



Vonnisnummer / Griffienummer

2022 / 522

Repertoriumnummer / Europees

Datum van uitspraak

15 februari 2022

Naam van de beklagde(n)

Systeemnummer parket

18CO53583

Dossiernummer

21G002530

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:

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 - feiten vanaf 01 maart 2018

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 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. 4.2.1., 6°, 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), **namelijk:**

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

door een te beschermen eensgezinswoning te hebben omgevormd tot een vakantieverblijf met 3 gastenkamers, waarbij dragende binnenmuren op de bovenverdiepingen werden gesloopt in functie deze inrichting als vakantiewoning

Te _____ in de periode van 1 april 2018 tot en met 30 april 2018 (stuk 70)

B. Optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 01 maart 2018

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, 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° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 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), **namelijk**:

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

door het plat dak van de achterbouw te hebben omgevormd tot terras door plaatsing van een balustrade

Te _____ in de periode van 1 april 2018 tot en met 30 april 2018 (stuk 70)

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 28 juli 2021 ingeschreven 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 dagvaarding werd ingeschreven in het gemeentelijk vergunningenregister (art. 6.2.1. VCRO).

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

De beklagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 19 oktober 2021.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 18 januari 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2022:

- de herstellvorderende overheid, de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur van de stad _____ vertegenwoordigd door meester _____ advocaat te _____ ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door _____ substituut-procureur des Konings;

- de beklaagde, in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat te

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

De beklaagde is de eigenares van het pand gelegen te

Op 25 juni 2013 werd door de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de stad een proces-verbaal lastens de beklaagde opgesteld wegens het omvormen van de te beschermen eengezinswoning tot een bordeel. Dit bouw misdrijf werd opgeheven door het uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van de eengezinswoning tot schoonheidssalon en eengezinswoning.

Na klachten van de buren in verband met het gebruik van het platte dak als dakterras en het verhuren van de woning als vakantieverblijf, werd op 6 december 2018 door de bevoegde controleur van de stad vastgesteld dat de functie van de te beschermen eengezinswoning onvergund omgevormd werd tot een vakantieverblijf met drie gastenkamers. Het plat dak van de achterbouw werd omgevormd tot een terras door een balustrade te plaatsen ter hoogte van de linker- en achterste perceelgrens. De dragende binnenmuren op de bovenverdiepingen werden gesloopt in functie van de inrichting van de vakantiewoning en op de bovenste verdieping werd een bijkomende badkamer ingericht. Van deze vaststellingen werden foto's aan het straf dossier gevoegd. Op de website werd vastgesteld dat het volledige pand te huur stond met drie gastenkamers als vakantieverblijfplaats. Enkele reviews van toeristen die er verbleven werden aan het straf dossier gevoegd.

De beklaagde verklaarde op 4 maart 2019 de eigenares van het pand te zijn sedert 2010. Ze bekende voor de omvormingswerken geen vergunning te hebben aangevraagd maar enkel een e-mail te hebben verstuurd naar de stad met de vraag of ze deze werken kon uitvoeren. Ze kreeg daarop geen antwoord en besliste aldus om de werken uit te voeren zonder vergunning. De werken startten in april 2018 en duurden ongeveer 1 maand. Ze heeft een architect aangesteld om de toestand te regulariseren. Op het ogenblik van haar verhoor verhuurde ze de benedenverdieping aan toeristen en gebruikt ze de eerste en tweede verdieping voor zichzelf.

Op 8 augustus 2019 weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met schoonheidssalon tot volledige woning daar de indeling van de woning onvoldoende aangepast is om te kunnen spreken van een geloofwaardige omvorming naar een eengezinswoning. Hiertegen werd beroep aangetekend. Op 7 november 2019 verleende ook de Deputatie een weigeringsbeslissing.

Op 2 maart 2020 maakte de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur van de stad haar herstellvordering over aan het Parket.

Op 17 november 2021 werd in het kader van een nacontrole vastgesteld dat de balustrade op het plat dak van de achterbouw verwijderd werd. Het plaatsen van een borstwering voor de deur om de toegang tot het plat dak te belemmeren werd uitgevoerd. De badcel op de tweede verdieping was nog steeds aanwezig. De wand tussen de trapzaal en de badkamer op de eerste verdieping werd hersteld. Op 12 januari 2022 werd vastgesteld dat de overbodige deurbellen verwijderd werden.

Beoordeling

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 18 januari 2022 en in het bijzonder gelet op de vaststellingen van de bevoegde controleur, de foto's die deze vaststellingen bekrachtigen en het verhoor van de beklaagde waarbij zij de haar ten laste gelegde feiten onder de tenlasteleggingen A en B niet betwist, zijn de feiten onder deze tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de beklaagde.

De tenlasteleggingen werden ten andere niet betwist op de terechtzitting van 18 januari 2022.

Straf

De onder A en B ten laste gelegde en bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

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

Zij 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. Zoveel blijkt uit het verhoor van de beklaagde nu zij verklaarde de vervolgte werken te hebben uitgevoerd goed wetende dat ze hiervoor niet over de vereiste vergunning beschikte.

