



Vonnisnummer / Griffienummer 2024 14352
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 april 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO55785
Notitienummer parket GE66.97.758/2021

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

en de EISER TOT HERSTEL :

GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN
met kantoor te

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

tegen de BEKLAAGDE(N) :

1. , RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester

, advocaat te

2. , RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tweede beklaagde, bijgestaan door meester

, advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

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, namelijk

op het perceel gelegen te _____ kadastraal gekend als
_____, eigendom van _____ geboren te _____
_____, en van _____, geboren _____, beiden
wonende te _____ openbaar aangekocht als handelshuis op
15/05/2014, notaris _____ te _____;

in strijd met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 april 2016
1. twee dakuitbouwen in het voorste en het achterste dakvlak te hebben geplaatst
2. de studio en de slaapkamers van het appartement op de bovenste verdieping te hebben
samengevoegd tot een appartement
3. de achterste studio gelijkvloers te hebben uitgebreid met de aanliggende fietsenbergingen
tot een appartement waarbij de slaapkamers achteraan enkel daglicht ontvangen via
dakkoepels
4. het gelijkvloerse appartement rechts intern te hebben verbouwd en uitgebreid door inname
van een deel van de berging die omgevormd is tot slaapkamer
5. de leefruimte van het appartement rechts op de eerste verdieping te hebben opgesplitst tot
een slaapkamer en leefruimte waarbij de leefruimte geen rechtstreeks daglicht ontvangt

(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), voorheen strafbaar gesteld door art. 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse
Codex Ruimtelijke Ordening)

te _____ tussen 7 april 2016 en 4 februari 2020
door _____,

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 15 december 2022 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 van 19
maart 2024.

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

1. Beklaagden zijn samen eigenaar van het pand in _____ in _____

. Op 21 oktober 2015 werden er verbouwingen vastgesteld waarbij vergunningsplichtige handelingen werden vastgesteld zonder de vereiste vergunning. Beklaagden werden op 27 oktober 2015 aangemaand om een regularisatieaanvraag in te dienen.

Op 7 april 2016 verkregen beklagden een vergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning. Op 4 februari 2020 werd vastgesteld dat de vergunning niet werd nageleefd:

- Plaatsen van twee dakuitbouwen in het voorste en achterste dakvlak;
- De studio en het appartement van de bovenste verdieping werden samengevoegd tot een appartement;
- De achterste studio werd met de aanliggende fietsenbergingen uitgebreid tot een appartement;
- Interne verbouwing en uitbreiding van het gelijkvloerse appartement rechts door inname deel berging die omgevormd was tot slaapkamer;
- Leefruimte van het appartement rechts op de eerste verdieping was opgesplitst tot een slaapkamer en leefruimte waarbij de leefruimte geen rechtstreeks daglicht ontving.

De eigenaar werd nog aangemaand om een regularisatiedossier in te dienen, maar op 26 september 2021 en 6 oktober 2021 werd door de verbalisant ruimtelijke ordening vastgesteld dat de toestand ongewijzigd was. De toestand was in strijd met de artikelen 24, 29 en 30 van het Algemeen bouwreglement van _____, namelijk met betrekking tot de fietsenberging, de afmetingen van het appartement en de natuurlijke verlichting. Er was op het terrein immers geen enkele fietsenberging aanwezig, de appartementen beschikten niet over een berging, de leefruimte van het appartement 4 op de eerste verdieping had een te kleine oppervlakte, alsook de slaapkamers van het appartement 5 op de bovenste verdieping. De slaapkamers van de appartementen 1 en 2 op de gelijkvloerse verdieping werden bovendien enkel verlicht door dakkoepels.

2. Op 28 november 2021 werden beklagden verhoord. Ze verklaarden de woning aangekocht te hebben in 2014 en ongeveer twee jaar erna gestart te zijn met verbouwen. De architect had nog geen nieuw dossier ingediend omdat die van oordeel was dat het opnieuw geweigerd ging worden. Ze meenden dat alle comfort aanwezig was en er voldoende lichtinval was. Ze hadden intussen een plaats gemaakt voor fietsen op de koer. Ze wisten niet dat ze voor al die verbouwingen opnieuw een aanvraag moesten indienen. Ze begrepen niet waarom ze er een probleem van maakten.

3. Bij brief van 17 februari 2022 werd een herstellvordering ingeleid door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. Er werden bouw- of aanpassingswerken gevorderd, namelijk het herstel naar de oorspronkelijk vergunde toestand conform de vergunning van 7 april 2016. De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering gaf een positief advies. Er werd gewezen op de strijdigheid met het algemeen bouwreglement van _____. Wat betreft de twee dakuitbouwen volgde de Hoge Raad de motivering van de GSI: "De uitbreiding is te

grootschalig om inpasbaar te zijn met de in de omgeving bestaande toestand. Daar er geen dakuitbouwen van een gelijkaardige schaal voorkomen in het straatbeeld, doen de geviseerde dakuitbouwen afbreuk aan dit straatbeeld."

