



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
4 november 2025
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket
21CO55778
Rolnummer
Notitienummer parket
GE66.97.757/2021

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

en de EISER TOT HERSTEL :

GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN
met kantoor te

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door ,
stedenbouwkundig inspecteur

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester k, advocaat te

TENLASTELEGGING

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, (art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare

inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

- De bouwdiepte van het gelijkvloers, in strijd met de bijzondere voorwaarden van de vergunning verleend door het CBS dd. 27/10/2016 en de voorschriften van het BPA niet te hebben nageleefd (het gelijkvloers bedraagt +/- 9,75 m centraal de linkerwoning en +/- 9,60 m centraal de linkerwoning, waar de bouwdiepte diende te worden beperkt tot 9,00m);
- de koer / tuin oppervlakte per woning te hebben gereduceerd tot 20,65 m², ipv 24 m² zoals voorzien in de vergunning;
- het totale bouwvolume groter te hebben uitgevoerd dan vergund, door de dakverdieping voor 2/3 te hebben uitgevoerd met een plat dak, terwijl de plannen voorzien in twee haakse zadeldaken ten opzichte van de rooilijn van voor- tot achtergevel met centraal een plat dak over 1/3 van het dakoppervlak;
- de gevel en - dakvlakken te hebben afgewerkt met grijze crepi ipv lichtgrijze leien;
- de vides in de vloerplaat van de eerste verdieping achteraan, in beide woningen, niet te hebben uitgevoerd.

op een perceel gelegen te kadastraal gekend als
, in eigendom toebehorend aan , geborer)
, wonende te), ingevolge akte van aankoop verleden
voor notaris te op 29/08/2014.

te de periode van 1 januari 2018 tot en met 30 mei 2021

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 18 april 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid 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 hypotheken.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

x. De beklaagde is de eigenaar van het perceel gelegen te . Het perceel is gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Het gebied ligt binnen het BPA f (goedgekeurde verkaveling).

Op 4 juli 2016 werd aan een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee eengezinswoningen. In deze vergunning werd onder punt 5 *'toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften'* bepaald dat de aanvraag op verschillende punten afweek van de voorschriften van het BPA . Er werden afwijkingen op de voorschriften van het BPA aanvaardbaar geacht voor wat betreft de 45° regel, de perceelbreedte en de dakvorm. Wat betreft de dakvorm werd bijkomend bepaald: *"Het BPA heeft de bouwdiepte van de zone voor woningen (gesloten bebouwing) vastgesteld op 9 m voor de verdiepingen. Het ontwerp voorziet in een bouwdiepte van 9,21 m. Dit is bijgevolg deels gelegen in de tuinstrook waar maximaal 3,20 m hoogte is toegelaten. Een afwijking op de afmetingen (bouwhoogte) mag geen aanleiding geven tot een bijkomende bouwlaag. Gezien het om een minimale aanpassing gaat, zal de bouwdiepte via een bijzondere voorwaarde beperkt worden tot 9,00 m."*

De vergunning werd vervolgens verleend onder 6 bijzondere voorwaarden waaronder *"de bouwdiepte dient beperkt te worden tot 9m, conform de maximale bouwdiepte volgens het BPA"*.

x. Op 29 september 2021 werd met voorafgaande schriftelijke toestemming van de beklaagde ter plaatse een controle uitgevoerd door de bevoegde verbalisant ruimtelijke ordening

van t. Deze verbalisant stelde vast dat de twee woningen casco afgewerkt werden en te koop stonden en dat de uitgevoerde bouwwerken afweken van de vergunde toestand. Meer bepaald werd vastgesteld dat:

- de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt +- 9,75 m centraal bij de linkerwoning en +-9,602 meter centraal bij de rechterwoning, terwijl in de bijzondere voorwaarden van de vergunning is opgenomen dat de bouwdiepte dient beperkt te worden tot 9,00m, zoals opgenomen in de voorschriften van het geldende BPA ;
- de koer/tuin oppervlakte per woning is hierdoor gereduceerd tot 20,65 m2 ipv 24,00 m2 zoals voorzien in de vergunning;
- de dakverdieping is voor 2/3 uitgevoerd met een plat dak, terwijl de plannen voorzien in twee haakse zadeldaken ten opzichte van de rooilijn van voor- tot achtergevel met centraal plat dak over +-1/3 van het dakoppervlak. Bij de vergunde toestand loopt de nok van beide daken door van de voor- tot achterbouwlijn en is het centrale platte gedeelte geïntegreerd in de primerende zadeldaken. Bij de uitgevoerde toestand waarbij het platte gedeelte in omvang verdubbeld, is de noklijn en de doorlopende dakstructuur van het zadeldak onderbroken. Hierdoor zijn beide zadeldaken herleidt tot telkens twee dakkapellen voor en achteraan en primeert het platte dak. Het totale bouwvolume is hierdoor groter dan vergund. De initieel voorziene dakvorm was reeds

een afwijking op de voorschriften van het BPA, doch werd aanvaard wegens geen ruimtelijke impact op de omgeving. Door de uitbreiding/verdubbeling van het volume aan plat dak ipv een zadeldak wordt het bouwvolume beperkt gewijzigd;

- de gevel -en dakvlakken zijn afgewerkt met een grijze crepi ipv lichtgrijze leien. Het gebruik van een ander type gevelafwerking wijzigt het uitzicht van de voorgevel en het straatbeeld algemeen;
- de vides in de vloerplaat van de eerste verdieping achteraan, werden voor beide woningen op plan voorzien. Deze werden vervangen door een volle vloerplaat. Deze wijziging heeft, gelet op de hoge gemene muur ter hoogte van de achterste perceelsgrens een invloed op de natuurlijke lichtinval in functie van de gelijkvloerse verdieping.

Van deze vaststellingen werd een uitgebreid fotodossier aangelegd en er werd een vergelijking gemaakt tussen de vergunde en uitgevoerde toestand.

x. De verbalisant ruimtelijke ordening nam contact op met architect [redacted] die de oorspronkelijke plannen en het dossier opmaakte. Deze architect verklaarde de plannen te hebben opgemaakt in opdracht van de vorige eigenares [redacted]. Hij was niet op de hoogte van de aanvang van de werken in opdracht van de nieuwe eigenaar, zijnde de beklagde. De beklagde hield hem ook niet op de hoogte van de uitvoering van de werken, er was geen toezicht en er werd geen melding gestuurd naar de betrokken instanties van [redacted]. Hij werd ondertussen door de beklagde gecontacteerd om as-built opmetingen uit te voeren en een omgevingsdossier conform de uitgevoerde toestand op te maken.

De beklagde werd op 22 december 2021 verhoord. Hij bleek niet op zijn inschrijvingsadres te verblijven maar een adreswijziging te hebben aangevraagd voor [redacted] te [redacted]. De onderzoekers vermoeden dat de beklagde op die manier gerechtsdeurwaarders wil ontlopen.

Hij verklaarde zelf de twee ééngezinswoningen te hebben opgebouwd. Hij is de bouwheer en de aannemer. De werken begonnen in 2018 en duurden tot juni 2021. Hij kende financiële problemen daar de banken geen krediet wilden verstrekken. De vides in de vloerplaat werden voor de beide woningen niet uitgevoerd en dit voor de veiligheid van de kinderen terwijl ze aan het bouwen waren. Hij heeft architect [redacted] aangesteld om de werken op te volgen. Er is ondertussen een aanvraag tot het bekomen van een regularisatievergunning ingediend op 6 of 7 december 2021. Hij stelde zich totaal van geen kwaad bewust te zijn geweest. Hij heeft gewoon de bouwplannen van de architect gevolgd en de vergunning niet gelezen. Door financiële problemen heeft hij de dakvorm beperkt. De vide was een veiligheidsproblematiek en de uitbouw is er gekomen doordat hij de vergunning niet grondig heeft doornomen en uit euforie omdat hij de vergunning had bekomen.

x. Uit de brief van 21 maart 2022 van [redacted] blijkt dat de beklagde niet in december 2021 maar wel op 16 februari 2022 de aanvraag tot regularisatievergunning had ingediend. Deze werd op 23 juni 2022 geweigerd : *“De aanvraag heeft een afwijkende bouwdiepte met te grote impact op de onmiddellijke omgeving, en is bijgevolg niet inpasbaar in de plaatselijke context. Er wordt tevens op gewezen dat de werkwijze van de bouwheer en architect absoluut onaanvaardbaar is. Niet enkel worden opgelegde voorwaarden uit een eerdere procedure genegeerd, ook bevatten de plannen foute en misleidende informatie”*.

