



1. door op het terrein gelegen te  
ten kadaster gekend onder  
in eigendom  
toebehorende aan hogervernoemd, door  
na het slopen van de 10 woningen een volledige nieuwbouw  
(8 woningen) met een gans ander concept te hebben  
gerealiseerd dan toegestaan bij de vergunning dd. 10 mei  
1993 waarbij zowel de gevels als de verdiepingshoogte  
gewijzigd werden.

te op een niet nader te bepalen tijdstip tussen  
4 mei 1993 (dag van vergunning) en 31 januari 1995 (stuk  
5)

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

te in de periode gaande van 1 februari 1995  
tot en met 24 maart 1997

de feiten sub 1 en 2 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 dd. 18 mei 1999 (B.S. 8 juni 1999).

- 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 maart 1997), door het uitvoeren van werken,  
het in stand houden ervan, door het verkavelen van grondeigendom of  
hoe dan ook, inbreuk te hebben gemaakt op de voorschriften der  
bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels II en III  
of op die van de verordeningen, vastgesteld ter uitvoering van titel III  
en van het eerste hoofdstuk van titel IV van voormelde wet, door  
namelijk zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke ver-  
gunning 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 maart 1997 tot en met  
30 april 2000

De feiten onder de tenlastelegging B 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 dd. 18 mei 1999 (B.S. 8 juni 1999).

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 146-9e 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 **vanaf 1 mei 2000 tot de uitvoering van het bevel tot dagvaarding, zijnde 6 mei 2003**

\*\*\*\*\*

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging, onder meer van de tussenvonnissen van deze rechtbank en kamer dd. 9 september 2003 en 16 december 2003.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van **10 juni 2003**:

- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester advocaat te die in hoofde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het Openbaar Ministerie bij monde van de heer voornoemd, nopens de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

\*\*\*\*\*

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van 13 januari 2004:

- het Openbaar Ministerie, bij monde van  
substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, \_\_\_\_\_ in zijn middelen van  
verdediging, vooraedraen door meester \_\_\_\_\_  
advocaat te \_\_\_\_\_ die  
hem ter terechtzitting van 13 januari 2004 vertegenwoordigt;

\*\*\*\*\*

### A. Voorgaanden

1. Het exploit dagvaarding van 6 mei 2003 werd op 9 mei 2003 overgeschreven in het register van de hypotheekbewaarder te \_\_\_\_\_
2. De beklaagde is bij notariële akte van aankoop / verkoop van 16 januari 1992 (stuk 64 e.v. strafdossier) eigenaar geworden van "tien vervallen werkmanshuisies met stallaties en hinnenkoer" gelegen te \_\_\_\_\_

kadastraal gekend

voor een gezamenlijke oppervlakte van 7a 34ca.  
De huidige kadastrale gegevens zijn

3. De 10 kleine woningen vormen een beluik verdeeld over een groep van 4 en een groep van 6 woningen.  
Het beluik is gesitueerd achter een bestaande bebouwing (stuk 3 strafdossier).
4. Op 25 april 1994 werd door een daartoe bevoegde ambtenaar van de dienst stedenbouw en ruimtelijke planning van \_\_\_\_\_ proces-verbaal opgemaakt wegens het renoveren van 10 woningen tot 8 individuele woningen zonder over een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te beschikken (stuk 1 strafdossier).

Verdere lezing van het strafdossier maakt duidelijk dat de beklaagde, in tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in het voornoemd proces-verbaal van 25 april 1994, wel een stedenbouwkundige vergunning had aangevraagd en bekomen, hem verleend op 4 mei 1993 en dat deze bouwvergunning strekte tot het renoveren van 10 woningen tot 8 individuele woningen (stuk 52 e.v. strafdossier).

5. De beklagde betwist niet dat hij in strijd met voormelde bouwvergunning van 4 mei 1993 de panden volledig heeft gesloopt en op een andere plaats (dichter tegen de perceelgrenzen) een volledige nieuwbouw heeft opgetrokken met een gans ander concept vermits zowel de gevels als de verdiepingshoogten werden gewijzigd. Mede gelet op de gewijzigde verdiepingshoogten zijn de kroonlijsthoogte aan de achtergevel van de woningen nummers (blok 2) en aan de rechter perceelsgrens tot 5,58 m opgetrokken terwijl de oorspronkelijke kroonlijsthoogte 5 m bedroeg.

