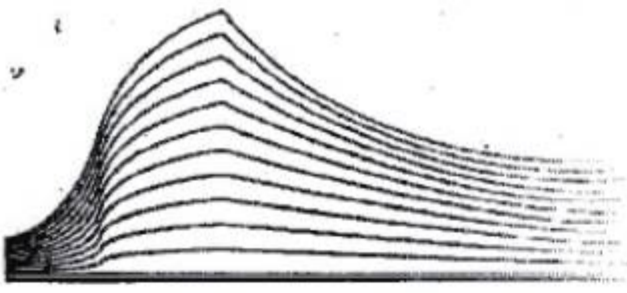


4+

1<sup>e</sup> blad



Griffienummer <b>3023 /2016</b>
Datum van uitspraak <b>05 DECEMBER 2016</b>
Notitienummer parket <b>DE66.L1.1197/11/13</b> e.a.

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen  
afdeling Dendermonde  
strafzaken**

**Vonnis**

D13M kamer

Aangeboden op



## OPENBAAR MINISTERIE

### BEKLAAGDEN

4964 1. \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te Beveren,  
\_\_\_\_\_, met ondernemingsnummer \_\_\_\_\_

⇒ Ter terechtzitting van 24 oktober 2016 vertegenwoordigd door mr. S. Vermeire, advocaat te Harelbeke

4965 2. \_\_\_\_\_, bediende  
administratief werk, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_ Gent,

⇒ Ter terechtzitting van 24 oktober 2016 vertegenwoordigd door mr. K. Van der Straeten loco mr. Ch. Kennis, advocaat te Dendermonde

### 1. TENLASTELEGGINGEN

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kruiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben, als dader of mededader zoals voorzien door artikel 66 van het Strafwetboek:

**de eerste, de tweede**

Te

A. bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° 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 4.2.1.1° c (het verrichten van navolgend bouwwerk, met uitzondering van onderhoudswerken: het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie)namelijk

1. op een niet nader te bepalen datum in de periode van 1 november 2010 tot en met 16 februari 2011: een woning te hebben verbouwd waarbij de afgeleverde bouwvergunning van 2 juli 2010 niet werd gevolgd (met name werd de bestaande woning niet volledig gesloopt, werden de afmetingen naar bouwhoogte en bouwdiepte niet gerespecteerd – zie technisch verslag st. 7).



2. op een niet nader te bepalen datum in de periode van 13 januari 2012 tot en met 18 april 2013: een woning te hebben verbouwd waarbij de afgeleverde regularisatievergunning van 13 januari 2012 niet werd gevolgd (met name werd de voorziene dakkapel vervangen door een verhoging van de voorgevel opgetrokken in facadesteen waardoor een tweede verdieping is ontstaan – zie technisch verslag van 3 mei 2013)

met de omstandigheid dat het supra omschreven misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of 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 bij dergelijke verrichtingen als tussenpersonen optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep, namelijk als vastgoedmakelaar (art. 6.1.1. lid 2)

op het perceel gelegen te : kadastraal gekend onder

aard van het perceel en oppervlakte: huis, 2 are 20 ca

eigendom van :

ingevolge de akte van toewijs d.d. : geregistreerd door notaris : te

\* \* \*

## **2. PROCEDURE**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 24 oktober 2016.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

## **3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

### **3.1. De feiten**

Op 2 juli 2010 werd een vergunning verleend tot het slopen en heropbouwen van een zonevreemde woning. Het goed gelegen te : is volgens het gewestplan gelegen in een landschappelijk waardevol gebied. Nadien werd er door de gemeente vastgesteld dat de constructie niet conform het plan is gebouwd (de kroonlijsthoogte werd gewijzigd van 4,26 m naar 5,80 meter, er werd niet volledig afgebroken, de bouwdieptes werden niet gerespecteerd, ... ).

Volgens de aannemer : , is hij aangesproken door de bouwfirma : die de opdrachtgever en de bouwheer is.



Hij heeft gedaan wat hem heeft opgedragen. verklaart loopjongen te zijn voor . De bestuurder van is beklaagde . Op het moment van de feiten zijn en bestuurder van eerste beklaagde. Tweede beklaagde is de afgevaardigd bestuurder (cfr. de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 juni 2012). Tweede beklaagde is thans geen afgevaardigd bestuurder meer.

