

Griffiernr. : 2014/ 2819  
Not.nr. : GE 66.L4.7642/12-SW2

## BESTUURLIJKE INLICHTING

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN**  
**Afdeling Gent**

**VONNIS**

Correctionele rechtbank  
Kamer: 21d, 1 rechter  
Datum: 16 september 2014

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

5408

, bediende, geboren te op  
wonende te Destelbergen,

**beklaagd van:**

**A.**

Bij inbreuk op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

**meer bepaald**

een bijkomende woongelegenheden te hebben gecreëerd in het pand gelegen te Destelbergen, kadastraal gekend als eigendom van bediende, geboren te op , wonende te

te op een niet nader te bepalen datum in de periode van 01.01.2010 tot 01.01.2011

deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**B.**

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 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 artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen in strijd met de vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden door namelijk in strijd met de voorafgaande stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen dd. 22.02.2005 bij het bouwen, het plaatsen op een grond van één of meer vaste inrichtingen, het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, navolgende aspecten of voorwaarden niet in acht te hebben genomen namelijk door in strijd met de afgeleverde vergunning

1. in de achtergevel op de eerste verdieping een schuifraam te hebben geplaatst i.p.v. 2 aparte ramen, waardoor het plat dak bruikbaar is als terras en als toegang tot de woongelegenheden op de bovenverdiepingen
2. in het dakgedeelte achteraan 4 dakramen i.p.v. 1 te hebben aangebracht
3. in de zijgevel op het niveau van de eerste verdieping twee ramen i.p.v. 1 te hebben aangebracht en op het niveau van het dak geen ramen te hebben aangebracht waar re twee waren vergund
4. in de voorgevel in het dakgedeelte 4 dakramen i.p.v. 1 te hebben aangebracht

De overtreding gepleegd zijnde op het onroerend goed, gelegen te  
, kadastraal gekend als

eigendom van , bediende, geboren te  
op , wonende te

te op niet nader te bepalen data in de periode van  
**14.02.2005 tot 01.09.2009**

**C.**

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning,

in het pand gelegen te , kadastraal  
gekend als , eigendom van  
bediende, geboren te op , wonende te

bouwwerken te hebben verricht zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1° c): het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie,

15

**meer bepaald** een voorziene vide door het verwijderen van de binnentrap teniet te hebben gedaan en de bijgekomen ruimtes te hebben ingevuld in functie van de twee autonome woongelegenheden

**te** in de periode van **01.01.2011 tot 01.01.2012**

deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**D.**

bij inbreuk op artikel 6.1.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna vermelde handelingen die een inbreuk zijn op de bouw- of verkavelingsvergunningen die zijn verleend krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, namelijk de verkavelingsvergunning van 29.04.2003, te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden

**meer bepaald** een bouwkeet te hebben geplaatst die dienst doet als tuinberging, op minder dan twee meter van de perceelsgrens en die uit een ander materiaal bestaat dan het hoofdgebouw

**te** in de periode van **01.09.2009 tot 01.01.2010**

deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

## **PROCEDURE**

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor Gent I op 25 maart 2014. De dagvaarding 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.

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

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 8 april 2014.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 17 juni 2014.

2. De rechtbank nam op de terechtzitting van 17 juni 2014 kennis van:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door B. Baeyens, eerste substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, \_\_\_\_\_, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Robin Slabbinck, advocaat te 9000 Gent, Kasteellaan 141, die de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het gunstig advies van het openbaar ministerie betreffende de gevraagde opschorting.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden voor geen van de ten laste gelegde feiten ingetreden.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

4. Op 5 september 2012 leggen de burens van \_\_\_\_\_ klacht neer voor bouwovertradingen aan diens woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_. Er zou een opeenstapeling van overtradingen zijn en dit quasi vanaf de start van de bouw van de woning op 14 februari 2005.

