



Vonnisnummer / Griffienummer <i>2023 / 224</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 januari 2023
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO25262 Rolnummer
Notitlenummer parket GE66.L5.5398/2020

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

BEKLAAGDE(N) :

met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer

beklaagde, vertegenwoordigd door meester

;

advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen 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 opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, 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 de percelen gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te bij aankoopakte
van 25/08/2009 verleden voor notaris te

een tweede woongelegenheid te hebben gecreëerd in een bedrijfsgebouw, terwijl er slechts één conciërgewoning vergund was

(art. 4.2.1., 7°, 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)

te in de periode van 1 januari 2019 tot 1 september 2020

PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de rechtstreekse dagvaarding door het openbaar ministerie waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 20 december 2022.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Begin september 2020 ontving de politie via een adreswijziging van naar Op dit adres wonen Het perceel betreft één grote firma, namelijk De firma is gelegen in industriegebied. Hier zijn enkel bedrijven eventueel met conciërgewoning toegelaten.

Volgens de stedenbouwkundige plannen is er binnen de firma één woning voorzien. Er werd echter een tweede woongelegenheid gecreëerd op de eerste verdieping. De oppervlakte was ingericht met een keuken, eetplaats, zitplaats en slaapkamer. De woning werd verhuurd voor 500 euro per maand.

verklaarde dat deze tweede woongelegenheid werd gecreëerd in 2019-2020 als noodwoning voor haar zus toen zij uit elkaar was gegaan met haar vriend. Ze wist niet dat er enkel een conciërge mocht wonen. Toen de ruimte leegstond hadden ze een zoekertje geplaatst waarop had gereageerd. Zij woonde in de ruimte sinds 1 september 2020. Ze gingen naar een oplossing zoeken.

2. In april 2021 bleek nog steeds in de woning te verblijven. Ze zou op een wachtlijst staan voor een sociale woning volgens ou geen regularisatieaanvraag indienen.

3. Er werd een herstelvordering ingeleid bij het parket door de burgemeester van De burgemeester vorderde het herstel in oorspronkelijke staat, namelijk het omvormen van de woongelegenheid naar bedrijfs-/stockageruimte binnen zes maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per dag vertraging.

De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering verleende een positief advies.

4 verklaarde op 13 april 2022 dat zij in 2012 was gaan inwonen bij haar zus in . Zij was in 2019 gaan wonen in . Ze bevestigde dat de werken boven het bureel in het industrieel pand begonnen waren enkele maanden voor haar vertrek naar . Ze had nooit huur betaald aan haar zus.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder of in strijd met een geldige vergunning in de periode van 1 januari 2019 tot 1 september 2020, namelijk door het creëren van een tweede woongelegenheden in een bedrijfsgebouw, terwijl er slechts één conciërgewoning vergund was.

2. Ter zitting werden de feiten niet betwist. De raadsman van beklagde stelde dat de zaakvoerders onwetend waren geweest. Hij wijst erop dat er onmiddellijk actie werd ondernomen toen zij wisten dat er een vergunning nodig was.

Gelet op de vaststellingen bij het plaatsbezoek op 15 december 2020, het gevoegde huurcontract en de verklaring van dat de bijkomende woning werd gecreëerd voor haar zus in 2019-2020 en later werd verhuurd aan staat de schuld van beklagde zonder enige twijfel vast. De woning was gelegen in het bedrijfsgebouw en de huurovereenkomst werd gesloten door waardoor vaststaat dat de inbreuk gepleegd werd voor rekening van de firma.

Beklaagde kan zich niet beroepen op onwetendheid. Het ten laste gelegde misdrijf vereist immers echter enkel algemeen opzet, dit is in casu doen wat door de vermelde bepalingen verboden is. Het eventueel bestaan van goede trouw is hierdoor niet relevant. Beklaagde maakt het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig. Bovendien werd er slechts één woning vergund en vermeldde de vergunning van 28 augustus 2009 heel duidelijk dat er in de bedrijven enkel één conciërgewoning kon worden toegestaan.

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 het strafverleden van beklagde, voor zover de rechtbank die kent.

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

Beklaagde legde de stedenbouwkundige voorschriften gewoon naast zich neer en creëerde zonder vergunning een bijkomende woning in het bedrijfsgebouw in industriegebied waardoor op wederrechtelijke wijze huurinkomsten konden worden gegenereerd. Beklaagde plaatste daarmee haar eigen belang boven het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het blanco strafverleden van beklaagde en het thans bereikte herstel (zoals hierna zal blijken), gaat de rechtbank in op de vraag van beklaagde om de gunst van de opschorting. Beklaagde moet beseffen dat er alsnog een straf kan worden opgelegd indien er nieuwe misdrijven worden gepleegd gedurende de proefperiode die bepaald wordt op drie jaar.

2. De beklaagde 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 24 euro.

De beklaagde 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 58,24 euro.

HERSTEL

Ter zitting legde de raadsman van beklaagde stukken neer waaruit blijkt dat eind augustus 2021 de woning heeft verlaten en dat de politie op 17 november 2022 vaststelde dat er geen keuken meer aanwezig was in de woning en dat de woning leeg was en de douche en lavabo ontkoppeld waren.

Gelet op dit vastgestelde herstel is de herstellvordering thans zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Nu er geen aanwijzingen zijn dat er burgerlijke belangen zijn die niet in staat van wijzen zijn, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen niet ambtshalve aan.

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. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 66, 100 Strafwetboek;

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

artikel 4 §3 Wet van 19 maart 2017;

