BESTUURLIJKE INLICHTING

8

Griffienr.: 2015/ 2805
Not.nr. : GE 21.99.394.11
Borgsom: 200,00 EUR PS/1100124

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 7 SEPTEMBER 2015

De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, **achtentwintigste** kamer (G28 – voorheen 19m), drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging en de beschikking van de raadkamer, d.d. 6 februari 2012, waarbij de inverdenkinggestelden buiten vervolging werden gesteld, en het arrest van de Kamer van Inbeschuldigingstelling dd. 6 mei 2014, waarbij de bestreden beschikking teniet werd gedaan en de inverdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN DE BURGERLIJKE PARTIJEN :

5480 **4.** , geboren te wonende te

5481 **5.** , geboren te wonende te

5482 **6.** geboren te , wonende te

en het OPENBAAR MINISTERIE tegen:

5478 **1.** , met ondernemingsnummer en met maatschappelijke zetel te

5479 **2.** met ondernemingsnummer en met maatschappelijke zetel te

3. ...

VERDACHT VAN :

de eerste en de tweede

A.
Om de misdaad te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt

Met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, valsheid in handels-, bank- of private geschriften te hebben gepleegd, hetzij door valse handtekeningen, hetzij door namaking of vervalsing van geschriften of handtekeningen, hetzij door overeenkomsten, beschikkingen, verbintenissen of schuldbevrijdingen valselijk te hebben opgemaakt of door ze achteraf in de akten in te voegen, hetzij door toevoeging of vervalsing van bedingen, verklaringen of feiten die deze akten ten doel hadden op te nemen en vast te stellen,

valselijk doorsnedeplannen met vermelding van vloerpas, straatniveau, bestaand en nieuw terreinprofiel en perceelsgrens, te hebben opgesteld die niet met het werkelijke terreinprofiel overeenstemmen, met de bedrieglijke bedoeling op basis van deze stukken ten onrechte een stedenbouwkundige vergunning te bekomen die zonder de vervalsing niet zou afgeleverd zijn wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, de stukken als van valsheid beticht neergelegd zijnde ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Gent en gekend zijnde onder staat nummer 20117064 der overtuigingsstukken.

te : op 19.06.2009

B.
Om de misdaad te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt

Met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, wetende dat het stuk vals of vervalst was, gebruik gemaakt te hebben van sub A vermeld stuk

te : op 24.06.2009

C.
Om het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en 6.1.1 al. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.4° , het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, hetzij door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij

de aard of de functie van het terrein wijzigt, te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden

namelijk op de percelen gelegen te ,
kadastraal gekend als , eigendom
van , geboren te en van
, geboren te , beiden wonende te
eigendom van ,
, geboren te en van ,
geboren te , beiden wonende te
eigendom van , geboren te
en van , geboren te
, beiden wonende te ;
eigendom van geboren te
en van , geboren te
beiden wonende te

de bodem te hebben opgehoogd, waardoor de straten en bijgevolg de nutsvoorzieningen en de woningen te hoog werden ingeplant

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

te in de periode van 01.09.2009 tot 29.06.2011

D.
Om het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt

bij inbreuk op artikel 6.1.1.7° en 6.1.1 al. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hiernavermelde handelingen die een inbreuk zijn op de bouw- of verkavelingsvergunningen die zijn verleend krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden

namelijk op de percelen gelegen te ,
kadastraal gekend als eigendom
van geboren te en van
, geboren te , beiden wonende te ,
; eigendom van
geboren te op en
geboren te , beiden wonende te
, eigendom van geboren te .
op en van , geboren te
. beiden wonende te ;
, eigendom van geboren te op

en van , geboren te
, beiden wonende te

in strijd met de verkavelingsvergunning van 30.04.2008 het terrein te hebben opgehoogd

te Gent in de periode van 01.09.2009 tot 29.06.2011

Aannemende dat er aanleiding bestaat ten aanzien van de tenlastelegging A en B om slechts correctionele straffen uit te spreken wegens verzachtende omstandigheden spruitende uit de afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot criminele straffen (artikelen 1 en 2 wet van 4 oktober 1867 op de verzachtende omstandigheden zoals gewijzigd bij artikel 46 en 47 van de wet van 11.07.1994 betreffende de politierechtbanken en houdende een aantal bepalingen betreffende de versnelling en de modernisering van de strafrechtspleging).

De vierde, de vijfde en de zesde

Gedagvaard ten einde te horen beslissen over hun stelling tot burgerlijke partij bij de heer Peter Coppens, onderzoeksrechter bij de rechtbank van eerste aanleg te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op 29.06.2011

* * * * *

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 6 oktober 2014.

De verzachtende omstandigheden voor de beklaagden voor de tenlasteleggingen A en B, zoals omschreven in de dagvaarding, werden door de rechtbank weerhouden.