De rechtbank leest verder wat betreft de bouwdiepte: *“Er wordt bovendien benadrukt dat deze ruimtelijke afweging in 2016 reeds identiek werd gemaakt en leidde tot voorwaarden in het*

dossier die uitdrukkelijk de bedoeling hadden de bouwdiepte te beperken om een aanvaardbaar bouwvolume, passend in zijn context, te kunnen realiseren. De toenmalige bouwdiepte bedroeg 9,21 m, en diende beperkt te worden tot maximaal 9m. De nu gerealiseerde diepte gaat zelf nog ruimer tot 9,57 m! Het is absoluut onaanvaardbaar dat bouwheer, architect en aannemers dergelijke voorwaarde zomaar naast zich neerleggen en er schaamteloos van uit gaan dat dit zomaar geregulariseerd zou kunnen worden (...) Er bestaat geen enkel excuus of argument om de gevolgde werkwijze enigszins te kunnen begrijpen of goedkeuren.

Aangaande het openbaar onderzoek leest de rechtbank: "Er wordt vastgesteld dat bezwaardin- dieners terecht aangeven dat de plannen foutief zijn opgesteld. Indien deze informatie samen gelegd wordt met de gegevens uit de voorgaande vergunning is de uitbreiding van de bouw- diepte naast ruimtelijk niet aanvaardbaar ook een zeer flagrante overtreding te noemen".

De beklaagde heeft tegen deze beslissing geen beroep aangetekend. Op 3 augustus 2022 diende de beklaagde een nieuwe regularisatieaanvraag tot omgevingsvergunning in (bouw- diepte en dakvorm). Naar aanleiding van deze aanvraag werd een bezwaar ingediend waarbij nieuwe elementen werden aangebracht. Daaruit blijkt onder meer dat de grotere bouwdiepte meer inkijk met zich meebrengt op de naastgelegen percelen en bebouwing en er bijkomende lichtafname is tegenover het volume van de vergunde toestand. De regularisatieaanvraag werd geweigerd op 24 november 2022: *"ter hoogte van het linkeraanpalende volume wordt vastge- steld dat de nieuwe bouwdiepte tot ca. 3,30m voorbij het aanpalende volume komt, wat een verdubbeling is tegenover wat origineel vergund werd. Dat betekent dat ook langs links een grotere impact aanwezig is (...). Ook langs rechts is het duidelijk dat er een negatieve impact wordt ervaren. De bouwdiepte is sterk aanwezig en vormt een grote blinde muur, bijna 4m meer dan tegenover de vergunde toestand. Er wordt bijgevolg geconcludeerd dat de dakuit- bouwen ter hoogte van de perceelsgrenzen links en rechts beperkt moeten worden zoals origi- neel vergund in 2016".*

Er wordt geconcludeerd: "Ongunstig, de aanvraag heeft een afwijkende bouwdiepte met te grote impact op de onmiddellijke omgeving, en is bijgevolg niet inpasbaar in de plaatselijke context. Ook de groter uitgevoerde dakuitbouw moet teruggebracht worden naar de eerder vergunde situatie, evenals de uitvoering van het afvoerstelsel".

De beklaagde heeft tegen beslissing beroep aangetekend. Op 27 april 2023 werd door de De- putatie een regulariserende omgevingsvergunning geweigerd. Deze beslissing werd niet aan het strafdossier gevoegd doch de inhoud ervan blijkt uit de motivering van het advies op de herstellvordering van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering dd. 8 mei 2024.

x. Op 8 maart 2024 werd een herstelmaatregel goedgekeurd door de gemeentelijk steden- bouwkundig inspecteur. Op 8 mei 2024 verleende de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoe- ring een positief advies op de volgende herstelmaatregel: *"het uitvoeren van aanpassingswer- ken overeenkomstig de vergunning die werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van 27 oktober 2016 meer bepaalt:*

- moet de bouwdiepte beperkt worden tot 9m*
- de koer/tuin oppervlakte moet 24 m2 zijn;*
- de dakverdieping moet voorzien worden van twee haakse zadeldakken ten opzichte van de rooilijn van voor- tot achtergevel met centraal een plat dak over +- 1/3 van het dak- oppervlak".*

Inzake de bouwdiepte die maximaal 9 meter mag bedragen overwoog de Hoge Raad:

“Wanneer de bestaande toestand wordt vergeleken op basis van de beschikbare stukken en gegevens niet de vergunde toestand, besluit de Raad dat de geviseerde handeling(en) tevens niet kan (kunnen) worden aanvaard omwille van de niet-naleving van de hiervoor aangehaalde, uitdrukkelijke voorwaarde(n) in de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2016.