Op 13 september 2012 doet de lokale politie van de zone Rhode&Schelde volgende vaststellingen:

*"(...) We kunnen, samen met de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente \_\_\_\_\_, volgende zaken vaststellen:*

*- er is een duidelijke wijziging van het aantal woongelegenheden (van oorspronkelijk 1 woongelegheden naar momenteel 2 woongelegenheden).*

*Deze verdubbeling is er als volgt gekomen:*

*\* in de woning, op het gelijkvloers, werd de binnentrap verwijderd en werd de opening dichtgemaakt zodat er geen enkele mogelijkheid meer bestaat om in de woning van het gelijkvloers naar de bovengelige verdiepingen te gaan (en omgekeerd);*

*\* volledige inrichting van het gelijkvloers als een autonome woongelegheden die bestaat uit een inkom, een slaapgelegenheid, een living, een eetplaats, een keuken, een berging, een toilet en een badkamer. De toegang tot het gelijkvloers gebeurt normaal via de voordeur en kan ook langs achteren gebeuren (schuifraam);*

*\* het plaatsen van een metalen ladder aan de rechterzijde van de woning die tegen de achterbouw geplaatst staat en de mogelijkheid geeft om via het platform (dakterras) naar de woongelegenheden op de bovenverdiepingen te gaan en dit via het schuifraam dat in de achtergevel werd gestoken.*

Via de geplaatste metalen ladder kan men dan ook op dezelfde wijze naar beneden gaan.

° volledige inrichting van de eerste, tweede en derde verdieping als een autonome woongegelegenheid die bestaat uit een leefplaats, een badkamer, een keuken (alleen op de eerste verdieping, 3 kamers (slaapkamers - bergruimte) op de tweede verdieping en één ruimte gebruikt als bureel ruimte op de derde verdieping;

Deze woongegelegenheid kan enkel en alleen betreden worden via het schuifraam dat uitgaat op het dakterras (achterbouw);

- Afwijkend met de verleende stedenbouwkundige vergunning stellen we verder ook vast:

° op de eerste verdieping in de achtergevel werd een schuifraam gestoken, daar waar er twee aparte ramen voorzien waren. Hierdoor kan het plat dak van de achterbouw zeer gemakkelijk gebruikt worden als terras en wordt het plat dak momenteel ook gebruikt als toegangsweg naar de woongegelegenheid op de bovenverdiepingen (met behulp van de metalen ladder);

° in het dakgedeelte achteraan was één dakraam voorzien en wij stellen vast dat er in totaal vier dakramen in het dakgedeelte gestoken werden;

° in de zijgevel was er op niveau eerste verdieping één raam voorzien terwijl wij nu vaststellen dat er twee ramen gestoken zijn. Op het niveau dak waren er twee ramen voorzien en we stellen vast dat er geen ramen gestoken zijn;

° in de voorgevel zien we in het dakgedeelte vier dakramen zitten terwijl er ook hier maar één dakraam voorzien was;

° door het verwijderen van de binnentrap werd ook de vide die voorzien was, teniet gedaan en de bijgekomen ruimtes werden in functie van beide autonome woongegelegenheden ingevuld;

- Stellen inderdaad vast dat het tuinhuis een soort werfcontainer in metaal is en dat die niet opgesteld staat op minstens 2 meter van de perceelsgrens; (...)"

(foto's op pagina 68-80 straf dossier)

werd hierover verhoord op 19 september 2012.

## Beoordeling

5. De feitelijke gedragingen die worden ten laste gelegd aan de beklaagde onder B.1-B.4 worden aangemerkt als een inbreuk op het artikel 99, §1, 1° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 ("Stedenbouwdecreet") dat tot 1 september 2009 bepaalde dat niemand zonder stedenbouwkundige vergunning mocht bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Artikel 146, 1° Stedenbouwdecreet stelde strafbaar diegene die, onder meer, de bij de artikelen 99 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt.