Deze 8 kleine woonegelegenheden zijn ingeplant aan de zijdelingse perceelsgrens waar geen lichten of zichten kunnen worden genomen.

6.1. Op 10 oktober 1994 heeft de beklagde een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de bestaande toestand ingediend.

6.2. Bij besluit van 22 juni 1995 (stuk 11 e.v. strafdossier) heeft het college van burgemeester en schepenen van de bouwvergunning strekkende tot het renoveren van 10 woningen tot 8 individuele woningen geweigerd op basis van de volgende overweging:

*"Uit de plannen valt af te leiden dat de aanvraag niet de renovatie van een bestaand beluik betreft, maar het nieuw bouwen van 8 rijwoningen op een terrein dat volgens het gewestplan weliswaar gelegen is in het woongebied maar in tweede bouwzone waar de voorgestelde afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen stedenbouwkundig niet verantwoord zijn."*

6.3. Bij besluit eveneens van 22 juni 1995 (stuk 9 e.v. strafdossier) heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemachtigde ambtenaar voorgesteld de meerwaarde te vorderen.

Het besluit luidt als volgt:

*"artikel 1: De beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 16 februari 1995 waarbij de gemachtigde ambtenaar werd voorgesteld om met de overtreder een vergelijk te treffen door het innen van een transactiesom overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 4 februari 1975 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 13 november 1972 betreffende de transactiesommen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw wordt ingetrokken.*

*artikel 2: De gemachtigde ambtenaar wordt verzocht om, in toepassing van artikel 65, § 1, c van de bovengenoemde wet, bij de bevoegde rechtbank een meerwaarde te vorderen, gelijk aan de som die het goed door het misdrijf heeft verkregen, zijnde 1.632.000 BEF.*

*Berekening :  $272 \text{ m}^2 \times 50\text{BEF}/\text{m}^2 \times 120 = 1.632.000 \text{ BEF}$ "*

6.4. Bij brief van 19 juli 1995 tekende de beklagde bij de bestendige deputatie van de provincieraad van de provincie beroep aan tegen de weigering een bouwvergunning te verlenen (stuk 13 strafdossier).

Bij besluit van 28 september 1995 heeft de bestendige deputatie het ingediende beroep verworpen (stuk 17 e.v. strafdossier).

6.5. Op 16 november 1995 werd door de beklagde bij de Vlaamse minister van openbare werken, ruimtelijke ordening en binnenlandse aangelegenheden beroep aangetekend tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van 28 september 1995.

Bij ministerieel besluit van 29 augustus 1996 werd het beroep van de beklagde tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van 28 september 1995 verworpen.

Uit de inhoud van de brief van de gemachtigde ambtenaar van 24 april 1998 blijkt dat de beklagde bij de Raad van State een annulatieverzoekschrift heeft ingediend tegen het ministerieel besluit van 29 augustus 1996.

Volgens de verklaring van de beklagde kent deze procedure op heden haar verder verloop.

#### **B. Wat betreft de tenlasteleggingen**

De beklagde heeft de schijn willen ophouden over te gaan tot de renovatie van een beluik van werkmanswoningen waar het duidelijk is dat hij van meet af aan de bedoeling heeft gehad een nieuwbouw op te richten. Vermits een volledige nieuwbouw werd opgetrokken dienen deze werken te worden aanzien als zijnde uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning.

De beklagde heeft ter openbare terechtzitting de feiten zoals hiervoor omschreven en hem ten laste gelegd, niet betwist.

De tenlasteleggingen A1, A2, B en C zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat de verjaring van de strafvordering slechts een aanvang neemt op datum van het laatst gepleegde feit, namelijk de datum van de dagvaarding, dit is 6 mei 2003.

De tenlasteleggingen A1, A2, B en C zoals hierboven omschreven, zijn in hoofde van de beklagde naar eis van recht bewezen.

De betichtingen A1, A2, B en C zijn de opeenvolgende en voortgezette uiting van éénzelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.



### C. Wat betreft de straftoemeting

Een veroordeling van de beklaagde is niet van aard zijn sociale declassering mee te brengen of enige reclassering in het gedrang te brengen.