Uit de beschikbare stukken en gegevens blijkt verder dat er een recente beoordeling is gemaakt in het kader van de vergunningverlening met de voornoemde weigeringsbeslissing van de deputatie van 27 april 2023. De geviseerde handelingen, met name de bouwdiepte en dakvorm, werden niet verenigbaar geacht met de plaatselijke ordening.

De deputatie oordeelde in essentie dat geen afwijkingen konden worden toegestaan op de voorschriften van het BPA, noch inzake bouwdiepte, noch inzake dakvorm. Zij weerhield hierbij de volgende knelpunten:

- *Gelet op de zeer beperkte diepte van het perceel (gemiddeld 13,42 m) én de ligging palend aan een hoekgebouw met - gebouw met een hoofdbouw van slechts ± 5 m diep t.h.v. de zijperceelgrens - kan geen afwijking worden toegestaan waarbij de hoofdbouw voorbij de 9m diepe 'woonzone (gesloten bebouwing)' komt, dit o.a. om de lichtinval naar de aanpalende hoekbebouwing niet al te veel te beperken en deze bebouwing niet op een te grote blinde gevel te doen uitkijken.*
De gevraagde bouwdiepte tov. het hoekpand en de aanpalende woningen in brengt een te grote negatieve impact naar lichtinval en ruimtelijkheid met zich mee.
- *Inzake de dakvorm voor de hoofdbouw leggen de BPA-voorschriften een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen op en een zadeldak waarvan de noklijn evenwijdig is aan de voorbouwlijn. In de vergunde toestand wordt hier reeds van afgeweken (met noklijnen loodrecht op de voorbouwlijn). Dit had een negatieve impact op het voorschrift waarin bepaald wordt dat de bouwlijn t.o.v. de achterste perceelgrens de 45°-regel moet respecteren: topgevels met nokhoogte 9,80 m kwamen hierdoor op gemiddeld $\pm 4,42$ m van de achterste perceelgrens te staan (- afwijking van $\pm 5,38$ m). Bij zadeldaken met nok evenwijdig aan de voorbouwlijn en dakhelling 45° had deze afwijking beperkter geweest (bij kroonlijsthoogte 6,10 m was de afwijking $\pm 1,58$ m). De thans gevraagde wijziging van de dakvorm behoudt de vergunde topgevels achteraan, maar door de uitbreiding inzake bouwdiepte komen zij gemiddeld nog ± 67 cm dicht bij de achterste perceelgrens te staan, met nog meer negatieve impact inzake ontnemen daglicht lot gevolg. Ook voor de zijdelings aanpalenden heeft de uitbreiding inzake bouwdiepte een negatieve impact, bijkomend verzaamd door de 'dakuithouwen' op de zijperceelgrenzen bijna dubbel zo groot uit te voeren als vergund.*

De beoogde bouw- of aanpassingswerken volstaan kennelijk om de plaatselijke ordening te herstellen, omdat hiermee een toestand wordt tot stand gebracht die door de vergunningverlenende overheid verenigbaar werd geacht met een goede plaatselijke ordening”.

(...)

De Raad hanteert bij de toetsing of de beoogde herstelmaatregel geen onevenredige lasten oplegt aan de vermoedelijke overtreder hierbij de volgende principes (...). De Raad merkt op dat de vermoedelijke overtreder niet staft dat de uitvoering van de beoogde herstelmaatregel aan haar een onevenredige last oplegt. De bewering als zou de beoogde herstelmaatregel een

disproportionele last met zich meebrengen, behelst een blote bewering. Omwille van de hiervoor behandelde redenen (...) dringt de beoogde herstelmaatregel zich op vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening."