Sinds 1 september 2009, zijn deze handelingen een inbreuk op artikel 4.2.1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"). Het uitvoeren en voortzetten van dergelijke handelingen is strafbaar gesteld door artikel 6.1.1, 1° VCRO en wel met dezelfde straffen als voorheen in het Stedenbouwdecreet.

6. De beklaagde betwist de tenlasteleggingen ook niet. Wel wijst hij er in conclusie op dat de plaatsing van bijkomende dakvlakvensters (tenlasteleggingen B.2 en B.4) niet vergunningsplichtig was op het moment van uitvoering en dit op grond van het toenmalig van kracht zijnde artikel 3,5° a van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Dit verweer kan worden gevolgd. De beklaagde wordt vrijgesproken voor de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen B.2 en B.4.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak op de terechtzitting is voor het overige gebleken dat de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A, B.1, B.3, C en D, bewezen zijn.

### **Straf**

7. De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A, B.1, B.3, C en D zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet.

De bewezen verklaarde feiten kunnen op grond van artikel 6.1.1, lid 1, 1° VCRO worden gestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen.

De beklaagde trad eigengereid op door het negeren van stedenbouwkundige voorschriften.

De rechtbank houdt echter ook rekening met het feit dat de beklaagde, behoudens een veroordeling voor een verkeersinbreuk, nog een gunstig strafrechtelijk verleden heeft. De rechtbank houdt ook rekening met het gegeven dat de toestand op heden grotendeels is hersteld (zie hieronder).

De beklaagde heeft ter terechtzitting gevraagd om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te willen verlenen. Ter zake bestaan er gronden om de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te gelasten. De openbare orde en de maatschappij zullen immers voldoende gevrijwaard worden door de hierna vermelde maatregel. Anderzijds zou de toepassing van een sanctie de toekomstmogelijkheden van de beklaagde overdreven in het gedrang brengen. De onderhavige beslissing staat de latere toepassing van een straf, ingeval van nieuwe delinquentie, niet in de weg.

De beklaagde moet wel 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 51,20 euro.

b

## STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

8. Op 11 juni 2013 nam het college van burgemeester en schepenen van de gemeente de beslissing om het herstel te vorderen, wat impliceert:

- Het stopzetten van het gebruik van de woning voor 2 woonegelegenheden.
- Het herstellen van het schuifraam op de eerste verdieping in de achtergevel in de vergunde toestand.
- Het stopzetten van het gebruik van het dak van de achteruitbouw op het gelijkvloers als terras en toegang naar de eerste verdieping.
- Het herstellen van de binnentrap van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping en opnieuw openmaken van de vide.
- Het verwijderen van de als tuinberging gebruikte container in de tuin.

En dit onder verbeurte van een dwangsom van 200 euro per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 22 augustus 2013 een positief advies over deze herstellvordering.

9. Bij een navolgende controle op verzoek van de rechtbank op 4 juni 2014 werd vastgesteld dat (navolgend proces-verbaal 005005/14):

- er een binnentrap werd aangebracht die verbinding maakt tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping; deze trap komt op de eerste verdieping uit in een kamer welke gebruikt wordt als leefruimte;
- op de eerste verdieping (ruimte waar de binnentrap uitkomt) is er aan het schuifraam (uitgevend op het terras) een soort reling aangebracht; dit gebeurde enkel aan het openschuivend deel van het raam;
- de buitentrap (zijkant van de woning) werd verwijderd;
- de berging (container) bevindt zich op 2 meter afstand van de grensscheiding met de bureu.

Tevens heeft inmiddels een melding ingediend op 4 april 2012 van het regulariseren van raamopeningen in de zij- en achtergevel en in het dak. Van deze melding werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen akte genomen op 29 april 2014. heeft ook op 30 april 2014 een aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen voor het regulariseren van een tuinberging.