Tweede beklaagde verklaart in verhoor bestuurder te zijn van eerste beklaagde. Hij verklaart nog het volgende.

- Hij heeft geen kennis van een afwijking van de plannen.
- is inderdaad een loopjongen voor zijn broer , bestuurder van eerste beklaagde.
- Een regularisatieprocedure werd opgestart.
- Het business-model van de vennootschap is huizen opkopen en renoveren.
- Om esthetische redenen werd afgeweken van het plan.

Een regularisatievergunning werd bekomen (op 13 januari 2012) doch nadien werd vastgesteld dat de woning in strijd met de vergunning werd verbouwd: de voorziene dakkapel werd vervangen door een verhoging van de voorgevel opgetrokken in façadesteen waardoor een tweede verdieping is ontstaan. verklaart dat de regularisatievergunning om esthetische redenen niet werd nageleefd. Er werden werken uitgevoerd die niet-conform zijn met het vergunde plan.

Door de werd nadien een regularisatieaanvraag ingediend (8 april 2015). Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren werd een regularisatievergunning verleend (op 29 juli 2015). Op 8 juni 2016 stelt de stedenbouwkundig inspecteur vast dat de werken nog niet voltooid zijn. De werken leiden in principe tot een vergunde situatie waardoor voldaan wordt aan de herstellordering. Op 10 oktober 2016 meldt de wooninspecteur per mail dat de woning thans in orde is.

### 3.2. Grond van de zaak

Het bij artikel 6.1 van het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden gewaarborgde recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat de beslissing op de strafvordering melding maakt van de overwegingen die de rechtbank van de schuld of onschuld van de beklaagde hebben overtuigd en dat zij minstens de voornaamste redenen aangeeft waarom de tenlastelegging al dan niet bewezen wordt verklaard, ongeacht of een conclusie wordt ingediend. Het recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat, ook bij ontstentenis van een conclusie, de beslissing omtrent de schuld met redenen wordt omkleed (Cass. 8 juni 2011 (P.11.0570.F), N.C. 2012/2, 170-171 en AC 2011, nr. 391).

|



De rechter voldoet aan deze verdragsrechtelijke verplichting door vast te stellen dat de beklaagde de gegrondheid van de strafvordering niet betwist of door de concrete redenen te vermelden, zij het op beknopte wijze, die hem hebben overtuigd van zijn onschuld of schuld (Cass. 23 oktober 2012 (P.2012.0300.N)).

De strafrechtelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon geldt voor alle misdrijven die gepleegd werden ter verwezenlijking van het doel, ter waarneming van zijn belang of voor zijn rekening en dus ook voor misdrijven m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

- Wat de materiële toerekening betreft moet er een intrinsiek verband zijn tussen het misdrijf enerzijds en de verwezenlijking van het doel van de rechtspersoon en de waarneming van de belangen van de rechtspersoon anderzijds.
- Wat het intentioneel element van het misdrijf betreft moet worden aangetoond dat het misdrijf voortkomt uit een opzettelijke beslissing genomen binnen de rechtspersoon of dat er een nalatigheid is op het niveau van de rechtspersoon die in causaal verband staat met het misdrijf. Men beoogt de hypothese waarin een gebrekkige interne organisatie van de rechtspersoon, onvoldoende opleiding of begeleiding van het personeel, onvoldoende veiligheidsmaatregelen of onredelijke budgettaire beperkingen de voorwaarden gecreëerd hebben die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt. Een occasionele tekortkoming kan de rechtspersoon niet worden toegerekend: zelfs binnen de meest zorgvuldig georganiseerde rechtspersoon kan een misdrijf nooit helemaal worden uitgesloten. De rechtbank kan zich voor het vaststellen van het moreel element steunen op de gedragingen van de bestuursorganen van de rechtspersoon of haar gezagsdragers, die onder meer een natuurlijke persoon kunnen zijn. Als het strafbaar feit door een vennootschap is gepleegd is het opzet genoegzaam bewezen door de vaststelling dat de leidinggevende organen kennis hadden van het opzet om de schuldige handeling te stellen en daarmee hebben ingestemd. Het opzet van de rechtspersoon kan ook worden afgeleid uit zijn kennis van eerder vastgestelde inbreuken op dezelfde regelgeving. Zodra de rechtspersoon weet heeft van een inbreuk, moet hij er alles aan doen om herhaling van deze inbreuk in de toekomst te voorkomen.
- Wat betreft de natuurlijke persoon moet er worden onderzocht of de natuurlijke persoon wel enige invloed kon aanwenden om de overtredingen van de wet te beletten of te voorkomen. Er moet ook aan de natuurlijke persoon een individuele fout kunnen worden aangewreven.

