

Griffienr. : 2015/3766
Not.nr. : GE.66.97.686/13-SW2

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN Afdeling Gent

VONNIS

Correctionele rechtbank
Kamer: G30, 1 rechter
Datum: 17 november 2015

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

7323

geboren te

op

beklaagd van :

A.

Bij inbreuk op artikel 4.2.1.7° 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

een bijkomende woonelegenheden te hebben gecreëerd in de vergunde bureauruimte op de eerste verdieping van het pand gelegen te

kadastraal gekend als

eigendom van

geboren te

op

B

, en van geboren te op
beiden wonende te

te op niet nader te bepalen data in de periode van
01.11.2012 tot 01.12.2012

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1.
al.1-1° van de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening

B.

Hiernavermelde handelingen, in strijd met een ruimtelijke uitvoeringsplan, bedoeld in de artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.18, met een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarvoor toepassing werd gemaakt van artikel 4.3.2 of 4.4.7, § 1, of met de stedenbouwkundige of verkavelingsverordeningen, vermeld in de artikelen 2.3.1 tot en met 2.2.3, 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,

namelijk in strijd met de artikelen 24, 28, 29 en 30 van het algemeen bouwreglement van de stad van 29 juni 2004, zoals gewijzigd

meer bepaald

de totale vloeroppervlakte van de studio op de eerste verdieping te hebben beperkt tot 19,50 m² i.p.v. de vereiste 30 m², de vloeroppervlakte van de woonkamer met keuken van de als appartement ingerichte studio 1 op de eerste verdieping te hebben beperkt tot 13 m² i.p.v. de vereiste 18m², studio 1 niet te hebben voorzien van rechtstreeks daglicht, geen fietsenberging te hebben voorzien het pand gelegen te

kadastraal gekend als afdeling
eigendom van geboren te op
, en van geboren te op
beiden wonende te

te op niet nader te bepalen data in de periode van
01.11.2012 tot 01.12.2012

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1.
al.1-2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.



PROCEDURE

1. De rechtbank nam kennis van de processtukken.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent op 18 februari 2015. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 10 februari 2015.

De behandeling van de zaak werd met het oog op overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor en ter controle van het aangekondigde herstel uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 2 juni 2015, en van 20 oktober 2015.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering tot herstel van 27 februari 2014 van het college van burgemeester en schepenen van vertegenwoordigd door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9051 Gent, Putkapelstraat 105, alsook van de vordering van 11 maart 2014 van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door I. De Tandt, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vroeg;
- het ongunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De beklaagde is eigenaar van een pand aan de

De beklaagde kreeg op 24 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen tot 7 woonentiteiten en 7 overdekte parkeerplaatsen nadat eerder bouwinbreuken werden vastgesteld.

Op 26 maart 2013 stelde een controleur van de stedelijke dienst bouwtoezicht echter opnieuw het volgende vast:

- het vermeerderen van het aantal woonentiteiten in het pand door het inrichten van een bijkomende woongelegenheid in het vergunde bureau op de eerste verdieping;
- de woongelegenheid achteraan links (studio 1) ontvangt geen rechtstreeks daglicht;
- de woongelegenheid achteraan links (studio 1) is ingericht als een appartement in plaats van als een studio;
- de gelijkvloerse verdieping (fietsenberging + autostaanplaatsen) is niet uitgevoerd.

4. De beklaagde verklaarde op 8 mei 2013: 'Ik gaf opdracht om de werken uit te voeren waarvoor de plannen door de architect, de heer
, werden ingediend op 21/10/2009. Deze vergunning werd op 24/12/2009 goedgekeurd. Er werden 7 woonentiteiten en 7 parkeerplaatsen gepland en vergund. Het pand staat inderdaad volledig op mijn naam. Ik ben de enige eigenaar.

De werken zijn aangevat in april 2010. Het is juist dat de laatste controle door de architect werd gedaan op 23/09/2011. Het dak diende nog te worden open gemaakt, waardoor de achtergelegen kamers licht konden krijgen. En de parkeerplaatsen voor 7 auto's dienden nog te worden aangelegd. Tevens dient er nog een poort te worden verschoven zodat de auto's gemakkelijk kunnen binnen en buiten rijden. De algemene afwerking zoals vluchttrappen naar de binnenkoer en een terras moeten nog worden uitgevoerd.

Ik had van het voorziene bureau blijkbaar een kamer gemaakt, omdat ik er een wc en een douche en een keuken had voorzien. De architect liet me weten dat dit niet kon.

Betreft de uitvoering van de werken kan ik zeggen dat ik het grootste gedeelte zelf uitvoerde. Ik wil nog de nodige tijd krijgen om de werken uit te voeren. Tegen eind 2014 zouden die werken allemaal voltooid kunnen zijn.

Ik heb momenteel niet genoeg fondsen om de nog uit te voeren werken te onmiddellijk te bekostigen.'

5. Eerder, op 29 april 2013, verklaarde : 'Ik ben de architect.
Ik werk in opdracht van de heer die bouwheer is. Betreft de eigendom gelegen in

De plannen voor de werken werden ingediend op 21/10/2009 en de vergunning werd op 24/12/2009 goedgekeurd. Er werden 7 woonentiteiten en 7 parkeerplaatsen gepland en vergund. De heer gaf opdracht om de werken uit te voeren. Het pand staat enkel op zijn naam. Dus hij draagt alle verantwoordelijkheid.

De werken zijn ongeveer aangevat in april 2010. Mijn laatste controle werd gedaan op 23/09/2011. Toen stelde ik vast dat er nog steeds werken dienden te worden uitgevoerd. Er diende een dak te worden opengemaakt, waardoor de achtergelegen kamers licht kregen. Er dienden parkeerplaatsen te worden aangelegd voor 7 auto's. Hij diende eveneens een garagepoort te verschuiven zodat er 7 auto's konden binnenrijden. De algemene afwerking, zoals vluchttrappen naar de binnenkoer en een terras dienden nog te worden uitgevoerd.

De bouwheer heeft nadien - dus na mijn laatste controle op 23/09/2011 - van het voorziene bureau blijkbaar een kamer gemaakt. Daar had ik vooraf geen zicht op. Ik wees hem daar op dat dit niet kon.

Tot de vermelde datum heb ik daadwerkelijk toezicht uitgeoefend.

Aangezien we in de eindfase van de bouwwerken zaten en de bouwheer in gebreke bleef inzake de nog uit te voeren werken en omdat hij me niet meer uitnodigde om toezicht uit te oefenen, kon ik ook daadwerkelijk ook geen toezicht meer doen. Temeer omdat ik niet meer naar binnen kon, aangezien het een gesloten werf betreft.

Ik oefen mijn beroep uit onder de vorm van een

De naam van de aannemer van de werken, ken ik niet. De heer kan daar op antwoorden.

Het gaat dus wel degelijk over bouwwerken die nog niet zijn uitgevoerd en niet over werken die foutief werden uitgevoerd. De reden dat de werken nog niet volledig zijn uitgevoerd is volgens mij louter financieel. De bouwheer beschikt waarschijnlijk niet over de nodige fondsen om de werken volledig te bekostigen.

Hij moet de nog uit te voeren werken uitvoeren, dus vooral de parkeergelegenheden en de open ruimte. Want ook voor een ander lopend dossier - een bouw aanpalend aan de bouw waarover hier sprake is - moeten de werken uitgevoerd zijn.'

6. Op 27 februari 2014 keurde het college van burgemeester en schepenen van de stad een herstelvordering goed waarbij

aanpassingswerken werden gevorderd zodat voldaan werd aan de stedenbouwkundige vergunning.

Dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging na de door de rechtbank te bepalen uitvoeringstermijn.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft zich op 11 maart 2014 aangesloten bij deze herstelvordering.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 24 april 2014 een positief advies over de herstelvordering.

Beoordeling

7. De tenlasteleggingen worden niet betwist en zijn bewezen.

Straf

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

9. Krachtens artikel 6.1.1. VCRO kunnen de feiten worden bestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van die straffen alleen in hoofde van een natuurlijke persoon, en, ingevolge artikel 7bis en 41bis §1 Strafwetboek met een geldboete van 500 tot 800.000 euro in hoofde van de rechtspersoon.