Het is duidelijk dat de beklaagde een afweging maakte van pakkans en economisch voordeel en dat zij zich niet laat imponeren door het optreden van de bevoegde controleurs. Zij blijkt immers ook in het jaar 2013 reeds geverbaliseerd te zijn geweest voor een gelijkaardig misdrijf in hetzelfde pand.

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 economisch voordeel.

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

De beklagde beschikt nog over een blanco strafrechtelijk verleden. De rechtbank houdt daarmee rekening bij het bepalen van de strafmaat.

De hierna bepaalde effectieve geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel. Bovendien heeft de beklagde winsten gegenereerd door de wederrechtelijke omvorming van het pand. Een deel van de geldboete wordt met uitstel van tenuitvoerlegging bekleed teneinde de beklagde ertoe aan te zetten dergelijke feiten niet meer te plegen. De beklagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

De beklagde moet 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.

De beklagde moet 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 22 euro.

De beklagde 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.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur vordert het herstel naar de oorspronkelijke vergunde toestand conform de stedenbouwkundige vergunning van 28 november 2013, met inachtnaam van de bijzondere voorwaarden en het verwijderen van de balustrade op het plat dak van de achterbouw en het plaatsen van een borstwering voor de deur om de toegang en het gebruik van het plat dak te belemmeren.

Dit onder verbeurte van een dwangsom van 300 euro per dag en met een hersteltermijn van drie maanden vanaf het vonnis.

Op 17 april 2020 verleende de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering een positief advies.

Gelet op de vaststellingen van 17 november 2021 en 12 januari 2022 is de herstellvordering thans zonder voorwerp voor wat betreft het verwijderen van de balustrade op het plat dak van de achterbouw en het plaatsen van een borstwering voor de deur om de toegang en het gebruik van het plat dak te belemmeren.

De verdediging verzoekt de rechtbank het herstel niet te bevelen in zoverre dit betrekking heeft op de verwijdering van de derde badkamer (op de bovenste verdieping). Gelet op stuk 89 van het strafdossier waarbij het college van burgemeester en schepenen ongunstig besliste wat betreft de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met schoonheidssalon tot volledige woning om reden dat *“de indeling van de woning (3 badkamers en 3 leefruimtes) wordt onvoldoende aangepast om te kunnen spreken van een geloofwaardige omvorming naar een eengezinswoning”* en deze beslissing bevestigd werd door het Besluit van de Deputatie (*“Opvallend bij de voorliggende aanvraag is het gegeven dat op elke verdieping een badkamer voorzien wordt, telkens met toilet, in totaal worden dus drie badkamers voorzien, en dat terwijl de vergunde toestand enkel een badkamer voorzag op de eerste verdieping, en een badkamer – met toilet – ook logischerwijze bij het voormalige schoonheidssalon (...). Op de plannen van de nieuwe toestand worden onvoldoende wijzigingen aangebracht om aan te kunnen nemen dat deze woning effectief zal worden omgevormd tot eengezinswoning. Er worden immers in de plannen nieuwe toestand nog steeds 3 badkamers en 3 leefruimtes/zithoeken voorzien. Gezien de beperkte omvang van de woning is dit geen logische indeling voor een eengezinswoning. De indeling wordt onvoldoende aangepast aan de functie van een eengezinswoning om aan te kunnen nemen dat deze woning ook effectief als eengezinswoning zal worden gebruikt”*).

De rechtbank stelt dan ook vast dat de herstellvordering afdoende werd gemotiveerd en noch onwettig, noch kennelijk onredelijk is; thans nog voor wat betreft de verwijdering van de badkamer op de bovenste verdieping.

Het herstel, meer bepaald de verwijdering van de badkamer op de bovenste verdieping, is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

Een hersteltermijn van 3 maanden komt de rechtbank passend voor.

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

Tenslotte is het de beklagde die veroordeeld wordt 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.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf, worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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

art. 162, 82, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 65, 66, 100 Strafwetboek;

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

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 6.000 euro**, zijnde 750 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **2.000 euro**, zijnde 250 euro vermeerderd met 70 opdecimen voor de duur van 3 jaar.

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

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

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 294,32 euro.

HET HERSTEL

Stelt vast dat de herstellvordering wat betreft het verwijderen van de balustrade op het plat dak van de achterbouw en het plaatsen van een borstwering voor de deur om de toegang en het gebruik van het plat dak te belemmeren, thans zonder voorwerp is geworden.

Beveelt op vordering van de gemeentelijk stedenbouwkundige inspecteur die namens de stad de vordering heeft ingeleid, het **herstel** op het perceel gelegen te kadastraal gekend als **oorspronkelijke toestand conform de stedenbouwkundige vergunning** **november 2013.** in de **van 28**

Deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een **termijn** van **3 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis definitief is.

Zegt voor recht dat op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur / de burgemeester door de beklaagde een **dwangsom** van **300 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 3 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis definitief is.

Zegt voor recht dat de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien, overeenkomstig art. 6.3.4. VCRO, op kosten van de veroordeelde.

Verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 februari 2022 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier