

Parketnr. : GE.64.L6.103070/05 – SW2
Griffienr. :

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 29 JUNI 2010

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **éénentwintigste kamer**, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

1. _____, met ondernemingsnummer _____ en met
maatschappelijke zetel te _____
2. _____, zelfstandige, 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-6° en -9° (en § 3), 146-1° en -2°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning op de grond gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____

1. geheel of gedeeltelijk de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie te hebben gewijzigd voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen (art 99 § 1-6°)

meer bepaald de functie van de stallingen te hebben gewijzigd naar feestzaal

feiten thans inbreuk uitmakende op artikel op 4.2.1. 6° en 6.1.1.al.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

2. recreatieve terreinen te hebben aangelegd of gewijzigd waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad (art 99 § 1-9°)

meer bepaald een openluchtzwembad met een oppervlakte van 30m² en een diepte van 1,20 m te hebben geplaatst in de tuin

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 (zie OK statuten, doel)

feiten thans inbreuk uitmakende op artikelen op 4.2.1. 1°a), 4° en 8°, strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° en al.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

te in de periode van **01.01.2005 tot 14.06.2005**

* * * * *

DE PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 18 mei 2010.

Op de openbare terechtzitting van 18 mei 2010 aanhoorde de rechtbank :

-de vorderina van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door substituuat-procureur des Konings;

-de beklaaagde-rechtspersoon, vertegenwoordigd door meester advocaat te die in hoofdorde de vrijspraak en ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

-de beklaagde, _____ in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester advocaat te _____ die in hoofde de vrijspraak en ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

-het ongunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * * * *

VOORAFGAANDELIJK

Stedenbouwkundige misdrijven verjaren na vijf jaren. Het laatste ten laste gelegde feit, indien bewezen, vond plaats op 14 juni 2005.

De verjaring is evenwel niet ingetreden, daar deze werd gestuit door rechtsgeldige daden van onderzoek of van vervolging, namelijk het verhoor van de beklaagde op de terechtzitting van 18 mei 2010.

STRAFRECHTELIJK

1. De feiten en hun kwalificatie

De beklaagden worden vervolgd omdat zij zonder stedenbouwkundige vergunning,

- de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed zouden hebben gewijzigd, namelijk de functie van stallingen te hebben gewijzigd tot feestzaal;
- een recreatief terrein zouden hebben aangelegd, met name een zwembad met een oppervlakte van 30 m².

_____ werd opgericht op 26 maart 1996. Zij heeft tot doel *"elke verrichting die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op het bedrijf van snackbar, frituur, restaurant, drankgelegenheid, tafelhouders, feestzaal"*. In functie van dat doel mag zij alle gebouwen huren of verhuren. Zij mag alle commerciële, industriële, financiële en burgerlijke verhandelingen doen van onroerende of roerende aard die *"bij dit doel aansluiten of de uitbreiding ervan zouden kunnen bevorderen"*.

Op 14 juni 2005 stelt de politie van de zone _____ vast dat achter het _____ een gebouw werd omgevormd tot feestzaal en dat in de tuin een openluchtwembad is geplaatst.

_____ is de zaakvoerder van de _____. Hij wordt gehoord en verklaart: *"Achteraan het café staat een schuur. Dit waren*

vroeger paardenstallen ... Ik heb dit gebouw omgebouwd tot feestzaal". Dat jaar zou de feestzaal tweemaal verhuurd zijn. Het zwembad is van het type ZODIAC en heeft een oppervlakte van ongeveer 30 m². Hij zou een regularisatieaanvraag indienen.

De feestzaal veroorzaakt nogal wat nachtlawaai. Dit wordt op 11 juli 2005 door de politie vastgesteld. stelt dat hij maar één dag in de week een normaal leven heeft, namelijk op de sluitingsdag van de instelling.

Op 25 oktober 2005 wordt over de regularisatie gehoord: de zaal zou ingedeeld worden in burelen en het zwembad wordt niet meer verhuurd.

Op 5 juli 2006, 5 januari 2007, 4 januari 2007 en 29 mei 2007 waren de plannen nog steeds in opmaak. Het café is ondertussen een bistro-restaurant geworden.

Op 23 januari 2009 blijkt het zwembad te zijn afgebroken. Een regularisatieaanvraag is klaar, maar de architect wacht op betaling om die in te dienen.

De grond waarop het zwembad stond werd op 6 januari 2010 verkocht; de nieuwe eigenaar liet de betonnen resten verwijderen en verbond zich ertoe de put te dempen.

2. Bespreking

2.1. Standpunt van de beklaagden

De raadsman van de beklaagden verwijst naar het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Volgens hem is de functiewijziging niet vergunningsplichtig, daar de functiewijziging van stal naar opslagruimte ten dienste van een horeca-uitbating reeds in 1996 gebeurde. De wijziging van opslagruimte naar feestzaal zou geen vergunningsplichtige functiewijziging zijn, daar beide passen binnen de horeca-functie.

Wat het zwembad betreft stelt hij dat dit ook niet vergunningsplichtig zou zijn, daar de oppervlakte minder dan 30 m² zou bedragen.

2.2. Beoordeling

2.2.1. De functiewijziging

Overeenkomstig artikel 2 § 1 van voornoemd besluit van 14 april 2000 is een stedenbouwkundige vergunning nodig als één van de vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere vermelde hoofdfunctie. Worden onder meer als hoofdfunctie beschouwd: landbouw in de ruime zin en horeca.