Er bestaan geen redenen om beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen.

De beklaagde heeft wetens en willens een manifest wederrechtelijke toestand tot stand gebracht, en vele jaren lang, meer bepaald in de periode vermeld in de bewezen verklaarde tenlasteleggingen, deze illegale toestand in stand gehouden.

Het belang van de gemeenschap bij de naleving van de voorschriften die het handhaven of bevorderen van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouw beogen, heeft de beklaagde al die tijd ondergeschikt gemaakt aan zijn persoonlijk belang en vooral financieel gewin. Daarom vormt, los van het antwoord op de vraag of al dan niet schade werd veroorzaakt en de werken verzoenbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening, een omvangrijke en effectieve geldboete zoals hierna bepaald een passende bestraffing, van aard de beklaagde te doen inzien dat hij zich in de toekomst aan de decretale voorschriften ter zake dient te houden.

### D. Wat betreft de herstellvordering

De stedenbouwkundige inspecteur (voorheen gemachtigde ambtenaar) vordert in akkoord met het college van burgemeester en schepenen van de bij brief van 28 november 1995 de meerwaarde die het onroerend goed door het misdrijf heeft verkregen, begroot op 1.632.000 BEF, thans 40.456,22 EUR (stuk 31 strafdossier).

Bij brief van 30 september 2003 deelde de dienst administratie stedenbouwkundige vergunningen van mede dat de berekening van de meerwaarde thans begroot wordt op 262.335,72 EUR (niet in het strafdossier genummerd stuk).

Bij brief van 5 december 2003 wordt door het college van burgemeester en schepenen van ter kennis gebracht dat in de begroting van de meerwaarde bij brief van 30 september 2003 voormeld een materiële vergissing is geslopen en de meerwaardesom dient begroot te worden op 118.006,40 EUR (niet in het strafdossier genummerd stuk).

De debatten werden heropend bij tussenvonnis van 16 december 2003 teneinde de gedetailleerde herberekening en de uiteindelijk gevorderde meerwaardesom te onderwerpen aan de tegenspraak van de partijen met inachtneming van de rechten van verdediging.

Het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ heeft op een accurate wijze de meerwaardesom begroot op 118.006,40 EUR. Cijfermatig dient deze begroting te worden bijgetreden.

Het door het college van burgemeester en schepenen van gevorderde bedrag aan meerwaarde, is integraal toewijsbaar.

\*\*\*\*\*

De feiten werden gepleegd voor en na 01.01.2002, datum waarop de wet van 26 juni 2000 in werking is getreden.

De op te leggen geldboete moet derhalve worden opgelegd in euro en dient te worden verhoogd met 40 decimes.

\*\*\*\*\*

**OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 162, 182, 184, 185, §1, 189, 190, 194 van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 3, 38, 40, 41, 65, 100 van het Strafwetboek;  
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985;  
art. 162 Wet 26 juni 1992;  
art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
alsmede de wetsartikelen aangehaald in de dagvaarding.

\*\*\*\*\*



**DE RECHTBANK, recht doende op tegenspraak,**

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen A1, A2, B en C SAMEN tot een **GELDBOETE van TIENDUIZEND EUR (= 10.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 40 opdecimes, aldus gebracht op VIJFTIGDUIZEND EUR (= 50.000,00 EUR).

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

\*\*\*\*\*

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van TIEN EUR, verhoogd met 40 decimes, aldus gebracht op VIJFTIG EUR, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het Openbaar Ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 71,26 EUR.

Legt de beklaagde tevens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EUR in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het K.B. van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, gewijzigd bij K.B. van 23 december 1993 en bij K.B. van 11 december 2001.

\*\*\*\*\*

VEROORDEELT de beklaagde tot het betalen van een meerwaarde van 118.006,40 EUR op rekening van het Grondfonds.

Zegt dat de beklaagde zich van deze betaling kan kwijten door de plaats in haar oorspronkelijke toestand te herstellen.

\*\*\*\*\*

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**VIERENTWINTIG FEBRUARI TWEEDUIZEND EN VIER**

Aanwezig :

- - 
  -
- Rechter,  
Substituut-Procureur des Konings;  
adjunct-griffier.