Er werd een uitvoeringstermijn van negen maanden voorzien. Er wordt tevens een dwangsom van 150 euro per dag gevorderd.

2. Bespreking van de schuldvraag

De beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met de verzwarende omstandigheid dat de beklaagde een professioneel persoon betreft (aannemer van bouwwerken), op het perceel

De ten laste gelegde periode betreft de periode van 1 januari 2018 tot en met 30 mei 2021.

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de zitting van 7 oktober 2025 en in het bijzonder gelet op:

- de objectieve vaststellingen door de bevoegde verbalisant ruimtelijke ordening op 29 september 2021 in het bijzijn van de beklaagde en op grond waarvan is komen vast te staan dat de beklaagde de bijzondere voorwaarden van de omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2016 op de vijf punten zoals opgesomd in de tenlastelegging niet heeft nageleefd;
- de verklaring van de beklaagde in zijn verhoor dat hij deze bouwwerken zelf heeft uitgevoerd en de omgevingsvergunning niet heeft nagekeken om allerlei redenen zoals (1) financiële problemen, (2) het handelen uit euforie (3) de vide werd in de woningen niet aangebracht "uit veiligheid voor de kinderen" tijdens het bouwen; deze redenen vormen evident geen enkele verschoning in hoofde van de beklaagde; bovendien volstaat de onachtzaamheid als constitutief moreel bestanddeel in het ten laste gelegde misdrijf;

staat het vast dat het moreel en materieel bestanddeel van het aan de beklaagde ten laste gelegde misdrijf zoals omschreven onder de tenlastelegging bewezen is.

Ook de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1 lid 2 en 6.3.1 §1 VCRO is bewezen gelet op de eigen verklaring van de beklaagde dat zijn beroep bouwaannemer is.

De tenlastelegging en de verzwarende omstandigheid werden ten andere ook niet betwist op de behandelende terechtzitting van 7 oktober 2025.

3. De straftoemeting

Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking getreden. De VCRO werd grondig gewijzigd. De feiten onder de enige tenlastelegging (inzoverre gepleegd voor 1 maart 2018) zijn thans onder artikel 6.2.1. VCRO strafbaar gebleven.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden, de eventuele strafverzwarende factoren, de doelen van de straf zoals opgenomen in artikel 7, §2 Sw. en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden, zijn gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

De beklaagde trok zich niets aan van de verplichting om bij het uitvoeren van bouwwerken de verleende omgevingsvergunning en de daarin bepaalde bijzondere voorwaarden integraal en strikt na te leven. De beklaagde deed zijn zin en heeft wel degelijk op een bewuste wijze de vergunde bouwdiepte van het gelijkvloers niet nageleefd en de dakverdieping anders uitgevoerd dan voorzien waardoor het totale bouwvolume groter is dan vergund. Door dergelijke wijze van uitvoering werd de oppervlakte van de koer/tuin per gebouwde woning gereduceerd tot 20,65 m² in plaats van de vergunde 24 m² hetgeen ter plaatse wel degelijk impactvol is. De beklaagde heeft ook de gevel- en dakvlakken afgewerkt in grijze crepi in plaats van de vergunde lichtgrijze leien. De beklaagde heeft ook nagelaten om de vides in de vloerplaat van de eerste verdieping achteraan in de beide woningen uit te voeren. De beklaagde verklaarde hierover op een compleet ongeloofwaardige wijze dat hij dit heeft gedaan uit veiligheidsoverwegingen voor de kinderen. De beklaagde dient dringend te beseffen dat indien hij bij het uitvoeren van bouwwerken op andere ideeën komt en dat indien deze ideeën niet overeenstemmen met de bepalingen in de omgevingsvergunning hij ertoe gehouden is een aangepaste omgevingsvergunning aan te vragen in plaats van op een eigengereide manier te werk te gaan en de toestand nadien te pogen regulariseren.

De beklaagde dacht bij dit alles enkel aan zijn eigen economische belangen. Er werd immers een groter bouwvolume gecreëerd hetgeen uiteraard een meerprijs kan opbrengen bij de verkoop van de woningen.

