (advies Brandweer van 14 juli 2000 met kenmerk

11. Aan de Dienst Monumentenzorg liet weten bij brief van 27 oktober 2000 (st. 53):

"Aansluitend op ons telefonisch onderhoud betreffende de weigering van de regularisatieaanvraag voor te

kan ik u wat volgt bevestigen:

–De restauratie van de voorgevel werd vooraf besproken met de diensten van Monumenten en Landschappen (Vlaamse Gemeenschap). De restauratiepremie werd aangevraagd en goedgekeurd. De eindafrekening werd ondertussen doorgestuurd.

–De imitatiebanden bleven behouden, werden dus niet in hoogte verplaatst. Ze werden enkel gereinigd, geplamuurd, hersteld en geschilderd. Dit kan worden aangetoond aan de hand van een foto.

–Ook de hardsteenplint bleef ongewijzigd, er werd enkel, ter hoogte van het nieuw metselwerkmassief, een identiek stuk aan de bestaande plint toegevoegd.

–De ramen op de tweede verdieping werden louter om veiligheidsredenen geconstrueerd met vast onderpaneel. Dit beglaasd paneel vormt immers de borstwering. Naar mijn bescheiden mening verstoort deze ingreep de gevelrij niet.

Wij hopen dat hieruit mag blijken dat wij de werken volledig te goeder trouw hebben uitgevoerd. We hebben in elk geval gepoogd om met deze restauratie een aanzet te geven tot de volledige herwaardering van deze unieke gevelrij."

12. Bij zijn verhoor op 10 juni 2004 (st. 65) verklaarde

dat het probleem met de verbouwing niet meer gelegen zou zijn in de bouw van negen appartementen in plaats van zes appartementen. Dat zou evenmin ter sprake zijn gekomen tijdens een bijeenkomst op 28 maart 2001 met de Dienst Stedenbouw.

Hij verklaarde:

“Er werd wel een bespreking gedaan omtrent volgende punten vervat in de weigerings(beslissing) dd 24/08/2000:

–het schrijnwerk waarvan er een probleem was met de indeling van het raam (2de verdieping)

Er werd destijds geen concreet standpunt ingenomen.

–de verdeling van de imitatiebanden op het gelijkvloers.

Via foto's als bewijsmateriaal konden we aantonen dat niets gewijzigd werd aan de bestaande toestand.

–de hoogtemaat van de plint aangeduid op de plannen.

Via foto's als bewijsmateriaal konden we eveneens aantonen dat niets gewijzigd werd aan de bestaande toestand.

Sedert deze bijeenkomst heb ik niets meer gehoord over deze zaak.

Momenteel zijn er nog steeds 9 woonentiteiten ingericht op de locatie en zijn deze alle 9 bewoond door jonge werkende mensen.

Momenteel ga ik ervan uit dat alles wettelijk in orde is.”

Hij erkende nochtans dat er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd. De reden waarom destijds geen beroep werd ingesteld tegen de weigeringsbeslissing, was dat destijds de zaak werd besproken met de Dienst Stedenbouw. Hij zou van de Dienst Stedenbouw een antwoord krijgen, wat echter niet gebeurde.

De reden van de bouwovertreding lichte (st. 67):

toe als volgt

“De beweegredenen om te bouwen in strijd met de vergunning dd. 27/02/1997 zijn de volgende:

het goedgekeurde project was volgens het verslag van de architect niet financieel haalbaar.

en ikzelf van beslisten

dan (in samenspraak met de architect) om de werken te laten aanvatten en er negen in plaats van 6 woongelegenheden van te maken. Wanneer de beslissing om negen in plaats van 6 woongelegenheden ervan te maken precies genomen werd, kan ik niet zeggen.

Ik zal terzake navraag doen bij de architect en

Hij erkende daarbij het bevel tot staking te hebben miskend:

“Na de staking van de werken beslisten en ikzelf om uiteindelijk toch de drie woongelegenheden op de zolderverdieping te laten voorzien van de eindafwerking zodat ze ook konden bewoond worden.

De zes woongelegenheden volgens de bouwvergunning waren al afgewerkt bij de controle van de bouwpolitie in november 1999. De drie woongelegenheden op de zolderverdieping waren praktisch volledig afgewerkt bij deze controle.”

13. verklaarde op 8 december 2005 dat er in het oude gebouw reeds dakramen aanwezig waren (st. 96). Tijdens de verbouwing zouden en hijzelf besloten hebben om er drie dakvlakramen te plaatsen. Omdat er in de verdere gevelrij nog verschillende soortgelijke ramen geplaatst waren, hadden zij niet verwacht dat dit tot problemen aanleiding zou geven (st. 96). Hij veronderstelt dat de enige discussie nu nog gaat over de plaatsing van deze drie dakvlakramen op het vroegere technisch verdiep, meer bepaald de mezzanine van de derde etage.

Hij maakte een brief van architect over aan de Dienst Monumentenzorg van 21 oktober 2004 (st. 98) waarin de architect verwees naar een vergadering in mei/juni 2001 waarop zou zijn beslist dat de stuurgroep zich zou beraden en een advies zou opstellen voor eventuele aanpassingen.

14. Volgens het proces-verbaal van 7 februari 2007 (st. 101) blijkt uit een telefoongesprek van de politie met op 14 juni 2006 dat hijzelf niet direct op de hoogte zou zijn van *“de laatste ontwikkelingen in dit dossier”*.

deelde dan op 20 oktober 2006 in een brief mee (st. 102):

“Aansluitend op ons telefonisch onderhoud betreffende de schijnbaar resterende stedenbouwkundige problematiek aan het project van bouwheer “handelspand met appartementen” te kunnen wij hierbij enkel verklaren wat ook bij een vorig interview verklaard werd.

De laatste correspondentie betreffende dit dossier dateert van 20 oktober 2004, exact 2 jaar geleden. Toen hebben wij gereageerd op verzoek van de wijkagent, refererend naar een vergadering met de werkgroep Monumentenzorg te in mei/juni 2001.

Op onze brief heeft Monumentenzorg niet gereageerd. Ook niet op telefonische contacten achteraf. Daardoor weten ook wij niet meer wat van ons nog verder verwacht wordt. Misschien is het opportuun dat u bij Monumentenzorg van vraagt of dit dossier nog lopend is?

Met de meeste hoogachting,

Voor

, architect”.

15. Zoals uit een brief van 7 juni 2004 blijkt, zou op 10 juni 2004 een overlegvergadering hebben plaatsgevonden tussen de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, de Dienst Culturele Zaken – Monumentenzorg en de Bouwpolitie met het oog op een herstelmaatregel (st. 69).

Bij brief van dezelfde datum liet de Dienst Administratie Stedenbouwkundige Vergunningen aan de Procureur des Konings (st. 82) weten dat de bouwpolitie op 13 mei 2004 vaststelde

“dat de aanpassingswerken slechts gedeeltelijk werden uitgevoerd, namelijk:

–de dakvlakramen zijn nog niet verwijderd;

–de mezzanine is nu via twee trappen bereikbaar. De tweede trap is weliswaar enkel bereikbaar via een afgesloten nooduitgangdeur. De sleutel ervan bevindt zich in de handelszaak”.

16. Bij brief van 8 juli 2004 liet de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur aan de Procureur des Konings weten dat zij zich aansloot bij de destijds (op 16 maart 2000) geformuleerde vordering van het college van burgemeester en schepenen en deze vordering tot de hare maakte.

Zij vroeg dat ook de stedenbouwkundig inspecteur zou worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering van de uitspraak en vorderde een dwangsom van 50 EUR per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Bespreking

17. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van alle beklaagden naar voldoening van recht bewezen is. De tenlastelegging werd overigens niet betwist.

Straftoemeting

18. Het ten laste gelegde feit is de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat slechts één straf moet worden opgelegd.

Op het ogenblik waarop de ten laste gelegde feiten werden gepleegd, werden zij krachtens art. 66, derde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gestraft met gevangenisstraf van vijftien dagen tot zes maanden en een geldboete van 2.000 tot 20.000 frank of met één van deze straffen alleen.

De feiten zijn thans krachtens art. 146, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening strafbaar met gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar en een geldboete van 2.000 tot 400.000 EUR of met één van die straffen alleen.

De straf bepaald op het ogenblik van het vonnis verschilt van die welke op het ogenblik van het misdrijf was bepaald zodat de minst zware straf moet worden toegepast.

Rekening houdend met de periode waarin de feiten werd gepleegd (vóór 1 januari 2002) en met het beginsel van de niet-retroactiviteit van de strengere strafwet (art. 2, eerste lid, Sw.), moet de geldboete eveneens worden opgelegd in frank en vervolgens worden omgerekend in euro. De in Belgische frank op te leggen geldboete dient te worden verhoogd met 1990 opdecimes.

19. De beklaagden worden vervolgd voor het uitvoeren van bouwwerken zonder (conforme) voorafgaande vergunning.

De beklaagden hebben in hun regularisatieaanvraag aangevoerd dat na nazicht van de prijsopgaven het project financieel totaal onhaalbaar bleek te zijn en dat de al afgesloten overeenkomsten *“met aannemers, onderaannemers en gebruikers (...) een lange wachttijd (verhinderden)”* (st. 13).

Deze uitleg kan in elk geval niet de niet-naleving van de vergunningsplicht verantwoorden.

Dit is des te meer het geval omdat de aangevoerde moeilijke toestand in de gegeven uitleg het gevolg is van foutieve beslissingen (onrealistische prijsberekening; het voortijdig afsluiten van overeenkomsten). Het valt niet te begrijpen dat meteen overeenkomsten met aannemers zouden zijn afgesloten na het indienen van de offertes wanneer uit die offertes bleek dat het project, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en verkregen, niet haalbaar was. Indien de overeenkomsten met de aannemers in die omstandigheden toch meteen zouden zijn afgesloten, is dat in elk geval een manifest foutieve beslissing. Evenmin valt te begrijpen waarom overeenkomsten met “gebruikers” een “lange wachttijd” verhinderden. Uit het dossier blijkt immers dat de negen woonegelegenheden worden verhuurd (st. 70) en men kan moeilijk aannemen dat deze huurcontracten al werden gesloten op het ogenblik waarop de prijsopgaven werden onderzocht.

Dit alles is des te meer bevreemdend omdat de bouwvergunning werd afgeleverd in februari 1997, de bouwwerken begonnen in november 1997 en de financiële onhaalbaarheid van het project voor het eerst werd aangevoerd in december 1999, dit is nadat de bouwovertreiding werd vastgesteld.

De rechtbank acht evenwel de gegeven uitleg, die niet door stukken is ondersteund, ongeloofwaardig. In het oorspronkelijke plan waren dakvlakramen voorzien, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde (zie st. 8). Hoewel de dakvlakramen uit de vergunning werden gesloten, werden zij toch uitgevoerd. Het argument van de architect ter terechtzitting dat de dakvlakramen in het oorspronkelijk ontwerp nuttig leken voor de ventilatie, overtuigt niet. De beklaagden hadden van meet af aan de bedoeling de dakvlakramen te gebruiken voor de verlichting en verluchting van woonvertrekken. Zij konden zich niet neerleggen bij de stedenbouwkundige vergunning die deze dakvlakramen uit de vergunning sloot. Dat zij nadien aanvragen tot regularisatie hebben ingediend – terwijl zij overigens de bovenste woonvertrekken verder afwerkten niettegenstaande het bevel tot staking – vermindert hun verantwoordelijkheid niet.

De beklagden hebben hun eigen inzichten en hun financieel belang geplaatst boven het belang dat de gemeenschap heeft bij de naleving van stedenbouwkundige voorschriften. Hun handelingen brengen de afdwingbaarheid van in het algemeen belang voorgeschreven regels in het gedrang. Hun houding geeft blijk van een maatschappelijk nefaste overtuiging dat commerciële of economische motieven stedenbouwmisdrijven kunnen rechtvaardigen.

Dat de beklagden een beschermd monument en stadsgezicht herstelden, zoals zij aanvoeren, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Met de bescherming als monument en stadsgezicht wilden zij blijkbaar alleen rekening houden voor zover dit niet de verwezenlijking van hun plannen in de weg stond.

Mede rekening houdend met het blanco strafrechtelijk verleden van de derde en vierde beklagden en met het feit dat de eerste en tweede beklagden voordien geen soortgelijk misdrijf pleegden, alsook met het nagestreefde financiële voordeel, dient aan elk van de beklagden een effectieve geldboete, zoals hierna bepaald, te worden opgelegd.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

20. De beklagden vorderen in ondergeschikte orde dat de herstellvordering voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt overgemaakt.