De GSI vorderde een dwangsom van 250 euro en stelde een hersteltermijn van 12 maanden voorop.

4. Op de inleidingszitting van 21 februari 2023 werd de zaak uitgesteld omdat er onderhandelingen waren met de stad voor een nieuwe regularisatievergunning. Op de zitting van 19 september 2023 bleek er wel al een aanvraag te zijn, maar nog geen vergunning. Op 1 februari 2024 werd uiteindelijk een vergunning verleend die echter nog niet was uitgevoerd op het ogenblik van de behandeling van de zaak op de zitting van 19 maart 2024.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het uitvoeren van verbouwingen in strijd met het collegebesluit van 7 april 2016 in de periode van 7 april 2016 tot 4 februari 2020.

Beklaagden hebben geen betwisting gevoerd maar wezen wel op de omstandigheden waarin de misdrijven werden gepleegd. Zo bleek het pand tijdens de renovatie in slechtere staat dan gedacht en stortte het dak gedeeltelijk in. Zij zouden enkel met de beste bedoelingen afgeweken hebben van de vergunning.

Beklaagden erkennen ook dat het herstel op zich liet en laat wachten. Ze wijzen hiervoor op de architect die draalde, de pandemie en een sterfgeval in de familie.

2. Gelet op de vaststelling op 4 februari 2020 dat de vergunning van 7 april 2016 op verschillende vlakken niet werd nageleefd en er strijdigheid was met het algemeen bouwreglement van _____, staat de schuld van beklagden, die beiden eigenaar zijn van het pand in _____, vast.

3. Straftoemeting

1. Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklagden zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

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

2. Beklaagden legden zeer bewust de regels in het belang van de goede ruimtelijke ordening naast zich neer en brachten tal van wijzigingen aan in strijd met de vergunning en in strijd met het algemeen bouwreglement van _____. Beklaagden deden reeds in 2015 verbouwingen zonder vergunning en hadden duidelijk geen zin om de procedure nog een tweede maal te doorlopen en kwamen zelfs hun vergunning van 2016 niet na. Beklaagden hebben nochtans verschillende onroerende goederen in eigendom die zij verhuren en tweede

beklaagde weet als aannemer maar al te goed wat er vergund moet worden en kan worden. Beklaagden gedroegen zich bijzonder eigenwijs en wijzen voor het aanslepende herstel ten onrechte naar anderen. Zij handelden bovendien wel degelijk uit winstbejag. Verbouwingen of vertraagde verbouwingen beletten immers dat de appartementen kunnen verhuurd worden en huurgelden bekomen kunnen worden.

Dat zij de verbouwingen zelf een verbetering zouden vinden is van geen enkel belang.

Gelet op deze omstandigheden en het bijzonder lang aanslepende herstel is de gunst van de opschorting een volstrekt verkeerd signaal. Beklaagden hebben nog vele andere onroerende goederen in eigendom en moeten beseffen dat zij zich in de toekomst strikt aan de regelgeving dienen te houden bij verbouwingen.

In die omstandigheden is de door het openbaar ministerie gevorderde straf van 500 euro per beklagde passend. Gelet op het nog blanco strafverleden van beklagden, legt de rechtbank een deel van de geldboetes op met de gunst van het gewoon uitstel. De feiten werden gepleegd voor en na 1 januari 2017 zodat de op te leggen geldboetes met zeventig opdecimen moeten worden verhoogd.

3. Beklaagden moeten 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.

Beklaagden moeten een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de Juridische tweedelijsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 24 euro.

Beklaagden moeten 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 58,90 euro.

HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat er recent een vergunning werd verleend op 1 februari 2024 en beklagden deze nog moeten uitvoeren waardoor de herstellvordering nog actueel is.

Om beklagden toe te laten de vergunning uit te voeren alvorens te oordelen over de herstellvordering, zal de rechtbank de zaak wat deze beoordeling betreft in voortzetting plaatsen.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagden gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige 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, 39, 40, 41, 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:

op tegenspraak ten aanzien van ,

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **1.600,00 EUR**, zijnde 200,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- hoofdelijk met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 295,50 EUR.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **1.600,00 EUR**, zijnde 200,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR

- hoofdelijk met medeveroordeelde Hasan Gökcan tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 295,50 EUR.

Herstel

Stelt de zaak wat de herstellvordering betreft in **voortzetting** naar de zitting van dinsdag **19 november 2024**.

Op burgerlijk gebied

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 april 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

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

met bijstand van griffier