De zaak werd voor meermaals behandeling uitgesteld en hernomen en een laatste maal in voortzetting gesteld op de terechtzitting van 22 juni 2015, waar de zaak in de huidige samenstelling van zetel hernomen werd.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van 22 juni 2015 :

–de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJEN :

, geboren te
wonende te ,
in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester Jan Temmerman, advocaat te 9000 Gent, Sint-Martensstraat 16, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

, , geboren te
wonende te
, i
geboren te , wonende te

in hun eis tegen de beklaagden, voorgedragen door henzelf en bijgestaan door meester Jan Temmerman, advocaat te 9000 Gent, Sint-Martensstraat 16;

–de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw H. Vansteenkiste, substituut-procureur des Konings;

–de eerste beklaagde-rechtspersoon in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Walter Van Steenbrugge en meester Johan Heymans, beiden advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 2;

–de tweede beklaagde-rechtspersoon in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Tom Van De Voorde, advocaat te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 56.

* * * * *

VOORAFGAANDELIJK

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de terechtzitting dd. 6 oktober 2014 van de 19M kamer. Conform het bijzonder reglement van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* dd. 22 augustus 2014 worden de zaken van de 19M kamer vanaf 1 september 2014 behandeld door de G30 kamer. Gelet evenwel op de sluiting van de G30 kamer op maandag, werd de zaak vervolgens in voortzetting gesteld op de terechtzitting van 6 april 2015 van de G28 kamer.

De dagvaarding werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 21 oktober 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.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Overzicht van het onderzoek – beknopte weergave van de feiten

1. Op 29 juni 2011 stelden , en zich burgerlijke partij tegen de beklaagden wegens valsheid in geschriften, gebruik van valse stukken en inbreuken op de artikelen 6.1.1.1° en 6.1.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: **VCRO**).
De burgerlijke partijen zijn eigenaar van eigendommen in : te grenzend aan diverse loten in de verkaveling " ". Deze verkaveling is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.
Uit het dossier blijkt dat de burgerlijke partijen ook een burgerlijke procedure startten tegen de beklaagden en tegen en , eigenaars van palend aan de eigendom van de burgerlijke partijen.

2. Op 30 april 2008 verkreeg (hierna:) een wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1973.
Eén van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek door de burgerlijke partijen werden ingediend had betrekking op wateroverlast. Men wees er op dat er wateroverlast was bij hevige en/of langdurige neerslag en een slechte afwatering van de gronden.
Het college van burgemeester en schepenen van de Stad wees er in de watertoets op dat het project niet in overstromingsgebied gelegen was en stelde dat de aanleg van de verkaveling geen wateroverlast mocht veroorzaken op het te verkavelen terrein zelf of in de onmiddellijke buurt. Het college was van oordeel dat het project voldoende aandacht schonk aan buffering en vertraagde afvoer van hemelwater. In de verkavelingsvoorschriften werd voldoende waterbergingscapaciteit gegarandeerd (regenwaterput van minstens 5.000 liter per woning) en verdere afwatering via wijde buizen naar de bestaande riolering in de , zodat er geen wateroverlast kon optreden. Daarnaast werden bijzondere voorwaarden opgelegd voor een optimale infiltratie en afvoer van hemelwater, onder meer dat het terrein niet mocht worden opgehoogd.

3. (hierna:) verkreeg de stedenbouwkundige vergunning op 17 augustus 2009. In de waterparagraaf werd herhaald dat de toename van de bebouwde oppervlakte werd gecompenseerd door de plaatsing van 4 hemelwaterputten met 5.000 liter inhoud, door de aansluiting van de volledige dakoppervlakte op de put en door het hergebruik van hemelwater in de woning maximaal te voorzien.
Eind 2008- begin 2009 werden de wegen aangelegd. Vanaf eind 2009 werden de woningen gebouwd.
Volgens de burgerlijke partijen werden de straten en dus ook de woningen en nutsvoorzieningen merkelijk hoger dan het bestaand terreinniveau ingeplant en werd nadien verder opgehoogd om het niveauverschil tussen

de tuin en de woningen weg te werken, in strijd met het verbod om op te hogen dat is vervat in de verkavelingsvergunning.

4. De klacht werd op 15 juli 2011 bevestigd door .
Op 8 september 2011 werd de bestuurder van en verhoord. was eigenaar van de grond en diende de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning in. heeft de wegeniswerken uitgevoerd, de stedenbouwkundige aanvragen ingediend en de woningen gebouwd. Nadien werden de woningen verkocht aan de huidige eigenaars.

5. Op 25 oktober 2011 werd de verantwoordelijke van architectenbureau verhoord. Op 12 oktober 2011 werden , en verhoord, resp. sectorverantwoordelijke gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en controleur bij de dienst Bouwtoezicht van de Stad ten tijde van de feiten.