De beklaagde zou nochtans beter moeten weten. Hij is beroepshalve aannemer van bouwwerken. De verklaring van de beklaagde dat hij de vergunning niet gelezen heeft dan wel gehandeld heeft vanuit een bepaalde euforie is niet alleen onprofessioneel en onzorgvuldig maar wordt bovendien door deze rechtbank niet geloofd. De gegevens van het strafdossier en in het bijzonder de motiveringen van de beslissingen van de Deputatie zoals hierboven weergegeven tonen immers aan dat de beklaagde op een doelbewuste wijze gebouwd heeft in strijd met de vergunningsvoorwaarden. Van onachtzaamheid is geen sprake.

Dergelijke houding is absoluut ontoelaatbaar. De beklaagde ging daarbij uit van de verwerpelijke gedachte dat de handhaving van stedenbouwmisdrijven niet ernstig genomen worden.

De beklaagde is thans 40 jaar oud. Hij liep in de periode 2006 tot 2024 meerdere veroordelingen wegens verkeersdelicten op. Ook dergelijke veroordelingen wijzen op een bepaald verstoord normbesef in hoofde van de beklaagde en een gebrek aan respect voor de regels in onze maatschappij waarvan de beklaagde nochtans deel van uitmaakt. De beklaagde komt wel nog in aanmerking voor gemeenrechtelijke gunsten.

Gelet op de ernst van de feiten en het economisch voordeel dat met het plegen van de feiten werd beoogd, de professionele hoedanigheid van de beklaagde en het gegeven dat de beklaagde de bewezen verklaarde feiten doelbewust heeft gepleegd, oordeelt de rechtbank dat de hierna bepaalde effectieve geldboete passend en noodzakelijk is om de beklaagde duidelijk te maken dat zijn houding ontoelaatbaar is geweest en dat de naleving van de stedenbouwkundige regels ernstig te nemen is in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

STEDEBOUWKUNDIG HERSTEL

Op 8 maart 2024 werd een herstelmaatregel goedgekeurd door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. Op 8 mei 2024 verleende de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering een positief advies op de volgende herstelmaatregel: het uitvoeren van **aanpassingswerken overeenkomstig de vergunning die werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van 27 oktober 2016** meer bepaald moet:

- de bouwdiepte beperkt worden tot 9m;
- de koer/tuin oppervlakte 24 m² zijn;
- de dakverdieping voorzien worden van twee haakse zadeldaken ten opzicht van de rooilijn van voor- tot achtergevel met centraal een plat dak over +- 1/3 van het dakoppervlak;

De gemeentelijk stedenbouwkundig ingenieur vraagt eveneens een dwangsom op te leggen van 150 euro per dag bij niet uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn en haar de machtiging te verlenen om ambtshalve en op kosten van de beklaagde over te gaan tot uitvoering van de werken indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd.

De verdediging van de beklaagde stelt dat de gevorderde herstelmaatregel wat betreft de beperking van de bouwdiepte tot 9 meter technisch onuitvoerbaar is, minstens onredelijk. Ter staving daarvan legt de beklaagde een stabiliteitsstudie voor dat zou opgesteld zijn door ingenieursbureau , waaruit blijkt dat de herstellvordering niet kan worden uitgevoerd omdat er sprake is van instortingsgevaar. De beklaagde verzoekt de rechtbank een meerwaardesom op te leggen als herstelmaatregel zowel voor betreft de bouwdiepte als voor wat betreft de dakverdieping.

De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur verzet zich daartegen en volhardt in de reeds ingeleide herstellvordering.

Naar het oordeel van de rechtbank is het bijzonder merkwaardig te noemen dat de beklaagde geen stabiliteitsstudie heeft voorgelegd aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering terwijl hij wel een gemotiveerde nota heeft ingediend waarin hij argumenteerde dat de herstellvordering kennelijk onredelijk en disproportioneel te noemen is en hij de betaling van een meerwaardesom vroeg. De rechtbank stelt verder vast dat deze bijzonder korte en weinig concreet gemotiveerde stabiliteitsstudie betrekking heeft op de panden

terwijl de herstellvordering betrekking heeft op het pand . De rechtbank laat dit stuk dan ook buiten beschouwing. De rechtbank stelt verder vast dat stuk 4 van de

beklaagde zijnde de mail van : ook niet relevant is voor de beoordeling van de herstellvordering nu deze mail dateert van 9 april 2020 en dus van vóór de uitvoering van de bouwwerken. Bovendien heeft : tijdens de door de beklaagde gevoerde regulatieprocedure een bezwaarschrift ingediend waarin hij duidelijk terugkwam op zijn eerdere mail van 2020. De rechtbank laat dan ook stuk 4 van de beklaagde buiten beschouwing.