De rechtbank stelt tevens vast dat in het navolgend proces-verbaal 005005/14 naar aanleiding van de controle door de lokale politie die op 4 juni 2014 op verzoek van de rechtbank gebeurde, naast bovenvermelde vaststellingen, nog het volgende wordt vermeld:

*"We stellen wel vast dat aan de voordeur nog steeds twee bellen hangen en dat er zaken gestapeld zijn tegen de binnenzijde van de*

*voor deur, hetgeen volgens opsteller laat vermoeden dat die voor deur niet gebruikt wordt om de woning te betreden/te verlaten. Aangezien opsteller de woning moet betreden via de schuifdeur achteraan zal dit vermoedelijk wel de normale manier van handelen zijn. Inzake de verdere indeling van zowel het gelijkvloers als de éérste verdieping lijkt er ons verder niets wezenlijks veranderd te zijn."*

10. De rechtbank stelt vast dat met de huidige situatie de herstellvordering grotendeels zonder voorwerp is geworden.

Het herstel naar "stopzetten van het gebruik van de woning voor 2 woongelegenheden" impliceert naar het oordeel van de rechtbank echter ook dat in de woning nog de keuken en de badkamer op de eerste verdieping worden verwijderd en dat enkel de keuken en de badkamer op het gelijkvloers worden behouden zoals voorzien op de oorspronkelijke plannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 2005. Tevens mag maar één deurbel worden gehouden. Deze maatregelen moeten dus nog worden uitgevoerd.

Tevens stelt de rechtbank vast dat met betrekking tot de tuinberging weliswaar een regularisatievergunning werd aangevraagd maar nog niet verkregen. Zolang dergelijke vergunning niet is bekomen moet de rechtbank zich noodzakelijk voegen naar het oordeel van de handhavende overheid over de vereisten van de goede plaatselijke ordening zoals uitgedrukt in diens herstellvordering.

Op deze 2 punten is het herstel dus nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

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.

Een dwangsom van 100 euro per dag voor volledige herstel (dus zowel het verwijderen van 1 keuken en 1 badkamer en het verwijderen van de als tuinberging gebruikte container) dient te 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 worden 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

11. Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, 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, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 100 Strafwetboek en de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de dagvaarding;

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

art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6 13 van de Wet van 29 juni 1964;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

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

## STRAFRECHTELIJK

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen B.2 en B.4

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A, B.1, B.3, C en D, bewezen.

Gelast, met zijn instemming, de **opschorting van de uitspraak** van de veroordeling in hoofde van de beklaagde, gedurende een termijn van **3 jaar** vanaf heden,

## KOSTEN

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.



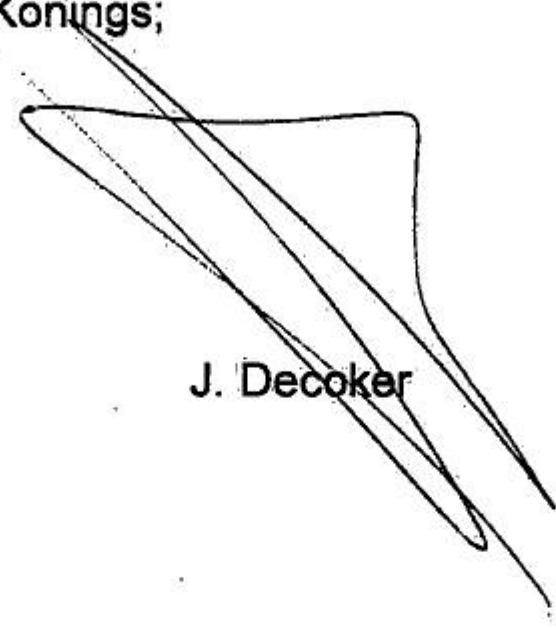
**Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 16 september 2014,**

**Aanwezig:**

**Jos Decoker, voorzitter;  
Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings;  
Muriel D'Asseler, griffier.**



M. D'Asseler



J. Decoker