

CORRECTIONELE RECHTBANK GENT

Vonnis: 1 oktober 2013
 Griffiënummer : 2013/ 3347
 Parketnr. : GE.66.97.168/09-SW4

VERSTEK

De eenentwintigste kamer heeft het volgende vonnis uitgesproken:

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN

arbeider behoren te op
 wonende te

beklaagd van:

A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1- 7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) de bij artikel 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 het perceel gelegen te ten kadaster
 gekend onder in eigendom
 toebehorende aan op
 en wonende te

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer,

meer bepaald door de omvorming van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonruimten, nl. 1 appartement en 3 studio's en de voortzetting ervan

feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1-7° en 6.1.1., al. 1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

te op een niet nader te bepalen datum, in de periode van
01.01.2004 tot 01.09.2009
 (stuk 17 e.v.)

B. Op het perceel oecleen te ten kadaster
gekend onder in eigendom
toehorende aan geboren te op
en wonende te

bij inbreuk op artikel 6.1.1., al. 1-1^o 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 4.2.1.7^o (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer)

namelijk door de omvorming van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten te hebben voortgezet

te in de periode van 01.09.2009 tot en met het bevel tot
dagvaarding

Vermogensvoordeel : Art. 42 en 43bis Sw.

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

van een bedrag van **94.060 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:

nr. 4 maandelijkse huur van 400 euro (stuk 67) van 30/09/2007 tot minstens 01/05/2013 → 68 x 400 = 27.200

= (3 in 2007 + 12 in 2008 + 12 in 2009 + 12 in 2010 + 12 in 2011 + 12 in 2012 + 5 in 2013)

nr. 4A maandelijkse huur van 350 euro (stuk 79) van 30/11/2005 tot minstens 01/05/2013 → $90 \times 350 = 31.500$
 = (1 in 2005 + 12 in 2006 + 12 in 2007 + 12 in 2008 + 12 in 2009 + 12 in 2010 + 12 in 2011 + 12 in 2012 + 5 in 2013)

nr. 4B maandelijkse huur van 410 euro (stuk 57) van 01/01/2010 tot minstens 01/05/2013 → $41 \times 410 = 16.810$
 = (12 in 2010 + 12 in 2011 + 12 in 2012 + 5 in 2013)

nr. 4C maandelijkse huur van 350 euro (stuk 93) van 10/01/2009 tot minstens 01/05/2013 → $53 \times 350 = 18.550$
 = (12 in 2009 + 12 in 2010 + 12 in 2011 + 12 in 2012 + 5 in 2013)

PROCEDURE

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

De rechtbank nam kennis van de processtukken.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 7 juni 2013 overgeschreven op het hypotheekkantoor te . Zij 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 Strafvordering is ontvankelijk (art. 6.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De dagvaarding werd ingeschreven in het gemeentelijk vergunningenregister (art. 6.2.1 VCRO).

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 18 juni 2013.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, eisers tot herstel;
- de vordering van de procureur des Konings bij minde van substituut procureur des Konings;

De beklaagde liet verstek gaan nadat het gevraagde uitstel van behandeling van de zaak niet werd toegestaan door de rechtbank.

3. De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding wat de tenlastelegging B betreft dient te worden verbeterd als volgt: "te _____ in de periode van 01.09.2009 tot en met 05.06.2013".

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagde is eigenaar van een woning gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____

Een controleur van de afdeling bouwtoezicht van _____ stelde op 15 april 2009 vast dat de woning een te beschermen eengezinswoning is die omgevormd werd tot een meergezinswoning met 4 studio's.

De werken werden uitgevoerd door de beklaagde.

Hiervoor was geen stedenbouwkundige vergunning verleend.

Aangezien de bewoonbare oppervlakte van het gebouw kleiner is dan 250m² komt het gebouw niet in aanmerking voor een opdeling naar een meergezinswoning.

Er werd een proces-verbaal opgesteld.

5. Op 14 december 2009 verklaarde _____ *"Ik neem kennis van de reden tot dit verhoor en wens gehoord te worden in de _____ taal, doch mijn vriendin _____ zal voor mij vertalen wat ik niet in de Nederlandse-taal begrijp.*

Het is zo dat ik eigenaar ben van de woning _____ te _____ en dit sedert 2004. Onmiddellijk werden de verbouwingswerken aan de binnenzijde van de woning begonnen. Ik heb mij zeer goed geïnformeerd met betrekking tot mijn verbouwing. Ik was zeer goed op de hoogte dat ik aan de buitenzijde geen enkele verandering kon en mag aanbrengen. Alle werken werden door mezelf uitgevoerd, dit zonder tussenkomst van een architect. Zelf ben ik dan ook de enige en werkelijke eigenaar van het gebouw.

Ik neem kennis van het feit dat _____ de vragen van de procureur des Koning te Gent heeft gelezen en bijgevolg de _____ taal niet dermate machtig is om de correcte vertaling over te maken aan mezelf.

