

Parketnr. : GE66.97.429/08

Griffiernr. :

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 15 DECEMBER 2009**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éérentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgend vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

1) \_\_\_\_\_, bediende, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,  
wonende te \_\_\_\_\_ ;

2) \_\_\_\_\_, technicus, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,  
wonende te \_\_\_\_\_ ;

**VERDACHT VAN :**

Te \_\_\_\_\_ op niet nader te bepalen tijdstippen in de periode van 01.10.2007 tot 01.02.2008

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning op de grond gelegen te

ten kadaster gekend onder \_\_\_\_\_  
in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huis-vesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning, een flatgebouw een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer (art 99 1-7°), namelijk het omvormen van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten, door plaatsing van een keuken op 1ste en 2de verdieping en een bijkomende badkamer op de 2de verdieping

## **DE PROCEDURE**

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 1.12.2009

De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 01.12.2009:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituut-procureur des Konings;
- de beklagde, \_\_\_\_\_ in haar middelen van verdediging, vooraedragen door haarzelf en bijstaan door mr. \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_ die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de beklagde, \_\_\_\_\_ in zijn middelen van verdediging, vooraedragen door mr. \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_ die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

Gehoord het openbaar ministerie in haar gunstig advies met betrekking tot de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

\*\*\*\*\*

## **VOORAF.**

1. Op 1 september 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Dit heeft voor gevolg dat met ingang van die datum het in stand houden van werken die niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden, in strijd met een stedenbouwkundige vergunning niet meer strafbaar is (artikel 6.1.1 lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De ten laste gelegde feiten vinden plaats in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dus niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Er worden ten andere geen concrete feiten van instandhouding in de tenlastelegging vermeld.

In de kwalificatie moeten de woorden "of in stand gehouden" worden weggelaten, zoals in het dispositief vermeld.

2. De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient aangevuld te worden in die zin dat de ten laste gelegde feiten thans een inbreuk uitmaken op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, strafbaar gesteld door artikel 6.1.1 al.1.1° van dezelfde Codex.

\*\*\*\*\*

## **STRAFRECHTELIJK.**

### **1. De feiten en hun kwalificatie.**

De beklaagden worden vervolgd omdat zij in een gebouw het aantal woonegelegenheden zouden hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting, meer bepaald omdat zij een te beschermen eengezinswoning gelegen te zouden hebben omgevormd naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten.

In juni 2007 kochten het onroerend  
goed aan van Die hadden in 1999  
het goed gekocht van

In augustus 2008 werd vastgesteld, na een melding van het kadaster, dat het pand werd omgevormd tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Volgens de verbalisant ging het om een eengezinswoning.

Voor de werken werd een regularisatie aangevraagd, die in beroep op 7 mei 2009 door de Deputatie werd geweigerd.

Op 18 november 2009 werd vastgesteld dat de herstellvordering was uitgevoerd.

### **2. Bespreking.**

#### **2.1. Standpunt van de beklaagden**

De beklaagden voeren aan dat de woning geen eengezinswoning was maar een meergezinswoning, die weliswaar slechts twee en geen drie woonentiteiten telde. Zij wijzen erop dat het pand dat omstreeks 1900 werd gebouwd, gekend was onder twee kadastrale nummers, sinds januari 1971 bewoond werd door twee personen die geen familie van elkaar waren en dat het ene deel in 1986 en het andere pas in 1994 werd verkocht aan rechtsvoorganger van de beklaagden). Zij besluiten daaruit dat het pand overeenkomstig artikel 96 DRO vergund moet worden geacht als meergezinswoning.

Zij stellen ook dat zij bij het wijzigen van het aantal woonentiteiten werden misleid door de publiciteit van de vastgoedmakelaar die gewaagde van de

mogelijkheid om een duplex te maken en door het schattingsverslag dat uitdrukkelijk de opdeling in rekening bracht bij de waardering van het goed.

De beklaagden betwisten niet het aantal woonentiteiten van 2 naar 3 te hebben opgetrokken, zonder vergunning.

## 2.2. Beoordeling door de rechtbank

1. De door de beklaagden voorgelegde stukken tonen aan dat het pand inderdaad in het verleden een meergezinswoning is geweest.

Aan deze toestand is evenwel een einde gekomen toen op 6 juli 2006 een bouwvergunning bekwamen waarbij verbouwwerken werden vergund die ondubbelzinnig de opdeling van de woning in woonentiteiten weigerde. De in de vergunning opgelegde werken werden uitgevoerd, zoals vastgesteld op 6 april 2007 (stuk 2 strafdossier).

Toen de beklaagden de woning in juni 2007 kochten, was het onmiskenbaar een eengezinswoning.

2. In elk geval betwisten de beklaagden niet dat zij het pand zonder vergunning opdeelden in 3 woonentiteiten. Zij voeren niet aan dat een dergelijke toestand historisch ooit zou hebben bestaan; de beklaagden stellen enkel dat er voorheen twee woonentiteiten hebben bestaan, geen drie.

Het staat aldus vast dat zij in elk geval het aantal woongelegenheden hebben gewijzigd.

Uit het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de betichting zoals hierboven omschreven, in hoofde van de beklaagden naar eis van recht bewezen is.

## 3. De straftoemeting.

De ten laste gelgde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

De beklaagden vragen opschorting van de uitspraak. Het Openbaar Ministerie adviseert positief.

Beide beklaagden hebben nog een blanco strafrechtelijk verleden. Zij tonen aan dat zij niet juist werden ingelicht van de bestaande mogelijkheden. Zij hebben zonder treuzelen de herstellvordering uitgevoerd.

Het zijn twee jonge mensen aan het begin van hun professionele loopbaan. Een strafrechtelijke veroordeling zou hun toekomst al te zeer bezwaren.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De veroordeelden hebben geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden.

Opschorting moet verleend worden.

\*\*\*\*\*

#### **BURGERRECHTELIJK.**

Het gevorderde herstel werd uitgevoerd. De herstellvordering van 4 september 2008 is bijgevolg zonder voorwerp geworden.

\*\*\*\*\*

#### **OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;  
art. 2, 3, 50, 65, 100 Strafwetboek;  
art. 1, 3, 5, 6 wet van 29 juni 1964 ;  
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
alsmede de wetsbepalingen en artikelen vermeld in de tenlasteleggingen

\*\*\*\*\*

#### **DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,**

#### **VOORAFGAANDELIJK**

Past de tenlastelegging aan als volgt:

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd of voortgezet door namelijk op de grond gelegen te

ten kadaster gekend onder  
in eigendom toebehorende aan  
omgevormd

te hebben

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning (art 99 1-7°), van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten, door plaatsing van een keuken op 1ste en 2de verdieping en een bijkomende badkamer op de 2de verdieping

de ten laste gelegde feiten thans een inbreuk uitmakend op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, strafbaar gesteld door artikel 6.1.1 al.1.1° van dezelfde Codex.

**STRAFRECHTELIJK.**

---

ZEGT dat de betichting (zoals aangepast) de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is.

GELAST de oopschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van **gedurende een termijn van EEN jaar vanaf heden**

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

ZEGT dat de betichting (zoals aangepast) de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is.

GELAST de oopschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van **gedurende een termijn van EEN jaar vanaf heden**

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

**De gerechtskosten**

Veroordeelt de beklaagden *HOOFDELIJK* tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **74,34 EURO**.

\*\*\*\*\*

**BURGERRECHTELIJK.**

Stelt vast dat de herstellvordering van 4 september 2008 zonder voorwerp is geworden.

\*\*\*\*\*