De herstellvorderingen werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van de bepalingen met betrekking tot het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid. Het onderzoek van de opportuniteit van de herstelmaatregel werd door de bevoegde herstellvorderende overheden gevoerd en het komt aan de rechtbank toe de wettigheid van de gevorderde herstelmaatregel te toetsen zodat er naar het oordeel van de rechtbank geen noodzaak is om het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in te winnen.

21. Ter staving van hun verweer dat de herstellvordering kennelijk onredelijk is, voeren de beklagden aan dat de dakvlakramen geen enkele negatieve impact op de architecturale eigenheid van het gebouw hebben en dat recentelijk analoge dakvlakramen werden geplaatst in gebouwen die behoren tot dezelfde gevelrij als het thans aan de orde zijnde gebouw.

Alvorens over de herstellvordering te oordelen, acht de rechtbank het aangewezen het antwoord op de volgende vragen te vernemen:

–In de motieven van de weigeringsbeslissing van 16 maart 2000 wordt vermeld dat het pand, waarvan de gevels en de bedaking beschermd zijn als monument, gelegen is in het beschermde stadsgezicht

de kant van Er wordt ook vermeld dat de voorgevel aan
en het dakvlak aan dezelfde

kant omwille van uitzonderlijke kwaliteiten als stadsgezicht werden beschermd.

Het dossier bevat geen gegevens over de bescherming als monument of als stadsgezicht en over de eventuele bijzondere beperkingen die met het oog op de vrijwaring van de wezenlijke kenmerken van het beschermde monument of stadsgezicht aan het eigendomsrecht worden gesteld.

Het past het dossier met deze gegevens aan te vullen.

–Op de foto's die de beklaagden voorlegden, blijkt dat in enkele gebouwen die behoren tot dezelfde gevelrij, dakvlakramen werden aangebracht.

De in andere gebouwen aangebrachte dakvlakramen lijken echter niet op dezelfde plaats in het dakvlak te zijn aangebracht.

In elk geval beschikt de rechtbank niet over de nodige gegevens om dit verweer te beoordelen, rekening houdende met de bescherming van het betrokken pand als monument of stadsgezicht. Evenmin is het voor de rechtbank duidelijk of de dakvlakramen waarnaar de beklaagden verwijzen, werden vergund en in voorkomend geval op grond van welke redenen.

Het past dat de herstellvorderende overheden hierover verduidelijking verschaffen.

–De herstellvorderende overheden vorderen de verwijdering van de wederrechtelijk aangebrachte dakvlakramen.

Op het eerste gezicht werden alle dakvlakramen, ook die aan de achterzijde van het gebouw, wederrechtelijk aangebracht.

Voor alle duidelijkheid wenst de rechtbank te vernemen of de herstellvordering ook betrekking heeft op de dakvlakramen aan de achterzijde van het gebouw.

De rechtbank merkt daarbij op dat op het plan “vergunde toestand” bij de regularisatieaanvraag van december 1999 noch aan de voorzijde, noch aan de achterzijde van het gebouw dakvlakramen werden getekend (st. 37b). Daarentegen werd op het plan dat werd ingediend bij de regularisatieaanvraag van juni 2007, bij “vergunde toestand” wel een dakvlakraam aan de achterzijde van het gebouw getekend.

Eveneens rijst de vraag of de herstellvorderende overheden, in hun vordering tot uitvoering van aanpassingswerken, rekening hebben gehouden met de gevolgen van het wegnemen van de dakvlakramen op de mogelijkheid om op de bovenste bouwlaag woonvertrekken onder te brengen. In de weigeringsbeslissing van 24 augustus 2000 werd immers gesteld dat door het inrichten van 9 appartementen de densiteit niet wordt overschreden. De vraag rijst of deze overweging al dan niet mee in rekening brengt dat de afwezigheid van verlichting en

verluchting een weerslag kan hebben op de mogelijkheid om de bovenste vertrekken als woonvertrekken in te richten.

Het past dat de herstellvorderende overheden hierover verduidelijking verschaffen.