Van enige decumul van strafrechtelijke verantwoordelijkheid kan slechts sprake zijn indien aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de rechtspersoon moet strafrechtelijk verantwoordelijk zijn voor het misdrijf uitsluitend wegens het optreden van de geïdentificeerde natuurlijke persoon;
- de natuurlijke persoon mag het misdrijf niet wetens en willens hebben gepleegd;
- de rechtspersoon moet een zwaardere fout hebben begaan dan de natuurlijke persoon;



Het Hof van Cassatie stelde al dat artikel 5, tweede lid van het Strafwetboek, dat de gevallen regelt waarin de verantwoordelijkheid van een natuurlijk persoon en van een rechtspersoon in het geding zijn wegens eenzelfde misdrijf, een strafuitsluitingsgrond invoert voor degene die de minst zware fout heeft begaan. Die verschoningsgrond kan gelden voor de dader van het door onvoorzichtigheid of onachtzaamheid gepleegde misdrijf en niet voor degene die willens en wetens heeft gehandeld (lees en vergelijk : Cass. 08 november 2006, T. Strafr., 2007, 261).

In de aan het arrest van 08 november 2006 voorafgaande conclusie van advocaat-generaal Damien Vandermeersch wordt duidelijk gesteld dat om vast te stellen of de natuurlijke persoon "de fout wetens en willens heeft begaan" de rechter moet letten op diens concrete geestesgesteldheid op het ogenblik waarop hij de handeling die zijn verantwoordelijkheid in het gedrang brengt stelde, en niet op de wettelijke kwalificatie van het feit. Hierdoor wordt de functie van een natuurlijk persoon, die van hem een goed ingelicht persoon maakt of iemand die dit zou moeten zijn en die hem een verplichting tot handelen geeft, een doorslaggevend criterium. "Wetens" slaat dan op het bewust of met kennis van zaken handelen terwijl "willens" wijst op de afwezigheid van een rechtvaardigingsgrond. De vaststelling dat een natuurlijke persoon bewust en buiten elke dwang, dit is wetens en wilens, zij het in belang van de rechtspersoon het hem ten laste gelegde feit heeft gepleegd, volstaat om hem te veroordelen.

Uit de objectieve elementen van het strafdossier blijkt dat tot twee maal toe door de vennootschap , een vennootschap die zich bezig houdt met het opkopen en renoveren van huizen, de afgeleverde bouw- of regularisatievergunningen niet werden nageleefd en gerespecteerd. De feiten kunnen worden toegerekend zowel aan de vennootschap als aan haar afgevaardigd bestuurder. Daar de feiten duidelijk wetens en willens werden gepleegd dient geen toepassing te worden gemaakt van de decumulregel. Zowel het basismisdrijf als de verzwarende omstandigheid zijn bewezen. Eerste en tweede beklagde worden immers vervolgd om het misdrijf te hebben gepleegd als professioneel. Artikel 6.1.1, tweede lid VCRO voorziet een verzwarende omstandigheid wanneer het misdrijf wordt gepleegd door allen 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 die bij die verrichtingen professioneel als tussenpersoon optreden. Uit het maatschappelijk doel van eerste beklagde – die handel in onroerend goed als hoofdactiviteit heeft en het feit dat tweede beklagde de gelegeerd bestuurder was over eerste beklagde op het moment van de feiten blijkt dat de verzwarende omstandigheid aanwezig is in hoofde van beide beklagden.

### **3.3. Straftoemeting**

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend.



Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de algemene en speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn de beklaagden ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.