6. Op 13 december 2011 nam de procureur des Konings een vordering tot buitenvervolgingstelling.
Bij beschikking van de raadkamer van 6 februari 2012 werd de buitenvervolgingstelling van de beklaagden bevolen.

7. De burgerlijke partijen tekenden hoger beroep aan tegen deze beschikking.

Bij tussenarrest van de Kamer van Inbeschuldigingstelling van het Hof van beroep te Gent van 10 december 2012 werd aanvullend onderzoek bevolen onder meer het opnieuw verhoren van een aantal betrokkenen en het aan hen voorleggen van een verslag van landmeter-expert van 19 januari 2012, opgesteld in opdracht van de burgerlijke partijen.
In dit verslag kwam voormelde expert tot het besluit dat het bestaand terreinprofiel bij de bouwvergunning niet correct getekend werd en niet 5 cm boven de as van de straat ligt, maar 12 cm onder de as van de straat. Ook schreef de heer dat het opgemaakte terreinprofiel niet representatief was voor alle loten 12 tot en met 15 van de bouwvergunning.

8. , en werden opnieuw verhoord op 7 februari 2013. en werden opnieuw verhoord op 20 februari 2013.
Ook de projectleider bij en de verantwoordelijke architecten bij werden opnieuw verhoord.
Na het aanvullend onderzoek volhardde de Procureur-Generaal in haar vordering tot buiten vervolgingstelling, maar verwees de Kamer van Inbeschuldigingstelling de beklaagden naar de correctionele rechtbank, van oordeel zijnde dat er voldoende bezwaren waren om de zaak voor te leggen aan de bodemrechter.

De taak van deze rechtbank bestaat er thans in na te gaan of de feiten,

voorwerp van de tenlasteleggingen waarvoor de beklaagden werden verwezen, in rechte bewezen zijn.

Beoordeling

Tenlasteleggingen A en B – valsheid in geschriften en gebruik van valse stukken

9. Onder deze tenlasteleggingen worden | en | | vervolgd als dader / mededader wegens het valselijk opstellen van doorsnedeplannen met vermelding van vloerpas, straatniveau, bestaand en nieuw terreinprofiel en perceelsgrens, die niet met het werkelijk terreinprofiel overeenstemmen, met de bedrieglijke bedoeling op basis van deze stukken ten onrechte een stedenbouwkundige vergunning te bekomen die zonder de vervalsing niet zou afgeleverd zijn wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, en dit te | op 19 juni 2009 (datum bouwplannen), en wegens het gebruik van deze valse stukken, met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden te op 24 juni 2009 (datum indienen bouwaanvraag).

10. Volgens de burgerlijke partijen waren de gegevens vermeld op de doorsnedeplannen gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag niet in overeenstemming met de gegevens voorgesteld en weerhouden bij de verkavelingsvergunning (straat ingeplant 5 cm onder het bestaand terreinniveau i.p.v. 9 en 12 cm boven het bestaande terreinprofiel). Ook het terreinprofiel ter hoogte van de loten 10 en 11 zou niet correct weergegeven zijn in de doorsnedeplannen.
Door niet de reële inplantingshoogte van de straten en de reële hoogte van het bestaande terreinprofiel te vermelden zou de aanvrager, | | , de vergunningverlenende overheid misleid hebben. Mochten de doorsnedeplannen correct zijn opgemaakt, dan zou het bestuur de grote verschillen tussen het bestaand en het nieuw terreinprofiel hebben opgemerkt en de stedenbouwkundige vergunning niet hebben afgeleverd wegens strijdigheid met het verbod om de terreinen op te hogen, aldus de burgerlijke partijen.

11. Voor het bestaan van de misdrijven valsheid in geschriften en het gebruik van valse stukken (art. 193, 197 en 213 Sw.) is vereist enerzijds, dat het geschrift in enige mate tot bewijs strekt van datgene wat erin is opgenomen of vastgesteld, dat wil zeggen dat het zich aan het openbaar vertrouwen opdringt, zodat de overheid of particulieren die er kennis van nemen of aan wie het wordt voorgelegd, kunnen overtuigd worden van de waarachtigheid van de akte of het juridisch feit, dat in het geschrift is vastgesteld, of gerechtigd zijn daaraan geloof te hechten. Anderzijds vereist de wet dat, door het met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden verdraaien van de waarheid, op een bij de wet bepaalde wijze, een nadeel kan worden berokkend, hetzij door onjuiste vermeldingen, hetzij door het opzettelijk verzwijgen van bepaalde gegevens in het geschrift.

