



Vonnisnummer / Griffienummer <i>2022 / 1321</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>5 april 2022</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>20CO72002</b> Dossiernummer <b>22G000736</b> 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:

1630

geboren te op ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit, RRN:

**beklaagd van:**

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

**A geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed 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 geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

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

de hoofdfunctie van het gelijkvloerse handelsgedeelte te hebben gewijzigd van detailhandel naar wonen

(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te in de periode van 1 januari 2017 tot 12 januari 2018

**B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen 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 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, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
en van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ beiden wonende  
te \_\_\_\_\_

het gelijkvloerse handelsgedeelte te hebben omgevormd tot een studio

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 januari 2017 tot 12 januari 2018

## PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd 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 beklagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 1 maart 2022.

3. De rechtbank nam kennis van:

- de herstellvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur van

vertegenwoordigd door meester

advocaat te

;

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

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

4. De eerste beklaagde is samen met zijn echtgenote sinds 2 mei 2017 eigenaar van een woning aan de te Zij kochten dit pand aan als zogenaamd opbrengstpand, zo verklaarde de advocaat ter terechtzitting.

Volgens het gewestplan ' " (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) ligt het perceel in een woongebied.

5. Op 12 januari 2018 meldde de wijkagent dat het winkelgedeelte op het gelijkvloers werd omgevormd tot een studio.

Op 6 februari 2018 stelde een controleur van de stedelijke dienst toezicht wonen, bouwen en milieu vast dat het handelsgedeelte inderdaad werd omgevormd tot een studio.

De omgevingsvergunningsaanvraag van 5 februari 2018 voor het aanpassen van de handelsruimte naar woongelegenheid werd onvolledig verklaard.

Aangezien er geen verdere stappen werden gezet werd op 2 mei 2018 gepolst naar de intenties van de beklaagde.

Op 26 juli 2018 werd door het college van burgemeester en schepenen andermaal een omgevingsaanvraag geweigerd voor de regularisatie van de functiewijziging.

Op 11 oktober 2018 meldde de architect dat een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag zou worden ingediend, maar er gebeurde niets ondanks de herhaalde vragen van de administratie.

De verbalisant plande op 14 november 2019 een plaatsbezoek maar de beklaagde kwam niet opdagen.

Een volgend plaatsbezoek werd ingepland op 2 december 2019. Bovendien werd de beklaagde erop gewezen dat, indien opnieuw geen toegang zou worden verleend, een huiszoekingsbevel zou



## Beoordeling

7. 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.

8. De vaststellingen spreken voor zich en werden ook niet betwist.

De telastleggingen zijn bewezen.

## Straf

9. 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.

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

11. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 1.000 euro, te verhogen met de opdecimen.

12. De beklaagde bracht langdurig schade toe aan de ruimtelijke ordening. Hij stelde zijn 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 uitgevoerd de illegale toestand wel geregulariseerd, en minstens niet zal hersteld worden.

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 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 straf moet ook van 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 werd in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie maakt voor de gemeenschap een grote kost uit.

Het verloop van het dossier toont aan dat die kosten voor de gemeenschap hoog oplopen. Er waren verschillende aanmaningen, controles en uiteindelijk zelfs een dagvaarding nodig. Het herstel werd niet uitgevoerd.

De beklaagde handelde uit winstbejag en haalde ook daadwerkelijk financieel voordeel uit de misdrijven die hij pleegde. De huurovereenkomsten wou hij niet meedelen zodat het vermogensvoordeel niet kon bepaald worden.

De beklaagde heeft een ongunstig strafrechtelijk verleden. Hij werd reeds 8 maal veroordeeld onder meer wegens milieumisdrijven, inbreuken op de voedselveiligheidwetgeving, de diergezondheidswetgeving, wegens omkoping, bedreiging en weerspannigheid.

De hierna bepaalde geldboete houdt met al deze elementen rekening en is doeltreffend, evenredig en afschrikkend.

## **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

**13.** Op 10 maart 2021 vorderde de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel naar de oorspronkelijk vergunde toestand conform de stedenbouwkundige vergunning ( ) van 8 juli 2004, binnen een termijn van 6 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro.

Op 16 april 2021 verleende de hoge raad voor de handhavingsuitvoering een positief advies.

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

Het herstel werd nog niet uitgevoerd zoals ook blijkt uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting. Dat herstel is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de ruimtelijke ordening.

Een hersteltermijn van 6 maanden is ruim voldoende.

**15.** 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.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op de manifeste onwil van de beklaagde om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf zijn veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

**16.** De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur vorderde het vonnis wat betreft het herstel uitvoerbaar te verklaren.

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

## **BIJDRAGEN en KOSTEN**

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

**18.** 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.

**19.** 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.

**20.** 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

**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, 65, 66, 100 Strafwetboek;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, oordelend **op tegenspraak**,

## STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A en B samen tot een **geldboete van 24.000 euro**, zijnde 3.000 euro vermeerderd met 70 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.

## Gerechtskosten

Veroordeelt tot betaling van de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, tot op heden begroot op 313,22 euro.

## STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Beveelt op vordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel van het pand gelegen te kadastraal gekend als naar de oorspronkelijk vergunde toestand conform de stedenbouwkundige vergunning van 8 juli 2004, binnen een **termijn** van **6 maanden** en onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur.

Zegt voor recht dat de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester, 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 veroordeelde.

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

## 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 **5 april 2022**, met bijstand van griffier, en in aanwezigheid van substituut-procureur des Konings.