Gezien het voor *moelijk is om te vertalen, zal ik me dan ook voorlopig onthouden van het beantwoorden van de vragen gezien ik mezelf niet onnodig in de problemen wil werken. Ik wens aan het onderzoek mede te werken, doch wens ik dat het dossier in een andere taal kan worden opgesteld, dan kan ik op alle vragen correct antwoorden.*

*Wel wil ik nog mededelen dat er na de werken bezoek is geweest van een stadsambtenaar en politie die mij gefeliciteerd hebben met de gedane werken en dat ik een voorbeeld was voor *Het is ook zo dat de gemeente zelf vier adressen, zonder problemen, aan mijn woning hebben gekoppeld. Ook werd ik door *in bezit gesteld van een conformiteitattest waarop staat dat alles uitgevoerd werd volgens de regels van de kunst. Indien dat het nodig blijkt te zijn kan ik van al die documenten een afschrift laten overmaken aan jullie diensten. Gezien ik de Nederlandse taal een klein beetje machtig ben kan ik enkel de basis van de taal begrijpen en overbrengen. Omwille van die redenen heb ik een raadsman onder arm genomen. Nogmaals *is de taal machtig doch niet in die mate om correct te vertalen. Voorlopig kan ik jullie diensten geen bijkomende info meer geven."****

Per mail van 7 juni 2010 liet de *namens hem weten dat hij de woning zou herstellen tot een ééngezinswoning. Hij vroeg tot 14 maanden tijd daarvoor.*

6. De huurders werden ondervraagd over de duur van hun huurcontract en de huurprijs.

7. Zowel op 7 juni 2011 als op 12 oktober 2012 stelde de controleur van de afdeling bouwtoezicht van *vast dat de woning nog steeds was opgesplitst en niet voldaan was aan de herstellvordering zoals door de beklagde aangekondigd.*

8. Het perceel is volgens het gewestplan *(KB 14 september 1977) gelegen in een woongebied.*

9. Het college van burgemeester en schepenen van *vorderde op 25 februari 2010 het herstel naar de oorspronkelijke toestand. Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.*

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 4 maart 2010 aan bij deze vordering.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bracht op 23 april 2010 een positief advies uit over de herstellvordering.

Beoordeling

10. De rechtbank acht de tenlasteleggingen bewezen.

Straf

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

12. Op 1 september 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) in werking getreden.

De onderhavige feiten zijn strafbaar gebleven (art.4.2.1. en 6.1.1. VCRO).

13. 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 art. 7bis en 41bis §1 Strafwetboek met een geldboete van 500 tot 800.000 euro in hoofde van een 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 een rechtspersoon.

14. De beklaagde heeft het eigen belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening.

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening ernstig genomen moet 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 brengen voor de gemeenschap een grote kost met zich.

De beklaagde heeft een gunstig strafrechtelijk verleden. Een deel van de geldboeten kan met uitstel worden verleend.

De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete aan het beoogde preventieve en repressieve doel tegemoet komen.

15. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 94.060 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de huurprijs van de studio's.

Overeenkomstig art. 42, 3° Sw. kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen worden verbeurdverklaard.

De rechtbank is van oordeel dat het principieel niet kan aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring van 94.060 euro dringt zich op.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

16. Het college van burgemeester en schepenen van vorderde op 25 februari 2010 het herstel naar de oorspronkelijke toestand. Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 4 maart 2010 aan bij deze vordering.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bracht op 23 april 2010 een positief advies uit over de herstellordering.

De vordering luidt als volgt: 'Het strijdig gebruik van het pand als meergezinswoning moet worden gestaakt en het pand moet opnieuw ingericht worden als een eengezinswoning die de noodzakelijke woonkwaliteit bezit. Het pand mag slechts 1 keuken bevatten. Het bestaan van 1 keuken, waar gekookt wordt voor de ene huishouding die de woning betreft, is immers inherent aan een eengezinswoning. Er wordt gevorderd dat deze keuken/leefruimte wordt ingericht op de gelijkvloerse verdieping, omdat deze verdieping beschikt over de noodzakelijke natuurlijke verlichting. In het pand kunnen 2 badkamers gedoogd worden. Het behouden van 3 badkamers zou niet in verhouding zijn met de totale vloeroppervlakte van het pand. Bijgevolg wordt gevorderd dat 1 badkamer wordt uitgebroken.

Alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning, extra tellers voor nutsvoorzieningen, extra deurbellen en extra brievenbussen, moeten verwijderd worden.'

17. De herstellvordering werd onder meer als volgt gemotiveerd: 'De omvorming van de eengezinswoning tot een meergezinswoning met 1 appartement en 3 studio's is strijdig met het huidige algemeen bouwreglement. Het pand is een te beschermen eengezinswoning in de zin van artikel 1 van het algemeen bouwreglement. De totale vloeroppervlakte van het pand bedraagt immers minder dan 250 m². Overeenkomstig artikel 20 van het algemeen bouwreglement mag een te beschermen eengezinswoning niet worden omgevormd tot meergezinswoning.

De inrichting van de meergezinswoning is bovendien strijdig:

- met artikel 23 van het algemeen bouwreglement dat stelt dat elke nieuwe meergezinswoning een woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² moet bevatten. Geen enkele woonentiteit in het pand heeft een vloeroppervlakte van 80 m²;

- met artikel 24 van het algemeen bouwreglement, dat de inrichting van een afzonderlijke gemeenschappelijke fietsenberging verplicht voor evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn (1 m² per woonentiteit). De meergezinswoning beschikt niet over een fietsenberging.

- met artikel 28 van het algemeen bouwreglement, dat stipuleert dat de minimum totale vloeroppervlakte van een studio 30 m² bedraagt: de studio's op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping hebben een oppervlakte van respectievelijk slechts 21,5 m², 22,5 m² en 22 m²

- met artikel 29 van het algemeen bouwreglement: Indien woonkamer en keuken van een appartement een geheel vormen, moet de vloeroppervlakte minimum 18 m² bedragen. In de betrokken meergezinswoning bedraagt die oppervlakte van het appartement in het souterrain slechts 17,2 m². Volgens hetzelfde artikel moet het appartement minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m². De vloeroppervlakte van de slaapkamer in het appartement bedraagt echter nauwelijks 6 m².

- artikel 30 van het algemeen bouwreglement: het appartement in het souterrain en de studio op de 2e verdieping ontvangen niet voldoende daglicht.

De huidige toestand van het pand kan niet gedoogd worden. De goede ruimtelijke ordening kan slechts hersteld worden door de staking van het strijdige gebruik en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

Door het behouden van de betrokken meergezinswoning zou de plaatselijke ordening kennelijk op onevenredige wijze worden geschaad.

Met het oog op het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is het absoluut noodzakelijk een consequent beleid te voeren met betrekking tot de bescherming van eengezinswoningen.

Een goede ruimtelijke ordening vereist dat een mix aan woningen binnen de stad en een minimum aan woonkwaliteit worden gegarandeerd. Er moet worden tegengegaan dat kleinere eengezinswoningen, die omwille van hun kwaliteiten en grootte uitermate geschikt zijn voor het huisvesten van gezinnen, ongebreideld worden opgedeeld.

Daarnaast leidt het verder opdelen van eengezinswoningen met een beperkte vloeroppervlakte tot dichtbewoonde, homogene woonbuurten, wat op zijn beurt aanleiding kan geven tot allerlei vormen van overlast, parkeerhinder enz.'

18. De herstellvordering is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

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

19. Het opleggen van een dwangsom als drukkingmiddel 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.

De herstellvordering is de beklagde reeds lang bekend en het herstel werd nog steeds niet uitgevoerd.

Het bestuur heeft er ook 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..

20. Het college van burgemeester en schepenen vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

De herstellvordering is de beklaagde reeds lang bekend en het herstel werd nog steeds niet uitgevoerd.

De gemeenschap heeft er belang bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

BURGERRECHTELIJK

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

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42§3, 43, 43bis, 66, 100, van het Strafwetboek; alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding
art. 1, 8, 14§1 wet van 29 juni 1964;
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28- 29 Wet 1 augustus 1985;
art. 16.6.4 Decreet 5 april 1995;

DE RECHTBANK, rechtsprekend bij verstek.

Verbeterd de dagvaarding als volgt wat betreft de tenlastelegging B: "te in de periode van 01.09.2009 tot en met 05.06.2013".

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt hem voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B samen 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 de duur van 3 jaar voor wat betreft de heft van de opgelegde boete;

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **94.060 euro**.

Veroordeelt hem 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.

Gerechtskosten

Veroordeelt hem tot betaling van de **gerechtskosten** gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 48,09 euro, meer de betekeningskosten van huidig vonnis.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen van en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel van de woning gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____ als volgt:

Het strijdig gebruik van het pand als meergezinswoning moet worden gestaakt en het pand moet opnieuw ingericht worden als een eengezinswoning die de noodzakelijke woonkwaliteit bezit. Het pand mag slecht 1 keuken bevatten die moet worden ingericht op de gelijkvloerse verdieping. In het pand kunnen 2 badkamers gedoogd worden. Alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning, extra tellers voor nutsvoorzieningen, extra deurbellen en extra brievenbussen, moeten verwijderd worden.

Deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ of op vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur door de veroordeelde 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 6 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis is uitgesproken.

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

Verklaart het vonnis wat betreft de beslissing over de herstellvordering **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande hoger beroep.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de éénentwintigste kamer van de correctionele rechtbank te op 1 oktober 2013, bestaande uit rechter en griffier, in aanwezigheid van substituut-procureur des Konings.