Een geschrift in de zin van art. 193 e.v. Sw. is een systeem van tekens die kunnen gelezen en verstaan worden door een aantal personen. Ook plannen kunnen daaronder vallen.
Plannen gevoegd bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning houden een eenzijdige opgave in van de toestand ter plaatse. Aangezien de vergunningverlenende overheid of haar medewerkers niet steeds ter plaatse kunnen gaan, moeten zij de inhoud van deze plannen als waarheidsgetrouw kunnen beschouwen. De in de dagvaarding vermelde plannen gelden bijgevolg als strafrechtelijk beschermd geschrift.
Daarnaast vereist de wet een bedrieglijk opzet, met name de bedoeling om aan zichzelf of aan anderen een onrechtmatig voordeel te verschaffen. Het bedrieglijk opzet zou er in bestaan dat een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen die zonder de vervalsing niet zou zijn afgeleverd wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften.

12. De rechtbank steunt haar oordeel op de hierna vermelde gegevens van het strafdossier:

- Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning was volgens de aanstiplijst voor bouwaanvragen slechts 1 terreinprofiel vereist; er werden door de vergunningverlenende overheid geen bijkomende dwarsprofielen gevraagd;
- Uit opmetingen van de bestaande toestand door de hoofddeskundige / landmeter van het Agentschap Inspectie RWO op 5 september 2011 bleek dat er slechts enkele zeer minieme afwijkingen konden worden vastgesteld tussen het vergund verkavelingsplan en de werkelijke toestand ter hoogte van de lengte-as van de weg (kaft A/1, p. 121-122);
- Uit heropmeting door RWO van de lengte-as van de straat bleek dat de straat aangelegd werd conform de vergunningen;
- , verantwoordelijke bij het architectenbureau , verklaarde dat bij de aanleg van de vloerplaat door hen de hoogte werd nagemeten en conform de plannen werd bevonden. Hij verklaarde dat er slechts 1 dwarsprofiel bij de bouwaanvraag gevoegd werd zoals wettelijk vereist en dat er nooit bijkomende profielen werden gevraagd. Hij verklaarde dat er een hoogteverschil was ter hoogte van de loten 12 tot en met 15, maar dat dit niet abnormaal hoog was waardoor geen speciale maatregelen vereist waren en vertanding bij het ontwerp niet ter sprake kwam. Bij de behandeling van de bouwaanvraag kwam het hoogteverschil niet ter sprake, omdat het niet abnormaal was;
- , die het bouwdossier behandelde, verklaarde dat dit volgens haar volledig was en er geen aanleiding was om bijkomende doorsneden of hoogtepeilingen te vragen. Zij verklaarde dat op het terreinprofiel een lichte ophoging was voorzien ter hoogte van de vloerplaat van de woningen, maar dat dit een gebruikelijke ophoging betreft bij het bouwen van dergelijke types van woningen en dat dit daarom niet als in afwijking met de verkaveling werd beschouwd, noch als een aanmerkelijke

reliëfwijziging maar als een ophoging inherent aan het bouwen van woningen. Tevens verklaarde zij dat zij de problemen ontstaan ter hoogte van de huidige woning lot niet kon inschatten op basis van het ingediende dossier, maar dat indien zij dit wel had kunnen inschatten, dit naar haar oordeel niet tot een weigering van de bouwvergunning zou hebben geleid omdat er op lot 12 wel mogelijkheden waren om het naast de vloerplaat ontstane niveauverschil op te vangen; dat indien de klacht van de omwonenden hen wel had bereikt er eventueel oplossingen en voorwaarden zouden zijn gezocht, maar dat dit niet zou geleid hebben tot een ander ontwerp voor de woningbouw zelf, doch misschien wel voor de aanleg van de tuin van lot 12; dat er nog verkavelingen zijn waar de ingediende dossiers slechts 1 terreinprofiel bevatten die niet voor het volledige terrein een exact beeld geven; dat er vaak marginale ophogingen van woningen zijn die daaraan inherent zijn en dat men daar in in tegenstelling tot in heuvelachtige streken weinig aandacht aan geeft omdat alles er redelijk vlak is;

