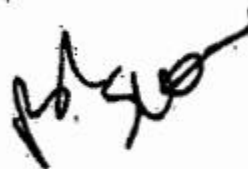



BESTUURLIJKE INLICHTING

Griffiennr. : 2015/ *1618*
Not.nr. : GE 66.97.1105/13 SW2




vr 15-05-2015 0000000016004
BM 4071/799 ST-02 B

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN
Afdeling Gent

VONNIS

Correctionele rechtbank
Kamer: G30, 1 rechter
Datum: 5 mei 2015

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

, geboren te
, wonende te

beklaagd van:

Bij inbreuk op artikel 4.2.1.7^o van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

meer bepaald

op de verdiepingen van een eengezinswoning twee woonentiteiten te hebben ingericht, in het pand gelegen te

kadastraal gekend , eigendom van
geboren te op

27.08.1957, wonende te

te op niet nader te bepalen data in de periode van
01.11.2011 tot 01.03.2012

déze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1.
al.1-1^o van de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening,

vermogensvoordeel : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 19.800 euro

zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

Huuropbrengst van de wederrechtelijke woonentiteiten vanaf 01.10.2012 tot 01.08.2014 of 22 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro per woonentiteit, zijnde 22 x 900 euro

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend. De dagvaarding werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 2 december 2014. De 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 hypotheken.

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

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 18 november 2014.

De zaak werd op vraag van de beklaagde en met het oog op de overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 16 december 2014.

Op deze terechtzitting werd de zaak uitgesteld naar 10 maart 2015 met het oog op een eventuele regularisatievergunning.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzittingen van 16 december 2014 en 10 maart 2015:

- de middelen en de conclusies van de EISERES TOT HERSTEL, het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ in haar eis tegen de beklaagde, voorgedragen door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te _____, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door B. Baeyens, eerste substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, _____ in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Serge Defrenne, advocaat te 9840 De Pinte, Pont Noord 15A, die de vrijspraak vraagt en ondergeschikt de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.
- het gunstig advies van het openbaar ministerie betreffende de gevraagde opschorting.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

STRAFRECHTELIJK

Felten

4. Op 7 november 2013 stelde de Afdeling bouw- en woontoezicht van de Stad Gent een proces-verbaal op lastens de beklaagde wegens het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in de woning gelegen te _____, doordat op de verdiepingen van de woning 2 woonentiteiten werden ingericht.

Op het gelijkvloers werden twee bergingen ingericht ten behoeve van de twee studio's. Het zou de bedoeling zijn om het gelijkvloers tot een derde woonentiteit te verbouwen.

De vaststellingen werden gedaan tijdens een afstapping naar aanleiding van de gevraagde hernummering.

De beklaagde werd verhoord op 25 januari 2014.

Hij verklaarde de werken zelf uitgevoerd te hebben van november 2011 tot maart 2012. Hij zou een regularisatieaanvraag indienen. Hij verklaarde dat

het niet-structurele veranderingen in de woning betref en dat er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning diende te worden aangevraagd.

Beoordeling

5. De beklaagde vraagt de vrijspraak omdat hij de feiten niet met opzet zou hebben gepleegd.

De rechtbank is op basis van het strafdossier en de door de beklaagde voorgelegde stukken van oordeel dat de feiten hem wel degelijk kunnen worden verweten en dat het geen loutere onvoorzichtigheid betreft.

De beklaagde verklaarde zelf dat hij slechts "gedeeltelijke" informatie over de veranderingen aan zijn eigendom opzocht. Hij was van mening dat gezien het om niet-structurele aanpassingen ging, hij daarvoor geen vergunning diende aan te vragen (p. 17 strafdossier).

Ook het argument van de onoverwinnelijke rechtsdwaling als schulditsluitingsgrond kan niet worden bijgetreden. Dergelijke dwaling dient immers onoverwinnelijk te zijn. De beklaagde erkende zelf dat hij slechts gedeeltelijke informatie heeft opgezocht. Van een technisch ingenieur die een woning aankoopt, zelf verbouwingen uitvoert met een vennootschap " " en vervolgens een appartement gaat verhuren (p. 28 strafdossier en facturen in stukkenbundel beklaagde), mag men overigens verwachten dat deze op de hoogte is van de noodzaak van een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een eengezinswoning in appartementen.

Uit het strafdossier en ter terechtzitting bleek niet dat hij op voorhand enige infichtingen ingewonnen heeft bij het Loket Stedenbouw van de Stad

Er is evenmin sprake van enig gedogen door de overheid. De conformiteitsattesten waarnaar de beklaagde verwijst werden afgeleverd door Wonen-Vlaanderen. Deze overheid is enkel bevoegd inzake woonkwaliteit, niet inzake stedenbouw. Reeds in het attest van 7 november 2012 wordt hierop uitdrukkelijk de aandacht gevestigd: *"dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen."*

Niettemin ging de beklaagde nadien over tot het afsluiten van een huurovereenkomst en dus het functioneel opsplitsen van de woning.