De feiten zijn ernstig en getuigen van weinig respect t.a.v. de regels m.b.t. de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Beklaagden negeerden meermaals wetens en willens afgeleverde vergunningen. Beklaagden dienen echter te beseffen dat hun eigen inzichten m.b.t. esthetiek niet primeren op de door het bestuur afgeleverde vergunningen.

Eerste beklagde werd 1 x veroordeeld voor verkeersinbreuken. Tweede beklagde heeft een blanco strafregister.

Beklaagden verzoeken de rechtbank om hen de gunst van de opschorting toe te staan. Het openbaar ministerie adviseert positief m.b.t. de vraag tot opschorting. De gunst van de opschorting is te dezen te verlenen rekening houdende met:

- de omstandigheid dat de beklaagden zich in het verleden nooit schuldig heeft gemaakt aan wederrechtelijke daden, zoals blijkt uit hun blanco / quasi blanco strafregister, zodat de hoop gewettigd is dat beklaagden niet zullen hervallen;
- de tussengekomen regularisatie;
- de maatregel van aard is om hun sociale integratie niet in het gedrang te brengen.

Beklaagden dienen wel te beseffen dat de bewezen verklaarde feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn. De opschorting zal beklaagden er hopelijk toe aanzetten zich in de toekomst beter te gedragen, daar zij moeten weten dat bij een volgende veroordeling de thans verleende opschorting kan herroepen worden. De duur van de opschorting wordt, gelet op de relatieve ernst van de feiten, vastgesteld op drie jaar.

#### **4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

##### **4.1. Beoordeling van de herstellvordering**

De stedenbouwkundig inspecteur vordert het uitvoeren van aanpassingswerken:

- nl. het aanpassen van de dakstructuur van de voorgevel, creatie van een dakkapel zodat de eenheid met de rechts aanpalende constructies hersteld wordt, zoals voorzien in de regularisatievergunning;
- het aanpassen van de dakstructuur aan de linker zijde zodat de contouren van de oorspronkelijke constructie terug zichtbaar worden, conform de regularisatievergunning;
- binnen een termijn van 1 jaar;



- met machtiging aan de stedenbouwkundig inspecteur en het college tot het uitvoeren van de bevolen herstelmaatregel;
- onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging;
- geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.

De ingediende herstellvordering kreeg een positief advies van de hoge raad voor het handhavingsbeleid (beslissing 17 juli 2014). Gelet op de tussengekomen regularisatievergunning die correct werd nageleefd, is de herstellvordering thans zonder voorwerp.

#### **4.2. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen**

Omdat de door de beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

#### **5. TOEGEPASTE WETTEN**

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 50;  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting).

**OM DEZE REDENEN,**

**DE RECHTBANK, RECHTDOENDE OP TEGENSPRAAK**

**1.**

**VERKLAART** de eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A;

**GELAST** de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van de eerste beklagde **gedurende een proeftermijn van drie jaar**, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een geldboete van meer dan 120.000 euro, de tenlastelegging bewezen is verklaard en de beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een geldboete van meer dan 12.000 euro heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat de beklagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor zij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken.





### Vergoeding

Legt de eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

\* \* \*

2. |

VERKLAART de tweede beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A;

**GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van de tweede beklagde **gedurende een proeftermijn van drie jaar**, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf, de tenlastelegging bewezen is verklaard en de beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat de beklagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken;

### Vergoeding

Legt de tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

\* \* \*

### Kosten

VEROORDEELT de eerste en de tweede beklagde **hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van **236,41 euro**.

### OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank verklaart de **herstelvordering zonder voorwerp**.

*Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.*



Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**VIJF DECEMBER TWEEDEUZEND ZESTIEN**

Aanwezig:

V. Roelants, rechter, voorzitter van de D13M kamer,  
V. Kochuyt, substituut Procureur des Konings,  
G. De Visscher, griffier,

G. DE VISSCHER

V. ROELANTS

Aangeboden op het  
1e Registerkantoor Dendermonde  
op 09 DEC. 2016  
NIET te registreren  
De ontvanger



Voor eensluidend afschrift, afgeleverd aan de Procureur des Konings te Dendermonde ten einde te worden overgemaakt aan de **gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur**.

**ZONDER RECHTSMIDDEL**

9200 Dendermonde, 25 januari 2017



S. D'hoef  
griffier



VRIJ : B.I.