



Vonnisnummer <b>2018/ 2657</b>
Rolnummer <b>15G36810</b>
Systeemnummer <b>15RG36810</b>
Reperitoriumnummer
Notitienummer parket
Datum van uitspraak <b>2 oktober 2018</b>
Naam beklagden <b>1. 2.</b>

23-10-2018

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen,  
afdeling Gent  
strafzaken**

**Vonnis**

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren



te op niet nader te bepalen datum in de periode van  
**01.05.2014 tot 16.06.2014**

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

## **PROCEDURE**

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te . Zij  
vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het  
voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals  
voorgescreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare  
terechtzitting van 5 juni 2018.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak  
werd uitgesteld naar de terechtzitting van 4 september 2018.

3. De rechtbank nam kennis van:

- de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ostyn,  
substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagden bijgestaan door meester Michael  
Verstraeten, advocaat te 9040 Sint-Amandsberg, Beelbroekstraat 60.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

4. De beklaagden zijn eigenaar van een pand gelegen te [redacted];

Het perceel ligt volgens het gewestplan [redacted] (Koninklijk Besluit 14 september 1977) in woongebied.

Op 23 juni 2014 werd de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu op de hoogte gebracht door de Dienst Bevolking van de stad [redacted] dat op bovenvermeld pand personen werden ingeschreven die wonen achter de winkelruimte.

De eigenaars werden per brief verzocht om contact op te nemen met de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu. De eigenaars hebben hierop nooit gereageerd en werden op 10 oktober 2014 nogmaals gevraagd om contact te nemen met het oog op een afspraak om een controle te kunnen doen. Ook daarop reageerden de eigenaars niet.

Op 16 januari 2015 werd dan toch een controle uitgevoerd en werd vastgesteld dat er een woongelegenheid was ingericht in de bestaande winkel met magazijn.

De controleur mocht tijdens de controle geen foto's nemen.

De eigenaars verklaarden dat zij volgende werken hebben uitgevoerd in de periode mei/juni 2014:

- plaatsen van een binnentrap naar de bovenliggende slaapkamer;
- plaatsen van wanden tussen de winkel en de nieuwe woongelegenheid en tussen het magazijn en de woongelegenheid;
- plaatsen van een keukenblok (fornuis, gootsteen, dampkap, keukenkasten) en douche.

Zij zouden wel een stedenbouwkundige vergunning aanvragen maar dat gebeurde niet.

Volgens De Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is het inrichten van de woongelegenheid strijdig met de artikels 17 en 30 van het algemeen bouwreglement van de stad [redacted]

Artikel 17 bepaalt dat bij een verbouwing van het gelijkvloers waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, elke functie bereikbaar moet zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden

worden. De woongelegenheden is echter enkel toegankelijk via de voorliggende winkel.

Artikel 30 bepaalt dat de woonkamer, keuken en slaapkamer daglicht moeten ontvangen en moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

- uitmonden in de openlucht;
- voor een keuken en een woonkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minstens 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.

De woonkamer-keuken ontvangt echter enkel licht via dakkoepels. De oppervlakte van de dakkoepels bedraagt +/- 2,6 m<sup>2</sup>. De vloeroppervlakte van de woonkamer-keuken bedraagt 33 m<sup>2</sup> zodat de oppervlakte van de koepels minstens 3,30 m<sup>2</sup> moet bedragen.

5. Op 22 februari 2015 verklaarde | : *'Samen met mijn echtgenoot | ben ik eigenaar van het pand gelegen | Dit betreft een winkel die we uitbaten met achteraan onze woongelegenheden.*

*We zijn op de hoogte van de vastgestelde bouwoverschrijding.*

*In april 2014 startten we daar de nodige aanpassingswerken. We openden de winkel op 1 mei 2015. De werken die we daar deden, waren nodig opdat we er zelf wensten te gaan wonen.*

*De werken werden door ons zelf gedaan. Er werd geen architect aangesteld. We deden de werken zonder stedenbouwkundige vergunning omdat we daar eenvoudigweg niet van op de hoogte waren.*

*Ik heb nu een architect aangesproken, namelijk | Die persoon gaat de zaak bekijken en het nodige doen teneinde regularisatie te bekomen. We wensen dat dit zo vlug als mogelijk in orde komt.*

*Verder kan ik nog verklaren dat we nog een appartement verhuren boven de winkel Daar is er geen probleem aangezien er een aparte ingang is.'*

Op 26 oktober 2015 werd zij opnieuw verhoord en verklaarde: *'... Mijn echtgenoot is de Nederlandse taal niet goed machtig en spreek daarom eveneens in zijn naam.*

*Ik kan u zeggen dat de woongelegenheden blijft en dat er een afzonderlijke ingang zal worden voorzien. Ik kan u vandaag de plannen voorleggen van de verbouwingen. Deze zijn opgesteld door architect |*

*Ik overhandig u een kopie van de plannen dewelke reeds zijn getekend door hem. Hij zorgt voor alle nodige vergunningen en andere formaliteiten om conform te zijn met alle eisen van de dienst stedenbouw. Van zodra we de goedkeuring ontvangen zullen de werken aanvangen.'*

### **Beoordeling**

6. Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De VCRO werd grondig gewijzigd.