In geval van de verzwarende omstandigheid zijn de minimumstraffen echter een gevangenisstraf van 15 dagen en/of een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een natuurlijke persoon, en een geldboete van 2.000 euro in hoofde van de rechtspersoon.

10. 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).

Door zijn handelwijze doorkruist de beklaagde de inspanningen die de stad doet om een leefbare stad te maken.

Ondanks de gelegenheid die hem geboden werd, heeft de beklaagde het herstel niet volledig uitgevoerd. De rechtbank gaat dan ook niet in op de vraag tot opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

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 beklaagde heeft een gunstig strafrechtelijk verleden.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel van de strafwet.

Gelet op het deels uitgevoerde herstel kan een deel van de geldboete met uitstel worden opgelegd.

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

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

11. Op 27 februari 2014 keurde het college van burgemeester en schepenen van de stad een herstellvordering goed waarbij aanpassingswerken werden gevorderd zodat voldaan wordt aan de stedenbouwkundige vergunning.



Dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging na de door de rechtbank te bepalen uitvoeringstermijn.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft zich op 11 maart 2014 aangesloten bij deze herstellvordering.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 24 april 2014 een positief advies over de herstellvordering.

12. Op 28 september 2015 werd vastgesteld dat het herstel nog niet volledig werd uitgevoerd. Het dakterras van de woning op de eerste verdieping was nog niet aangepast conform de stedenbouwkundige vergunning. De vloerplaat tussen gelijkvloers en eerste verdieping was nog aanwezig.

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

Het herstel werd nog niet volledig uitgevoerd en is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

14. 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 bestuur gevorderde dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte is het de beklagde die veroordeeld wordt om de plaats in haar vorige toestand te herstellen en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.



15. Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 3 maanden voldoende als hersteltermijn.

BURGERRECHTELIJK

16. Ingevolge art. 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering dient de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

KOSTEN

17. 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.

18. 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.

19. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

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, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
- art. 1, 2, 3, 6, 7, 25, 65 lid 1, 66, 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, 1° en §2), 3, 5, 6, 13, van de Wet van 29 juni 1964;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van 2.000 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 12.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor 1.500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 9.000 euro, van de opgelegde geldboete en voor 2 maanden en 8 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het volledig herstel door het uitvoeren van alle werken nodig om te voldoen aan de stedenbouwkundige vergunning van 24 december 2009.

Deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van 3 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis definitief is.

Zegt voor recht dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur 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 3 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis definitief is.

Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijnen, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO, op kosten van de veroordeelde.

KOSTEN

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.

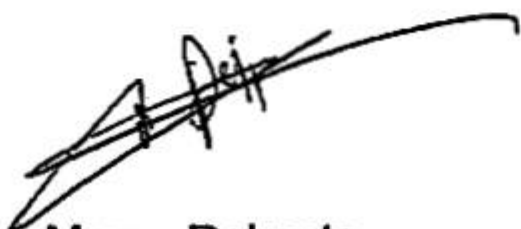
Veroordeelt hem tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Veroordeelt tot betaling van de **gerechtskosten** gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 88,16 euro.

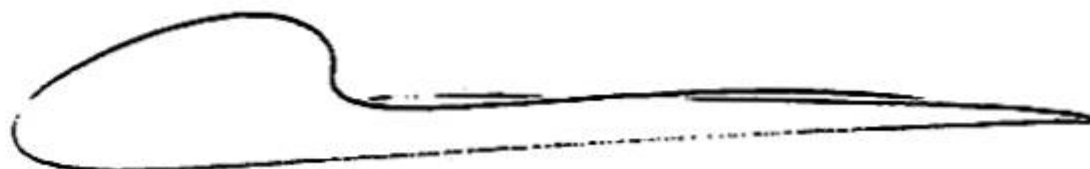
BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **17 november 2015**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van B. Baeyens, eerste substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe

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, 17 dec. 2015



Karolien Stevens
griffier



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, 17 dec. 2015



Karolien Stevens
griffier



OPSTELRECHT: VRIJ