- , controleur bij de dienst Bouwtoezicht van de Stad verklaarde dat er geen druk werd uitgeoefend om de verkavelingswijziging goed te keuren; dat op het lengteprofiel op de plannen wel degelijk te zien was dat de straat lichtjes afhelt in de richting van het perceel ; dat daarmee rekening gehouden werd bij de behandeling van het verkavelingsdossier, dat de straat conform de verkavelingsvergunning aangelegd werd (hetgeen nagemeten werd door een landmeter van de stad); dat uit nametingen bleek dat het lengteprofiel van de weg en het dwarsprofiel bij de bouwaanvraag correct waren; dat het terreinprofiel ter hoogte van de loten 12 tot en met 15 in principe niet van die aard was dat er speciale maatregelen nodig waren; dat een ruwe bouwkavel nooit echt vlak is, dat er altijd niveauverschillen zijn, dat het terreinverschil niet opvallend was en geen aanleiding gaf tot speciale maatregelen; dat alle afmetingen op de plannen aanwezig in het dossier wijziging verkavelingsvergunning en in het dossier stedenbouwkundige vergunning correct zijn; dat er naar zijn oordeel niet getracht werd om de overheid te misleiden; dat er bijkomende dwarsprofielen hadden kunnen gevraagd worden, maar dat er geen reden toe was; dat de administratie niet ter plaatse gaat, dat alles beoordeeld wordt op basis van de foto's bij het bouwdossier, maar dat het hoogteverschil zo miniem was dat het niet op de foto's zichtbaar was; dat er niet geknoeid werd met de plannen en dat de toestand niet te voorzien was;
- Ook na herverhoor verklaarden , en dat er geen enkele reden was om

bijkomende dwarsdoorsneden te vragen; dat de keuze om de dwarsdoorsnede te nemen ter hoogte van lot 15 normaal was gezien de plaats centraal ligt ten overstaan van het volledige terrein; dat het niet juist is dat een dwarsdoorsnede genomen ter hoogte van lot 12 een andere situatie zou gegeven hebben; dat er volgens de wet slechts 1 profiel vereist was, dat de hoogteverschillen op het bewuste terrein niet van aard waren om ze als opvallend of abnormaal te beschouwen; dat de dwarsdoorsnede als representatief te beschouwen is; dat er altijd kleine verschillen zijn, dat de gemeten verschillen aangehaald door de burgerlijke partijen niet als abnormaal te beschouwen zijn; dat men onder "ophogingen" in de verkavelingsvergunningen dient te verstaan dat er geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen mogen plaatsvinden, dat men in de praktijk de norm van 50 cm hanteert; dat de ophogingen daar niet aan voldoen, dat de stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning; dat de keuze voor een gemeenschappelijk vloerplaatniveau voortvloeit uit de verplichting in de verkavelingsvergunning dat alle eenheden van 1 bouwblok 1 zelfde kroonlijsthoogte dienden te hebben.

13. Deze elementen zijn gewichtig en overeenstemmend en brengen de rechtbank tot het besluit dat het niet naar eis van recht bewezen is:

- dat de in de tenlastelegging A vermelde doorsnedeplannen vals waren en dat de erin vermelde vloerpas, straatniveau, bestaand en nieuw terreinprofiel en perceelsgrens, op het ogenblik van de opmetingen niet met het werkelijk terreinprofiel overeenstemden;
- dat de beklaagden hiertoe bewust de opdracht zouden gegeven hebben of enige invloed zouden uitgeoefend hebben op de door hen aangestelde architect om de vergunningverlenende overheid te misleiden;
- dat zij hiermee het bedrieglijk opzet zouden gehad hebben ten onrechte een stedenbouwkundige vergunning te bekomen waarvan zij wisten dat deze zonder de vervalsing niet zou zijn afgeleverd wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften.

Overigens verklaarde de dossierbehandelaar, , dat ook indien het niveauverschil ter hoogte van lot 12 op voorhand zou zijn gebleken, de stedenbouwkundige vergunning eveneens zou zijn afgeleverd, maar dat er eventueel een bijzondere voorwaarde met betrekking tot de aanleg van de tuin van lot 12 zou zijn opgelegd;

14. Dit besluit doet geen afbreuk aan eventuele schade geleden door de burgerlijke partijen of andere omwonenden. Het feit dat de belangen van derden aangetast zouden zijn door de bouw van de woningen volstaat echter niet om te besluiten tot het voor valsheid in geschriften vereiste strafbaar opzet.

