



Griffinummer 2969 /2020
Datum van uitspraak 23 NOVEMBER 2020
Notitienummer parket

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen  
afdeling Dendermonde  
strafzaken**

**Vonnis**

D13M kamer

Aangeboden op

## OPENBAAR MINISTERIE

## BEKLAAGDE

3363

ondernemingsnummer  
met maatschappelijke zetel te

⇒ Ter terechtzitting van 26 oktober 2020 vertegenwoordigd door mr.  
loco mr advocaat te

1. TENLASTELEGGING

A.

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, na de datum van inwerkingtreding van dit decreet, een inbreuk te hebben gepleegd op de plannen van aanleg en verordeningen, tot stand gekomen volgens de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en die nog van kracht waren omdat ze niet vervangen worden door nieuwe voorschriften uitgevaardigd krachtens onderhavig decreet, of een dergelijke inbreuk te hebben voortgezet of in standgehouden, op welke wijze ook, zonder dat de uitgevoerde handelingen vergund zijn, of het gaat om onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie of om handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht;

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als afdeling 4,  
eigendom van ondernemingsnummer  
met maatschappelijke zetel te en  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te  
bij aankoopakte van verleden door  
notaris ;

meer bepaald in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften het goedgekeurd op 28.11.2003 (st. 20), op een perceel gelegen in ambachtelijke zone, afzonderlijke bedrijfsruimten te hebben doorverhuurd in functie van kantoren.

Te in de periode van 04.09.2014 tot de datum van het bevel tot dagvaarding (st. 1, 19, )

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit 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, namelijk de ontwikkeling van niet-residentiële bouwprojecten.

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1., al. 1.1° en al. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

\* \* \*

## 2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd ingeschreven in het vergunningenregister van de plaats waar de onroerende goederen zijn gelegen alsook op het kantoor Rechtszekerheid van de plaats waar de onroerende goederen zijn gelegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 26 oktober 2020.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

## 3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

### 3.1 Overzicht van de feiten

1.

heeft als statutair doel het verlenen van diensten en adviezen aan personen en bedrijven, in het algemeen met betrekking tot bedrijfsbeheer, managementadvies, marketing en al wat daarmee rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt en alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het oordeelkundig beheer van roerend en onroerend patrimonium.

werd opgericht op 5 april 1994.

Op 8 september 2014 stelde de stad vast dat op het adres door de bedrijfsruimte werd doorverhuurd in functie van kantoren. Het desbetreffend perceel, kadastraal gekend als is echter gelegen binnen de grenzen van het in ambachtelijke zone. Kantoorfunctie kan er enkel als nevenbestemming van ambachtelijke bedrijven.

2.

Op 2 oktober 2014 werd de zaakvoerder van Van verhoord. Hij verklaarde dat de grond op het adres te eigendom is van sinds 2010. Na de aankoop van de grond werden bouwplannen opgesteld en goedgekeurd door de provincie. Een gebouw met 2 verdiepingen werd gebouwd met op de eerste en tweede verdieping cascoruimtes. Op een bepaald ogenblik werd hij door de stadsdiensten van ervan in kennis gesteld dat binnen het bestaande BPA geen plaats was voor bedrijven die vielen onder dienstverlening en dus het niet in de gebouwen kon ondergebracht worden.

Hij was er niet van op de hoogte dat het door de stad beschouwd werd als dienstverlening en niet terecht kon in een gebouw binnen het huidige BPA. Na overleg met het college van burgemeester en schepenen werd een aanvraag ingediend voor wijziging BPA (RUP). gaf reeds een positief advies en hij wachtte op de provincie.

3.

Op 18 september 2014 gaf het college van burgemeester en schepenen van de stad haar principieel akkoord voor het aanpassen van BPA aangaande onder andere het perceel van beklagde onder voorbehoud van het bekomen van een goedgekeurd RUP.

Op 12 oktober 2015 nam het college van burgemeester en schepenen van kennis van het voorontwerp RUP waarin het kwestieus perceel is opgenomen. Het college besliste dat het onderzoek tot milieueffectenrapport mocht opgestart worden en de procedure verder gezet.

Het college van burgemeester en schepenen van besloot op haar zitting van 26 september 2016 een herstellvordering in te dienen bij het parket voor het herstel naar vergunde toestand door alle strijdige activiteiten in het gebouw te stoppen voor het bouwbedrijf op naam van De gewestelijk stedenbouwkundig Inspecteur sloot zich op 14 december 2016 aan bij deze herstellvordering. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf een positief advies met betrekking tot de bedrijfsruimtes ingenomen door en het maar een negatief advies voor de activiteiten in de overige bedrijfsruimtes.

4.

Op 13 maart 2018 werd er bevel tot dagvaarding van beklagde voor de zitting van 28 mei 2018 gegeven. Op 17 maart 2018 werd de dagvaarding betekend.

Naar aanleiding van haar zitting van 15 oktober 2018 verklaarde het college van burgemeester en schepenen van zich akkoord met een tijdelijk uitstel van de behandeling van de herstellvordering zolang de opmaakprocedure van het RUP loopt.

De behandeling van de strafzaak werd verschillende malen uitgesteld in afwachting van het gewijzigde RUP.

In november 2019 werd het RUP definitief vastgelegd, waardoor autonome kantoren onder bepaalde voorwaarden kunnen worden vergund. Op 8 april 2020 heeft beklagde een vergunningsaanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming.

Op 6 juli 2020 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van een ambachtelijk bedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw. De aanvraag betrof een regularisatie van de huidige toestand. Er werd geen beroep ingediend tegen deze vergunning.



### 3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het doorverhuren van bedrijfsruimtes in functie van kantoren in strijd met het BPA in de periode van 4 september 2014 tot de datum van het bevel tot dagvaarding. Het bevel tot dagvaarding werd gegeven op 13 maart 2018.

2.

Beklaagde vraagt de vrijspraak omdat de stedenbouwkundige vergunning van 10 oktober 2011 tevens betrekking had op "landschapsbureaus". Een strijdigheid met het BPA volstaat niet om een inbreuk te zijn, vermits er een vergunning voorhanden was voor kantoorruimte binnen het gebouw.

3.

De rechtbank stelt vast dat beklagde niet beschikte over een vergunning om zelfstandige kantoren te verhuren. Beklaagde verwijst naar de vermelding van "landschapsbureaus" in stuk 29 van het strafdossier. Dit stuk betreft een vergunning voor het plaatsen van reclamepanelen waarbij de huidige toestand van het gebouw werd beschreven en er gesteld werd dat er zich onder meer landschapsbureaus bevonden op de eerste en tweede verdieping. Deze vermelding in een vergunning voor het plaatsen van twee publiciteitsborden kan bezwaarlijk aanzien worden als een vergunning voor de verhuur van zelfstandige kantoorruimtes in strijd met het BPA. Kantoorfuncties waren in de periode van de ten laste gelegde feiten wel degelijk enkel mogelijk als nevenfunctie bij ambachtelijke bedrijven.

De schuld van beklagde aan de feiten van de enige tenlastelegging is bewezen.

Ook de verzwarende omstandigheid van artikel 6.1.1, tweede lid, VCRO (huidig artikel 6.2.1, tweede lid VCRO) is bewezen voor beklagde.

Met de personele verzwarende omstandigheid van artikel 6.1.1, tweede lid, VCRO worden alle (rechts)personen bedoeld die een beroep of een bedrijvigheid uitoefenen die in verband staat met het bouwwezen in de ruimste betekenis van het woord. Dit was in elk geval het geval voor die onder meer als doel had alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het oordeelkundig beheer van roerend en onroerend patrimonium.

### 3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgte periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en het strafrechtelijk verleden van beklagde, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

De stoorde zich niet aan de vergunningsvoorwaarden en het geldende BPA en verhuurde in strijd met de vergunning en het BPA afzonderlijke bedrijfsruimten in functie van kantoren. De NV plaatste hiermee haar zakelijke belangen boven het belang van de gemeenschap bij een goede ruimtelijke ordening.

3.

Gelet op de relatieve ernst van de feiten, het herstel dat thans werd bereikt, de tijd die verstreken is sinds de feiten, het blanco strafregister en het positief advies van het openbaar ministerie, gaat de rechtbank in op de vraag van beklagde om de gunst van de opschorting toe te kennen. De rechtbank bepaalt de termijn op drie jaar. Beklaagde dient wel te beseffen dat de feiten niet voor herhaling vatbaar zijn én dat zij zich van nieuwe strafbare feiten dient te onthouden. Indien zij nieuwe feiten plegen gedurende de proefperiode, kan de opschorting alsnog worden herroepen.

#### 4. HERSTEL

Gelet op de regularisatievergunning van 6 juli 2020 voor bestemmingswijziging gebouw is de herstellvordering zonder voorwerp.

#### 5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

#### 6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 66;  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting).

## **BESLISSING**

De rechtbank beslist **OP TEGENSpraak** ten aanzien van

### **OP STRAFGEBIED**

De rechtbank:

- **verbetert de einddatum** van de feiten van de enige tenlastelegging als volgt "tot de datum van het bevel tot daqvaarding, nl. 13 maart 2018".
- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van beklaagde **gedurende een proeftermijn van 3 jaar**.

### **Bijdrage - vergoeding - kosten**

De rechtbank:

- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **280,79 euro**.

## **HERSTEL**

De rechtbank verklaart de herstellvordering **zonder voorwerp**.

### **OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

*Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.*

|



Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **DRIËNTWINTIG NOVEMBER  
TWEEDUIZEND TWINTIG** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling  
Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van , substituut-procureur des Konings  
Met hiïstand van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd  
aan het Openbaar Ministerie  
Dendermonde, de **24 NOV. 2020**  
De griffier-hoofd van dienst,



griffier-hoofd van dienst