Toen hij op 14 juni 2005 werd verhoord, vermeldde dat hij de vroegere paardenstallen had omgebouwd tot feestzaal. Hij maakte geen melding van het feit dat hij een stapelruimte van zijn café zou hebben omgebouwd tot feestzaal. Het feit dat hij de oude stallen niet gebruikte als opslagruimte wordt juist bewezen doordat hij deze ombouwde tot feestzaal. Er moet dus worden aangenomen dat de vergunningsplichtige functiewijziging plaatsvond kort voor de politievaststellingen en niet in 1996. De politie diende immers op 14 juni 2005 tussen te komen ingevolge klachten inzake geluidshinder en overlast (OK I, stuk 2 straf dossier).

2.2.2. Het zwembad

Overeenkomstig artikel 3.11°.k van voornoemd besluit van 14 april 2000 is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor ingegraven of op de grond geplaatste openluchtwembaden of jacuzzi's met een totale maximale oppervlakte van 30 vierkante meter.

Het plan dat werd klaargemaakt voor de regularisatieaanvraag (OK III stuk 41) voorziet een zwembad met een straal van 3,75 m. De oppervlakte van een cirkel wordt bekomen met de formule πR^2 . De oppervlakte van het zwembad bedraagt dus $3,14 \times 3,75 \times 3,75 = 44,16$ m². Dit is de totale grondoppervlakte, die overeenkomstig de termen van voornoemd artikel 3.11°.k van het besluit van 14 april 2000 in rekening moet worden gebracht.

De beklaagde voerde aan dat het zwembad kleiner dan 30 m² was; wellicht hield hij daarbij enkel rekening met het wateroppervlak. Het is evenwel vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch dat de totale grondbezetting in beschouwing wordt genomen.

2.2.3. De verzwarende omstandigheid

De wetgever heeft een strafverzwaring voorzien voor wie als instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar 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 voor personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep.

Deze verzwarende omstandigheid is op de beklaagden niet van toepassing:

1. De strafrechter moet zich richten op de realiteit der feiten. De statutaire bepalingen die een rechtspersoon een bepaald doel toeschrijven zijn daar een element van, maar zijn op zich niet determinerend. Er moet nagegaan worden of de beklaagden zich in feite met een dergelijke activiteit inlaten.
2. Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden slechts twee onroerende transacties verrichtten: de verwerving van het onroerend goed gelegen te op 28 juni 2004 en de verkoop van een deel van die grond op 6 januari 2010. De verkoop was ingegeven door financiële problemen. De beklaagden zijn dus niet beroepshalve bezig met onroerende goederen.
3. kan alleen onroerende transacties doen in zoverre zij dienstig zijn voor haar horeca activiteit.

2.2.4. Besluit

1. Er kan geen individualiseerbare fout worden aangerekend die te onderscheiden is van deze van haar zaakvoerder De rechtspersoon dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen 1 en 2.
2. Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen 1 en 2 - de verzwarende omstandigheid uitgezonderd - in hoofde van naar voldoening van recht bewezen zijn.

3. De straftoemeting

De tenlasteleggingen 1 en 2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Deze inbreuken worden gestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 EUR tot 400.000 EUR of met één van die straffen alleen (**Art. 146, 1° van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**). De feiten worden thans gestraft overeenkomstig art. 6.1.1. al 1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De strafmaat is dezelfde gebleven.

De procureur des Konings vordert een geldboete van 2.000 EUR. De beklaagde vraagt opschorting.

De beklaagde heeft een blanco strafrechtelijk verleden. Concrete redenen waarom opschorting zou moeten verleend worden werden niet aangevoerd. De functiewijziging van landbouw in de ruimste zin naar horeca werd tot op heden niet geregulariseerd. Daarenboven is een veroordeling tot een geldboete wegens een stedenbouwkundige inbreuk niet van aard om de kansen van de beklaagde als uitbater van een

bistro-restaurant in gevaar te brengen. De vraag om opschorting moet worden afgewezen.

Artikel 4 van het oude decreet van 18 mei 1999, dat van toepassing was ten tijde van de feiten, omschrijft het doel van de ruimtelijke ordening als volgt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

De klachten van de buurt tonen aan dat de beklagde fundamenteel inging tegen het opzet van een goede ruimtelijke ordening.

De toestand is nog steeds niet geregulariseerd, noch hersteld.

Een geldboete als hierna bepaald dringt zich op.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten, past het de burgerlijke belangen aan te houden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 4 Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194 en 195 van het Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 65 en 100 van het Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen;
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;
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);

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

STRAFRECHTELIJK

1) Ten aanzien van _____

Ontslaat de beklaagde-rechtspersoon _____ van rechtsvervolgning voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen 1 en 2.

2) Ten aanzien van _____

Veroordeelt de beklaagde _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen 1 en 2 (de verzwarende omstandigheid uitgezonderd) **SAMEN**, tot een **GELDBOETE van DRIEHONDERD EUR (= 300,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 decimes, aldus gebracht op **DUIZEND ZESHONDERD VIJFTIG EUR (= 1.650,00 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 **EENENTWINTIG DAGEN**.

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

Gerechtskosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 73,90 EUR.

Laat de kosten van dagvaarding van _____ gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, begroot op **14,08 EUR**, ten laste van de staat

Veroordeelt de beklaagde _____ tot de overige kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, tot op heden begroot op **59,82 EUR**.

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

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
NEGENENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND EN TIEN.

Aanwezig:

- ondervoorzitter, alleenrechtsprekend rechter;
substituut-procureur des Konings;
- griffier.