15. Ook de tweede verklaring van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar brengt de rechtbank niet tot een ander besluit. In een technische materie als deze dient men zich ervoor te hoeden een *ex post* beoordeling te maken.
Zij stelt – na confrontatie met het verslag van - dat indien er vier afzonderlijke bouwaanvragen waren ingediend, eventueel uit het dwarsprofiel lot 12 zou gebleken zijn dat de vergunde vloerpas 25 cm hoger ligt dan de as van de weg en dat de daarvoor noodzakelijke ophogingen in strijd waren met de verkavelingsvergunning. Dit is enigszins in strijd met haar verklaring dat een vloerpas van 25 cm boven de as van de weg niet abnormaal is. Zij bleef er overigens bij dat op het ogenblik van de beoordeling van de bouwaanvraag slechts 1 terreinprofiel vereist was en er geen aanwijzingen waren om een bijkomend profiel te vragen. De tweede verklaring van werd ook afgelegd na confrontatie met berekeningen uit het verslag van landmeter expert , verslag dat op eenzijdige wijze werd opgesteld, en ervan uitgaande dat de vertrekbasis voor de metingen door expert correct was. Daaromtrent rijst twijfel in het licht van de hierna vermelde verklaringen.
Ook de tweede verklaring van landmeter dient in hetzelfde licht te worden gezien. Hij gaf overigens zelf aan dat de interpretatie in het niet-tegensprekelijk verslag van landmeter-expert enkel rekening houdt met de bestaande hoogtes van het terrein ter hoogte van de as van de weg die geen uitsluitsel geven over de rest van het terrein.
Uit het herverhoor van blijkt dat de beklaagden niet akkoord gaan met de de afmetingen in het verslag van expert-landmeter omdat de opmetingen gebaseerd zijn op de hoogtes **voor** de aanleg van de wegenis in de verkaveling. Op dat ogenblik is de grond braakliggend en zijn de niveaus niet overal gelijk. Een deel van de grond voor de aanleg van de wegen wordt gebruikt om oneffenheden in het terrein weg te werken en gronden bouwrijp te maken. De architect heeft de hoogte van de vloerpas van de woningen bepaald **na** de aanleg van de wegenis.
Architect bevestigde dat de afmetingen voor het plan bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werden gedaan **nadat** er al werkzaamheden hadden plaatsgegrepen, namelijk de aanleg van de wegen. De afmetingen vermeld op het plan wegen- en rioleringswerken werden gemeten **voor** de aanleg van de wegen.
Uit nader onderzoek bij de dienst Stedenbouw van het Vlaams gewest bleek deze werkwijze in twee fasen, met als gevolg mogelijk lichte niveauverschillen voor en na de aanleg van de verkaveling (wegenis en rioleringswerken), correct te zijn (p. 99 kaft B/3).
Dit vormt voor de rechtbank een aannemelijke verklaring om de lichte niveauverschillen ten opzichte van de oorspronkelijke terreinhoogte te verklaren.

16. Samengevat, volgt de rechtbank de stelling van de burgerlijke partijen, gesteund op het verslag van landmeter-expert , dat de dwarsdoorsnede ter hoogte van lot 15 de ligging van het bestaand terrein ten opzichte van de as van de straat niet correct weergaf, niet.

Het plan "Wegen- en rioleringswerken lengteprofiel nr. 2" van 8 juni 2007 gaf enkel de terreinhoogte weer ter hoogte van de plaats waar de weg moest komen, niet van de omliggende bouwpercelen.
Waar de burgerlijke partijen aanvoeren dat het plan "Wegen- en rioleringswerken lengteprofiel nr. 3" wel degelijk gegevens bevatte over de terreinhoogtes van elk lot in de verkaveling, moet worden opgemerkt dat het enkel gaat om de hoogte van het perceel aan de rand van de weg (telkens gemeten op 8m afstand vanaf het midden van de straat). Het plan gaf niet de hoogte mee van de rest van het perceel. Ook blijkt uit de berekening van landmeter-expert niet dat hij met deze informatie rekening hield. De berekening (p. 3 verslag van 19 januari 2012 en bijlage 4) lijkt enkel te zijn gebaseerd op de data in het Plan "Wegen- en rioleringswerken lengteprofiel nr. 2". Ook wordt er in boven vermeld verslag ten onrechte van uitgegaan dat het om een perfect effen, lineair afhellend terrein ging, hetgeen niet realistisch is.
Het is voor de rechtbank wel aannemelijk dat op het ogenblik van de opmetingen voor het dwarsprofiel ter hoogte van lot 15, de toestand ter plaatse al gewijzigd was door de aanleg van de weg en van de riolering. Het is aannemelijk dat door het bouwrijp maken van de loten met opvoering van grond die was vrijgekomen na aanleg van de weg en de rioleringen, een (licht) niveauverschil werd gecreëerd ter hoogte van lot 15.
In tegenstelling tot hetgeen de burgerlijke partijen volhouden, blijkt dat het op basis van de ingediende plannen voor de vergunningverlenende overheid duidelijk was 1) dat het dwarsprofiel werd gemeten ter hoogte van lot 15 (hetgeen verdedigbaar is, gezien de centrale ligging in de verkaveling); en 2) dat het terrein ter hoogte van lot 12 licht afhelde. Deze gegevens werden niet verhuld bij de bouwaanvraag. De vergunningverlenende overheid heeft op basis van deze informatie geoordeeld geen bijkomende dwarsdoorsnedes te moeten vragen. Zelfs indien het plan "Terreinprofiel Schaal: 1/100" niet representatief zou zijn geweest voor lot 12, zoals de burgerlijke partijen hekelen, kan dit niet aan de beklaagden verweten worden.
Bij de aanleg van de tuinen werd na de verkoop door door de eigenaars van de woningen het maaiveld licht verhoogd om het niveauverschil tuin - vloerplaat op te vangen in overtreding met de stedenbouwkundige vergunning, dit kan echter niet worden toegerekend aan de beklaagden.