–In de motieven van de weigeringsbeslissing van 24 augustus 2000 wordt vermeld dat het project niet voldoet aan de minimumeisen vervat in de basisnormen brandveiligheid zoals opgenomen in de bijlagen van het Koninklijk Besluit van 19 december 1997. Er wordt op gewezen dat in het aangevraagde project de conventionele hoogte van het gebouw ongeveer 17 meter bedraagt en dat het gebouw aldus behoort tot het type “middelhoge” gebouwen en moet voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 3 en 5 van het genoemde K.B. (advies brandweer van 14 juli 2000 met kenmerk

De “conventionele hoogte” is de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen. De inrichting van de drie betwiste appartementen – wat in voorkomend geval slechts mogelijk is indien de dakvlakramen behouden blijven – brengt mee dat het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag zich bevindt op “niveau 6” van het pand en de hoogte ervan inderdaad 17 meter bedraagt.

Het dossier bevat echter niet het advies van de brandweer en de rechtbank kan niet beoordelen in welke mate de aangevoerde brandveiligheidsnormen mede de beoordeling van de redelijkheid van de herstellvordering kunnen bepalen.

Het past dat de herstellvorderende overheden ook hierover verduidelijking verschaffen.

Om onnodige vertraging in de behandeling van de herstellvordering te vermijden, dient het vonnis, wat de herstellvordering betreft, uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 50, 65, 66, 100 Strafwetboek, alsmede de wetsbepalingen zoals in de tenlastelegging hiervoor aangehaald;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

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

Verbeterd de dagvaarding als volgt:

1. de in de tenlastelegging vermelde kadastrale omschrijving "ten kadaster gekend onder _____ moet luiden als volgt: "ten kadaster gekend onder _____"
2. in de laatste alinea worden de woorden "(alsdan art 66 3° lid in aanhef vermelden)" weggelaten.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten SAMEN, tot een **GELDBOETE van (TWEEDUIZEND VIJFHONDERD FRANK GEDEELD DOOR 40,3399 EN VERHOOGD MET DUIZEND NEGENHONDERD NEGENTIG DECIMES =) TWAALFDUIZEND DRIEHONDERD VIERENNEGENTIG KOMMA ACHTENZESTIG (12.394,68) 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.**

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.**

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten SAMEN, tot een **GELDBOETE van (TWEEDUIZEND VIJFHONDERD FRANK GEDEELD DOOR 40,3399 EN VERHOOGD MET DUIZEND NEGENHONDERD NEGENTIG DECIMES =)**

**TWAALFDUIZEND DRIEHONDERD VIERENNEGENTIG KOMMA
ACHTENZESTIG (12.394,68) 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.

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.

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten SAMEN, tot een **GELDBOETE van (TWEEDUIZEND VIJFHONDERD FRANK GEDEELD DOOR 40,3399 EN VERHOOGD MET DUIZEND NEGENHONDERD NEGENTIG DECIMES =) TWAALFDUIZEND DRIEHONDERD VIERENNEGENTIG KOMMA ACHTENZESTIG (12.394,68) 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.

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.

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten SAMEN, tot een **GELDBOETE van (TWEEDUIZEND VIJFHONDERD FRANK GEDEELD DOOR 40,3399 EN VERHOOGD MET DUIZEND NEGENHONDERD NEGENTIG DECIMES =) TWAALFDUIZEND DRIEHONDERD VIERENNEGENTIG KOMMA ACHTENZESTIG (12.394,68) 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.

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.

Veroordeelt de beklaagden

HOOFDELIJK tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **110,64 EUR**.

Legt de veroordeelden

eveneens een vergoeding op van 28,84 EURO in uitvoering van art. 6 van de Programmawet van 27 december 2006 en van art. 77 van het K.B. van 27 april 2007 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Alvorens nader te beslissen:

Verzoekt het Openbaar Ministerie aan het college van burgemeester en schepenen en/of de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur te vragen de hierboven vermelde bijkomende gegevens en verduidelijkingen te verschaffen en daartoe alle nodige of nuttige gegevens over te maken, en dit uiterlijk tegen **15 JANUARI 2008**;

Stelt de zaak, wat de herstellvordering betreft, **in voortzetting op de openbare terechtzitting van 12 februari 2008**

Houdt de beslissing over de kosten aan.

Verklaart het vonnis, wat de herstellvordering betreft, uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande iedere voorziening.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting op **09 oktober 2007**.

Aanwezig :

- alleenrechtsprekend rechter;
- substituut-Procureur des Konings;
- griffier