De feiten zijn echter (nu) onder artikel 6.2.1. VCRO strafbaar gebleven.

7. De beklaagden worden niet vervolgd voor een functiewijziging zonder stedenbouwkundige vergunning (art. 4.2.1.6° VCRO), zoals zij in conclusie voorhouden, maar voor de opsplitsing of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden zonder stedenbouwkundige vergunning (art. 4.2.1.7° VCRO).

De vaststellingen van de verbalisant en de verklaring van de beklaagden zijn duidelijk en spreken voor zich.

De telastlegging is bewezen.

### **Straf**

8. Krachtens artikel 6.2.1. 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 verzwarende omstandigheid is de minimumstraf 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).

9. Het openbaar ministerie vorderde voor elk der beklaagden een geldboete van 500 euro.

10. De straf moet doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn. Zo staat het ook in artikel 5 van Richtlijn 2008/99/EG van het Europees Parlement

en de Raad van 19 november 2008 inzake de bescherming van het milieu door middel van het strafrecht.

11. 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 beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen.

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

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagden 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.

Bij het bepalen van de boete houdt de rechtbank ook rekening met de financiële draagkracht van de beklaagden en de omvang van de inbreuk.

De hierna bepaalde geldboeten komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

## **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

12. Op 24 augustus 2017 vorderde het college van burgemeester en schepenen het herstel door aanpassingswerken, meer bepaald door het

- verwijderen van de binnentrap naar de bovenliggende slaapkamer;
- verwijderen van de wanden tussen de winkel en de nieuwe woongelegenheid en tussen het magazijn en de nieuwe woongelegenheid;
- verwijderen van de keuken en sanitaire voorzieningen. Dit herstel moet duurzaam zijn en voldoende garanties bieden dat het herstel niet snel kan worden ongedaan gemaakt; hiervoor moeten zowel de toestellen als de kasten (boven- en onderkasten) en de leidingen van de keuken en badkamer gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt worden en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- verwijderen van alle uiterlijke kenmerken van de woning, met name verwijderen van teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), deurbel en brievenbus.

Het college van burgemeester en schepenen vordert het herstel te doen uitvoeren binnen 6 maanden en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Het college van burgemeester en schepenen vordert eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid van het vonnis wat betreft het herstel.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 20 oktober 2016 een positief advies.

**13.** Het herstel werd nog niet uitgevoerd.

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

Het herstel 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 veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte zijn het de beklaagden die veroordeeld worden 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 en de reeds geboden kansen is een termijn van 4 maanden voldoende als hersteltermijn.



16. Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden wordt het vonnis wat het herstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

#### **KOSTEN en BIJDRAGEN**

17. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

18. De beklaagden moeten elk 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 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

19. De beklaagden moeten elk een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 20 euro.

20. De beklaagden moeten ook elk 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.

#### **BURGERRECHTELIJK**

21. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

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. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 66, 100 Strafwetboek;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op **tegenspraak**

### **STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt . . . . . voor de hierboven bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

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 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

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

Veroordeelt | voor de hierboven bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

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 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijsstand van 20 euro.

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

### **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het **herstel** op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als , door het

- verwijderen van de binnentrap naar de bovenliggende slaapkamer;
- verwijderen van de wanden tussen de winkel en de nieuwe woongelegenheid en tussen het magazijn en de nieuwe woongelegenheid;
- verwijderen van de keuken en sanitaire voorzieningen. Dit herstel moet duurzaam zijn en voldoende garanties bieden dat het herstel niet snel kan worden ongedaan gemaakt; hiervoor moeten zowel de toestellen als de kasten (boven- en onderkasten) en de leidingen van de keuken en badkamer gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt worden en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- verwijderen van alle uiterlijke kenmerken van de woning, met name verwijderen van teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), deurbel en brievenbus,

en dit onder verbeurte van een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens . . . . . en |  
| . . . . . ten voordele van het college van burgemeester en schepenen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **4 maanden** vanaf heden.

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 6.3.4 VCRO, op kosten van de veroordeelden.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevel tot herstel uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

**KOSTEN**

Veroordeelt . . . . . en | . . . . . hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 281,46 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 **2 oktober 2018**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe