



Vonnisnummer / Griffienummer 2022 / 1668
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 3 mei 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 16RG37340 Dossiernummer 21G002587 Notitienummer parket

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

2067

geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit, RRN: _____

ingeschreven te _____

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

A

functioneel samenbrengen van materialen tot constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

op het terrein gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
eigendom van _____ geboren te _____ op
wonende te _____ en van _____ geboren
te _____ op _____ wonende te _____

1 terrassen en paden, met een oppervlakte van in totaal meer dan 80 m² te hebben aangelegd
te _____ in de periode van 1 mei 2015 tot en met 14 januari 2016

2 in de voortuin en de zone tussen de fietsenberging en de woning een funderingsbed voor een voetpad te hebben aangelegd en een gedeelte van de verharding te hebben geplaatst aan de linkerhoek van de woning
te _____ in de periode van 14 januari 2016 tot 28 januari 2016

3 in strijd met het stakingsbevel van 14.01.2016 het toegangspad vanaf de straat naar de voordeur te hebben aangelegd, het deel van de voortuin voor de voormalige garages volledig te hebben verhard tot op 0,5m van de rechter perceelsgrens en 0,5m van de rooilijn als standplaats voor auto's, het pad tussen de fietsenberging en de woning verder te hebben afgewerkt
te _____ in de periode van 28 januari 2016 tot 14 december 2016

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, b), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening)

B

optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het optrekken of plaatsen van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

op het terrein gelegen te	kadastraal gekend als	
eigendom van	geboren te	op
wonende te	en van	geboren
te op wonende te		

1 een carport van 6m bij 6m op 75 cm van de perceelsgrens, een onderkelderde fietsenberging van 2,9m bij 7m op 75 cm van de perceelsgrens, een poolhouse van 4,13m bij 10,59m bestaande uit een afdak, een sauna en een technische ruimte op 70 cm van de linker perceelsgrens en op 50 cm op het dichtste punt van de achterste perceelsgrens, een zwembad te hebben aangelegd
te in de periode van 1 mei 2015 tot en met 14 januari 2016

2 tegen de draadafsluiting zichtschermen bestaande uit heidematten te hebben geplaatst
te in de periode van 14 januari 2016 tot 28 januari 2016

3 langs het toegangspad vanaf de straat naar de voordeur een gesloten houten wand van 1,5m hoog, de standplaats te hebben afgesloten met een poort van ongeveer 5m breed, links naast de woning een draadafsluiting en een gesloten poort te hebben geplaatst, de doorgang tussen de fietsenberging en de woning te hebben dichtgemaakt met een houten wand tot op de hoogte van de garage, de gevel boven de inkomdeur, de zijgevel en de voorgevel van de voormalige garage en alle gevels van de fietsenberging te hebben afgewerkt met hout
te in de periode van 28 januari 2016 tot 14 december 2016

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 9 augustus 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te (art. 6.3.1.§6 VCRO). Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

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

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2 november 2021.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 1 maart 2022.

3. Uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting bleek dat de beklaagde meerdere onroerende goederen verhuurt en daar een inkomen uit haalt.

De rechtbank gaf de verdediging de gelegenheid zich eveneens te verweren over de verzwarende omstandigheid, met name 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, namelijk als verhuurder van verschillende onroerende goederen (artikel 6.2.1. VCRO), en vult de dagvaarding in die zin aan.

4. De rechtbank nam kennis van:

- de herstellvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur, vertegenwoordigd door meester advocaat te
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door eerste substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te

STRAFRECHTELIJK

Feiten

5. De beklaagde is (samen met zijn ex-echtgenote) eigenaar van een woning met tuin aan de

te

Volgens het gewestplan (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) ligt het perceel in woongebied met landelijk karakter.

6. Naar aanleiding van een klacht ging een controleur van de stedelijke Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu op 14 januari 2016 ter plaatse en stelde de uitvoering van volgende werken zonder stedenbouwkundige vergunning vast:

- het bouwen van een carport, fietsenberging en poolhouse;
- het aanleggen van een zwembad met terrassen, totaal meer dan 80 m².

De werken werden uitgevoerd vanaf 2015 door eigen werknemers. Er was geen architect bij betrokken.

De beklaagde zou een regularisatievergunning aanvragen.

Er werd een stakingsbevel gegeven dat op 26 januari 2016 door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werd bekrachtigd.

Op 28 januari 2016 en op 14 december 2016 werd echter vastgesteld vast dat er ondanks het stakingsbevel verder gewerkt was.

Daarvoor werden administratieve boetes opgelegd.

7. De beklaagde legde op 7 maart 2016 volgende verklaring af:

*'Ik ben alleen eigenaar van het vastgoed gelegen te Mijn
eigendom aldaar is onbewoond.
Begin mei 2015 ben ik op mijn eigendom gestart met het bouwen van een zwembad met terras,
een poolhouse, fietsenberging en een carport. De werken werden uitgevoerd in verschillende fasen
en werden tot op heden nog niet beëindigd.
Alle werken werden uitgevoerd in eigen beheer. Ik bezit de facturen van de aangekochte
materialen. Mijn vader coördineerde grotendeels de werken. Personen die in mijn vennootschap
met zetel te voerden de werken uit.
Aanvankelijk was er geen bemoeienis van een architect omwille van de eenvoudige constructies.
Alle bouwwerken werden uitgevoerd in houten structuur. Pas na de vaststellingen van de
bouwpolitie te contacteerde ik architect uit voor het opstellen
van het regularisatiedossier.
Ik wist eigenlijk niet dat voor de uitgevoerde werken een bouwvergunning noodzakelijk was.
Blijkbaar waren de werken toegestaan met uitzondering van de carport en was de totale
oppervlakte door de uitbreiding van het terras, iets te groot. Daarvan was ik onwetend.
Mijn architect heeft een vooraf het dossier besproken met de dienst RWO te en nadien een
regularisatie ingediend.*

Begin februari 2016 ontving ik een schrijven van de dienst RWO dat ik de werken waarvoor een goedkeuring zal volgen, mocht verderzetten. Ik bedoel hiermee het verder aanleggen van de paden en oprit, het toeleggen van het dak van de fietsenberging en de verdere afwerking van de zijwanden van de fietsenberging.

Eveneens kreeg ik de toelating om de afbraak van de gedeeltelijk opgetrokken carport dewelke volgens de verkavelingsvoorschriften niet kon geregulariseerd worden. Ik ben uiteraard zinnens om de carport af te breken.

Het regularisatiedossier werd eind februari ingediend en het is nu wachten op de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning.

Door het slechte weer is er ondertussen nog niet verder gewerkt. De toestand is nog steeds ongewijzigd.

Momenteel heb ik nog geen factuur van de architect ontvangen.

Ik heb in totaal vier onroerende goederen in eigendom op mijn naam. Geen enkele eigendom kadert in een patrimoniumvennootschap.

Ik wens dat het schrijven van mijn architect en het antwoord daarop van de dienst RWO aan het dossier zouden worden gevoegd.

Ikzelf ben strafrechtelijk en burgerlijk verantwoordelijke voor de feiten.'

8. Op 2 juni 2016 werd de regularisatievergunning geweigerd voor het oprichten van een fietsen/tuinberging, een poolhouse en zwembad met terrassen en het slopen van een carport.

Op 18 oktober 2016 werd een aanvraag verkavelingswijziging ingediend maar dat werd geweigerd op 16 februari 2017. Het beroep daartegen werd deels ingewilligd op 29 juni 2017.

Op 22 december 2017 volgde een nieuwe regularisatieaanvraag. Die werd geweigerd op 26 april 2018. Het beroep werd deels ingewilligd op 6 september 2018.

De beklaagde zou een deel van de bouw misdrijven opheffen in het voorjaar van 2019.

Na meerdere uitstellen zonder veel resultaat werd op 26 februari 2020 vastgesteld dat er nog steeds geen aanpassingswerken werden uitgevoerd.

Daarop volgde een herstellvordering.

Beoordeling

9. 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 van voordien zijn echter onder artikel 6.2.1. VCRO strafbaar gebleven.

10. De vaststellingen spreken voor zich. De telastleggingen werden ook niet betwist en zijn bewezen.

Uit het verhoor van de beklaagde is gebleken dat hij een aanzienlijk inkomen haalt uit de verhuur van meerdere onroerende goederen.

De verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1. VCRO is eveneens bewezen.

Straf

11. De bewezen verklaarde feiten zijn de uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

12. De feiten kunnen 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).

13. 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.

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

Hij handelde ook uitgaande van de stoutmoedige en verwerpelijke opvatting dat bouwmisdrijven en het herstel ervan niet ernstig worden genomen en dat éénmaal opgericht de illegale constructies wel geregulariseerd, en minstens niet zullen verwijderd worden.

Het is duidelijk dat de beklaagde ook een afweging maakte van pakkans en voordeel.

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.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en voordeel.

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.

Bij het bepalen van de geldboete wordt ook rekening gehouden met de omvang van de inbreuken en de financiële draagkracht van de beklaagde.

De hierna bepaalde geldboete is doeltreffend, evenredig en afschrikkend.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

14. De herstellvordering is zonder voorwerp. Tussen de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur en de beklaagde en diens ex-echtgenote werd een minnelijke schikking getroffen.

BIJDRAGEN en KOSTEN

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

16. De beklaagde moet een 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.

17. De beklaagde moet een 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 22 euro.

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 52,42 euro.

BURGERRECHTELIJK

19. De mogelijkheid bestaat dat derden schade hebben geleden die veroorzaakt werd door de

bewezen verklaarde misdrijven.

Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank die 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, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, oordelend **op tegenspraak**,

Vult de dagvaarding aan als volgt:

"A
(...)

B
(...)

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, namelijk als verhuurder van verschillende onroerende goederen (artikel 6.2.1. VCRO)."

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.3 en B.1 tot en met B.3, allen zoals aangevuld, samen tot een **geldboete van 15.000 euro**, zijnde 2.500 euro vermeerderd met 50 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

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 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, tot op heden in het geheel begroot op 294,32 euro.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen te Gent door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dertigste correctionele kamer, samengesteld uit _____ voorzitter, en door hem uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting op **3 mei 2022**, met bijstand van _____ griffier, en in aanwezigheid van _____ substituut-procureur des Konings.