Ook het toekennen van een huursubsidie aan een huurder en de toekenning van aparte huisnummers is irrelevant. In het schrijven van de Dienst Burgerzaken van 21 oktober 2013 werd de beklaagde er opnieuw op gewezen dat de toekenning van een huisnummer geen uitstaan heeft met de toestand inzake stedenbouwkundige vergunningen en dat een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is voor het opsplitsen van een eengezinswoning in appartementen.

6. Uit de gegevens van het strafdossier, waaronder de vaststellingen van de Afdeling bouw- en woontoezicht, het fotodossier en de verklaring van de beklaagde, blijkt dat het ten laste gelegde feit bewezen is.

Straf

7. De bewezen verklaarde feiten van de enige tenlastelegging worden krachtens artikel 6.1.1, eerste lid VCRO gestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van die straffen alleen.

Het openbaar ministerie vorderde de beklaagde een geldboete van 750 euro op te leggen (vermeerderd met de opdecimen gebracht op 4.500 euro).

8. De beklaagde heeft zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een te beschermen eengezinswoning opgedeeld in twee afzonderlijke woongelegenheden. Hij heeft beide appartementen ook verhuurd en bleef dit doen nadat een proces-verbaal werd opgesteld en na dagvaarding.

De beklaagde heeft zijn private belangen gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Een duurzame ruimtelijke ordening beheert de ruimte ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoefte van toekomstige generaties in het gedrang te brengen (art. 1.1.4 VCRO). De eiaendom is volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad een te beschermen eengezinswoning. De oppervlaktes voldeden niet voor de inrichting van meerdere appartementen.

9. Er zijn geen redenen om de beklaagde de gunst van de opschorting te verlenen. Gelet op de ernst van de gepleegde misdrijven komt een terechtwijzing in de vorm van een straf aangewezen voor. Het is trouwens niet afdoende aangetoond dat een veroordeling de toekomstmogelijkheden van de beklaagde ernstig in het gedrang zou kunnen brengen.

10. De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening ernstig genomen moeten worden en dat de beklaagde zich niet ongestraft boven de wet kan stellen.

De straf moet ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de

noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie brengt voor de gemeenschap een grote kost met zich.

De hierna bepaalde geldboete vormt bijgevolg een passende bestraffing.

Gelet op het blanco strafregister van de beklaagde en om hem ertoe aan te zetten zich in de toekomst strikt aan de regelgeving te houden, wordt een gedeelte daarvan met uitstel opgelegd. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het gegeven dat op 12 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het verbouwen van het pand naar een zorgwoning. Indien deze vergunning correct wordt uitgevoerd zal de wederrechtelijke opdeling in verschillende woonentiteiten ongedaan worden gemaakt.

De beklaagde voldoet nog aan de wettelijke voorwaarden om uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten.

11. De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 150 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

12. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel dat op 19.800 euro wordt begroot (900 euro x 22 maanden).

Het wederrechtelijk vermogensvoordeel dient gelet op de startdatum vermeld in de tweede huurovereenkomst te worden herberekend (vanaf 1 maart 2014): 12.150 euro.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf verkreeg.

Dit wederrechtelijk vermogensvoordeel wordt verbeurd verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde feiten.

De rechtbank dient bij de begroting van de vermogensvoordelen geen rekening te houden met de kosten die de beklaagde heeft moeten maken voor de realisatie van zijn misdrijven.

Op de vraag om de verbeurdverklaring met uitstel op te leggen wordt niet ingegaan. De ontneming aan de beklaagde van het volledige bedrag aan

ontvangen huur zal hem doen inzien dat het verhuren van een wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheden geen enkel voordeel kan opleveren. De strafrechtelijke sanctie vervult aldus haar preventieve en repressieve functie en overtreders worden er niet toe aangezet het risico van vervolging en bestraffing af te wegen tegen de voordelen die zij door de wederrechtelijke verhuring van een woning kunnen verwerven en, in voorkomend geval, zouden kunnen behouden.

De vermogensvoordelen werden niet gevonden in het vermogen van de beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een bedrag dat overeenstemt met de geldwaarde van de verkregen voordelen.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

13. Op 23 januari 2014 vorderde het college van burgemeester en schepenen van de Stad het herstel naar de oorspronkelijke toestand. Het pand dient zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld te worden naar een eengezinswoning, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro indien het herstel niet binnen de opgelegde uitvoeringstermijn wordt gerealiseerd.