17. Vermits het niet afdoende bewezen is dat de doorsnedeplannen valselijk werden opgesteld en op het ogenblik van de opmetingen niet aan de werkelijkheid beantwoordden, kon er bij de indiening van de bouwaanvraag ook geen sprake zijn van gebruik van valse geschriften met bedrieglijk opzet in hoofde van de beklaagden.

18. Samengevat komt de rechtbank tot het besluit dat de feiten voorwerp van de tenlasteleggingen A en B niet bewezen zijn. Bijgevolg dient de rechtbank ook niet na te gaan of deze aan één of aan beide beklaagde-rechtspersonen kunnen worden toegerekend. Beide beklaagden dienen te worden vrijgesproken.

Tenlastelegging C – ophogen bodem

19. Onder deze tenlastelegging worden en vervolgd wegens het ophogen van de bodem, waardoor de straten en bijgevolg de nutsvoorzieningen en de woningen te hoog werden ingeplant, in strijd met artikel 6.1.1.1° VCRO, met de omstandigheid dat zij als professionelen in de vastgoedsector handelden, en dit te in de periode van 1 september 2009 (inwerkingtreding VCRO) tot 29 juni 2011.

20. Volgens de burgerlijke partijen werden de woningen en nutsvoorzieningen te hoog ingeplant.

21. De artikelen 4.2.1.4° VCRO en 6.1.1.1° VCRO beogen enkel het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, door de bodem op te hogen, *waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt*.
Het VCRO legt geen kwantitatief criterium op waaraan reliëfwijzigingen worden getoetst. Of een reliëfwijziging aanmerkelijk is of niet, en dus vergunningsplichtig of niet, moet worden beoordeeld in het licht van de aard en functie van het terrein. Niet de omvang van de hoogtewijziging op zich, maar wel de invloed van de wijziging op de bestemming, het feitelijk gebruik of het uitzicht van het terrein is determinerend.
In de praktijk worden de mathematische en de niet-mathematische benadering gecombineerd. De impact op de aard en functie van een terrein wordt in sommige gevallen mede bepaald door de hoegrootheid van de reliëfwijziging.
Zo zal een beperkte reliëfwijziging in een natuurgebied al gauw "aanmerkelijk" zijn, omwille van de impact op bepaalde kwetsbare vegetatie.

22. In casu ging het om beperkte ophogingen (de waarden vermeld door de burgerlijke partijen blijven onder de 50 cm) van een terrein gelegen in woon- of woonuitbreidingsgebied, binnen de perimeter van een verkavelingsvergunning voor de aanleg van straten, nutsvoorzieningen en woningen. Uit het strafdossier blijkt niet dat de bestemming, het gebruik of het uitzicht van het terrein (bouwgrond) werden gewijzigd.
De ophogingen hebben niet geleid tot een wijziging van de aard of de functie van het terrein, zodat ook de feiten voorwerp van de tenlastelegging C niet bewezen zijn.
Bijgevolg dient de rechtbank niet verder na te gaan of deze aan één of beide beklaagde-rechtspersonen kunnen worden toegerekend. Beide beklaagden dienen te worden vrijgesproken voor de feiten voorwerp van de tenlastelegging C.

Tenlastelegging D – ophoging bodem in strijd met verkavelingsvergunning

23. Onder deze tenlastelegging worden en vervolgd wegens het ophogen van het terrein, in strijd met de verkavelingsvergunning van 30 april 2008, en dit te in de periode van 1 september 2009 (inwerkingtreding VCRO) tot 29 juni 2011.

24. Voor de beoordeling van deze tenlastelegging steunt de rechtbank zich op de hierna vermelde gegevens van het strafdossier:

- Uit opmetingen van de bestaande toestand door de hoofddeskundige / landmeter van het Agentschap Inspectie RWO op 5 september 2011 bleek dat er slechts enkele zeer minieme afwijkingen konden worden vastgesteld tussen het vergund verkavelingsplan en de werkelijke toestand ter hoogte van de lengte-as van de weg (kaft A/1, p. 121-122); Uit heropmeting door RWO van de lengte-as van de straat bleek dat de straat aangelegd werd conform de vergunningen; dit wordt door de burgerlijke partijen ook niet betwist;
- die het bouwdossier behandelde verklaarde dat op het terreinprofiel een lichte ophoging was voorzien ter hoogte van de vloerplaat van de woningen, maar dat dit een gebruikelijke ophoging betreft bij het bouwen van dergelijke types van woningen en dat dit daarom niet als een afwijking van de verkavelingsvergunning werd beschouwd, noch als aanmerkelijke reliëfwijziging maar als een ophoging inherent aan het bouwen van woningen;
- controleur bij de dienst Bouwtoezicht van de Stad verklaarde dat op het lengteprofiel op de plannen wel degelijk te zien was dat de straat lichtjes afhelt in de richting van het perceel dat daarmee rekening gehouden werd bij de behandeling van het verkavelingsdossier, dat de straat conform de verkavelingsvergunning aangelegd werd; dat uit nametingen bleek dat het lengteprofiel van de weg en het dwarsprofiel bij de bouwaanvraag correct waren; dat alle afmetingen op de plannen aanwezig in het dossier wijziging verkavelingsvergunning en in het dossier stedenbouwkundige vergunning correct zijn;
- Ook na herverhoor verklaarden , en dat de gemeten verschillen aangehaald door de burgerlijke partijen niet als abnormaal te beschouwen zijn; dat men onder "ophogingen" in de verkavelingsvergunningen dient te verstaan dat er geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen mogen plaatsvinden, dat men in de praktijk de norm van 50 cm hanteert; dat de ophogingen daar niet aan voldoen en dat de stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning.

De stelling van de burgerlijke partijen dat de stad in de verkavelingsvergunning een absoluut verbod op ophogingen heeft beoogd, kan niet worden gevolgd. Uit de goedgekeurde plannen "Wegen- en rioleringswerken lengteprofiel" nrs. 2 en 3 blijkt bijvoorbeeld uit alle vermelde verschillen tussen "bestaande hoogte" en "nieuwe hoogte" dat beperkte ophogingen voor de aanleg van de wegen- en rioleringswerken in

de grootteorde van 10-20 centimeter waren toegelaten. Dit ondersteunt de bovenvermelde interpretatie dat men enkel aanmerkelijke reliëfwijzigingen (zie de bespreking onder de tenlastelegging C) heeft willen verbieden.

Gelet op deze objectieve elementen besluit de rechtbank dat het niet bewezen is dat door één of beide beklaagden, in de periode van 1 september 2009 tot 29 juni 2011, het terrein werd opgehoogd in strijd met de verkavelingsvergunning van 30 april 2008.

Beide beklaagden dienen te worden vrijgesproken voor de feiten voorwerp van de tenlastelegging D.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

DE VORDERING VAN DE BURGERLIJKE PARTIJEN

en

Gelet op de te verlenen vrijspraak van de beklaagden voor de tenlasteleggingen A, B, C en D is de rechtbank niet bevoegd om de vordering tegen hen gericht te beoordelen.

* * * * *

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, 191, 194, Wetboek van Strafvordering;

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

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

TEN AANZIEN VAN

Spreekt de beklaagde-rechtspersoon vrij voor de feiten voorwerp van de tenlasteleggingen A, B, C en D.

TEN AANZIEN VAN

Spreekt de beklaagde-rechtspersoon vrij voor de feiten voorwerp van de tenlasteleggingen A, B, C en D.

OVERTUIGINGSSTUKKEN

Beveelt de **overmaking aan het openbaar ministerie** om te handelen als naar recht, van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nr. **2011 7064/209/VB.**

KOSTEN

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 238,80 EUR.

Veroordeelt de burgerlijke partijen elk tot **1/3** van de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **238,80 EUR**.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

DE BURGERLIJKE PARTIJ **en**

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de eisen van de burgerlijke partijen, gelet op de vrijspraak van de beklaagden.

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van **ZEVEN SEPTEMBER TWEEDUIZEND VIJFTIEN**

Aanwezig:
-de heer A. Van Mol, rechter, die de terechtzitting voorzit;
-mevrouw F. Bouquelle, rechter;
-mevrouw J. De Wannemacker, rechter;
-mevrouw K. De Smet, eerste substituut-Procureur des Konings
-mevrouw A. Decaluwe, griffier

A. Decaluwe **J. De Wannemacker** **F. Bouquelle** **A. Van Mol**

Voor gelijkvormige uitgifte afgeleverd aan de procureur des Konings te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dienstig voor **INSPECTIE RWO – afdeling inspectie**, ten titel van bestuurlijke inlichting.

Gent, 5/10/2015

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG – Oost-Vlaanderen, afdeling Gent –

P. Deprez
afdelingsgriffier
griffier-hoofd van dienst
rechtbank eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afd. Gent

EXPEDITIERECHT : BI

GRIFFIE van de RECHTBANK van EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN, afdeling GENT

PRO JUSTITIA

GETUIGSCHRIFT

Ter griffie alhier is tot op heden tegen de hierbij uitgegeven beschikkingen geen aanwending van enig rechtsmiddel gekend.

Gent, 5/10/2015

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG – Oost-Vlaanderen, afdeling Gent –

P. Deprez
afdelingsgriffier
griffier-hoofd van dienst
rechtbank eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afd. Gent

OPSTELRECHT: VRIJ