De rechtbank is verder van oordeel dat de herstellvordering niet gesteund is op motieven die vreemd zijn aan de goede ruimtelijke ordening of die uitgaan van een opvatting over de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is.

De rechtbank sluit zich in dit verband integraal aan bij de herstellvordering (punt 4.1.4) waaruit afdoende blijkt dat uit de recente beoordeling van de weigeringsbeslissing van de deputatie van 27 april 2023 gebleken is dat de geviseerde handelingen met name de bouwdiepte en dakvorm niet verenigbaar zijn met de plaatselijke ordening. De uitgevoerde bouwdiepte ten opzichte van het hoekpand en de aanpalende woningen in : brengt een te grote negatieve impact mee naar lichtinval en ruimtelijkheid. Ook de thans uitgevoerde dakvorm brengt een negatieve impact mee wat betreft het daglicht. Ook voor de zijdelings aanpalenden heeft de uitbreiding inzake bouwdiepte een negatieve impact en wordt dit bijkomend verzaamd door de dakuitbouwen op de zijperceelgrenzen die bijna dubbel zo groot zijn uitgevoerd als vergund.

De rechtbank oordeelt dan ook dat enkel het bevelen van de gevorderde aanpassingswerken kan leiden tot een kennelijk herstel van de plaatselijke ordening.

Het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen in haar besluit van 23 juni 2022 de aanpassing van de dakvorm wel aanvaardbaar vond is niet relevant om anders te oordelen nu de rechtbank de kennelijke verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen zoals die zich op het ogenblik van de uitspraak voordoet. De rechtbank kan zich m.a.w. niet baseren op de vroegere beoordeling door het college van burgemeester en schepenen op 23 juni 2022 nu uit de motivering van de latere beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 november 2022 blijkt dat zij hierop uitdrukkelijk terugkwamen ingevolge een ingediend gemotiveerd bezwaarschrift waardoor zij tot andere inzichten kwamen (zie punt 4.1 van deze beslissing, tevens hoger geciteerd).

De rechtbank oordeelt op grond van deze overwegingen en vaststellingen dat het betalen van meerwaardesommen niet kan volstaan als herstelmaatregelen. De schade die door het bouwmisdrijf is berokkend aan de goede ruimtelijke ordening, kan slechts worden opgeheven door het bevelen van de aanpassingswerken zoals gevorderd door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur.

De overige door de beklaagde in conclusies ontwikkelde argumenten zijn niet van aard om afbreuk te doen aan deze overwegingen en besluiten van de rechtbank.

Nu de beklaagde in het verleden talmde om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om tot herstel over te gaan.

Rekening houdend met de omvang van de uit te voeren herstelwerken, voorziet de rechtbank in een hersteltermijn van 9 maanden.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand en de ruime termijn welke hem hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de veroordeelde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester van : om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien wanneer de beklaagde dit niet zelf binnen de gestelde termijn zouden doen (art. 6.3.4, §1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **24.000,00 EUR**, zijnde **3.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **350,14 EUR**

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Beveelt aan op vordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur van ; het herstel met betrekking tot het perceel gelegen te , kadastraal gekend als , meer bepaald door het uitvoeren van **aanpassingswerken overeenkomstig de vergunning die werd verleend door het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2016** meer bepaald:

- moet de bouwdiepte beperkt te worden tot negen meter;
- de koer/tuin oppervlakte moet vierentwintig vierkante meter zijn;
- de dakverdieping moet voorzien worden van twee haakse zadeldakken ten opzichte van de rooilijn van voor- tot achtergevel met centraal een plat dak over ongeveer een derde van het dakoppervlak.

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van negen maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn.

Zegt dat de gemeentelijk stedenbouwkundige inspecteur of de burgemeester van
indien in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn vrijwillig uit te voeren, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig art. 6.3.4 §1, op kosten van de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **4 november 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- a, rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier

1.