Bij brief van 30 januari 2014 sloot de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich aan bij de herstellvordering. Op 20 maart 2014 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies omtrent de gevorderde herstelmaatregel.

14. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

De herstellvorderende overheid heeft geoordeeld dat enkel mits het herstel naar de oorspronkelijke toestand de woning naar een rechtsgeldige toestand kan worden hersteld teneinde verdere inbreuken in de toekomst uit te sluiten.

15. De rechtbank kan niet de opportuniteit van de herstellvordering beoordelen of aangepaste maatregelen voorstellen.

Op 12 februari 2015 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van het pand naar een zorgwoning.

In afwachting van de correcte uitvoering van deze stedenbouwkundige vergunning handhaafde het college van burgemeester en schepenen van de Stad de herstellvordering.

Het herstel is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

Het komt aan de beklaagde toe de stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig, bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte te brengen van de vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna, na controle ter plaatse, door de stedenbouwkundig inspecteur een proces-verbaal van vaststelling wordt opgemaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 6.1.45 VCRO).

16. Gelet op de omvang van de werken wordt de termijn van uitvoering bepaald op 18 maanden.

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

De door het college van burgemeester en schepenen gevorderde dwangsom van 150 euro, moet worden opgelegd nu aan de herstellvordering nog geen gevolg werd gegeven.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte is het de beklaagde die veroordeeld werd tot herstel en heeft de gemeenschap er baat bij dat de illegale toestand ten spoedigste verdwijnt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er zijn onvoldoende redenen om de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

BURGERRECHTELIJK

17. Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf, worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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, 195 Wetboek van
Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42 en 43bis, 100 Strafwetboek;
art. 2, 3, 4 Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
art. 1, 2,3 Koninklijk Besluit van 11 december 2001 (B.S. 22 december
2001)
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950
houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

STRAFRECHTELIJK

Verklaart het feit, voorwerp van de enige tenlastelegging, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor het hierboven omschreven en bewezen verklaarde feit tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor 250 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 1.500 euro, van de opgelegde geldboete en voor 21 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Verklaart verbeurd ten laste van de beklaagde, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf zijn verkregen, een geldsom van 12.150 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten, voor het openbaar ministerie begroot op 75,30 euro.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de Stad het herstel in de oorspronkelijke toestand uit te voeren, van de woning gelegen te op het kadaster gekend als

Dit houdt in:

Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning. Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijk woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes van het gelijkvloers en de verdiepingen moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit, waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw. De verschillende ruimtes van deze woonentiteit moeten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te realiseren:

- In het pand mag slechts één keuken behouden blijven. Bij voorkeur wordt de keuken op het gelijkvloers geïnstalleerd daar deze dan in contact staat met de buitenruimte die achter de woning ligt wat een meerwaarde betekent op vlak van leef- en woonkwaliteit. Indien de keuken geïntegreerd wordt in de woonkamer, moet de oppervlakte minimum 18m² bedragen. Indien de keuken afzonderlijk geïnstalleerd wordt, moet de oppervlakte minimum 6m² zijn en de woonkamer 14m². De keukens op de verdieping moeten volledig verwijderd worden (dus zowel toestellen als kasten) en de leidingen van deze keukens moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingsopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt.
- Op het gelijkvloers moeten de aparte bergingen in de aparte inkomhal gesupprimeerd worden.
- Tussen de eerste verdieping en de tweede verdieping kan slechts één trap behouden blijven. Eén trap naar de tweede verdieping moet gesupprimeerd worden en het trapgat moet dichtgemaakt worden. Op de tweede verdieping moet één badkamer volledig verwijderd worden en moet een doorgang gemaakt worden naar de kamer waar de trap verwijderd werd. De leidingen van de sanitaire installaties moet worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingsopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt. Het behoud van twee trappen en aparte badkamer zou immers het gebruik van de meergezinswoning opnieuw in de hand werken.

- Alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), één deurbel en één brievenbus behouden blijven.

Deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van 18 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde treedt.

Zegt voor recht dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad door een dwangsom van 150 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel; te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 18 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde treedt (dit is een uitvoeringstermijn en geen respijftermijn zoals bedoeld in artikel 1385bis, 4^{de} lid Gerechtelijk Wetboek).

Zegt voor recht dat het college van burgemeester en schepenen, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijnen, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien, overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO, op kosten van de veroordeelde die daartoe hoofdelijk gehouden is.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen voor wat betreft het bewezen verklaarde misdrijf ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 5 mei 2015,

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

F. Bouquelle, voorzitter;

B. Van Vessel, substituut-procureur des Konings;

M. D'Asseler, griffier.



M. D'ASSELER



F. BOUQUELLE