



Vonnisnummer <b>2019/ 890</b>
Rolnummer <b>18G012439</b>
Systeemnummer <b>17RG39455</b>
Repertoriumnummer
Notitie nummer parket
Datum van uitspraak <b>19 maart 2019</b>
Naam beklaagden

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen,  
afdeling Gent  
strafzaken**

**Vonnis**

kamer G30d

Aangeboden op
Niet te registreren



De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd 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 beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 20 november 2018.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 19 februari 2019.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 19 februari 2019:

- de herstellvorderende overheid, vertegenwoordigd door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9051 Gent, Putkapelstraat 105 A;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ameloot, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, , bijgestaan door meester Tom Van Damme, advocaat te 9230 Wetteren, Felix Beernaertsplein 57/11;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

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

## **STRAFRECHTELIJK**

**Felten**

4. Op 26 maart 2014 heeft de bevoegde controleur van de stad \_\_\_\_\_ op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ volgende handelingen vastgesteld:

-de meergezinswoning met 4 woonegelegenheden (1 studio en 3 kamers) werd omgevormd tot een meergezinswoning met 5 woonegelegenheden (2 studio's en 3 kamers).

Deze handelingen werden uitgevoerd in opdracht van \_\_\_\_\_

Het perceel is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent". Volgens het gewestplan (K.B. 14 september 1977) ligt het perceel in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde".

5. Historiek (voorafgaand aan huidige feiten)

Op 28 juli 2008 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de regularisatie van het slopen van het aangebouwde bijgebouw en het herbouwen van de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping; deze aanvraag werd vergund door het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 2008.

Op 16 februari 2009 werd vastgesteld dat de hierboven vermelde stedenbouwkundige vergunning niet werd nageleefd meer bepaald:

-de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping reikt 1 meter verder.

Verder werd ook vastgesteld dat op de drie bestaande kamers op de verdiepingen een keukenblok werd bijgeplaatst zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning.

Op 27 juli 2009 werd een tweede aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de regularisatie van het slopen van het aangebouwde bijgebouw en het herbouwen van de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping. Deze aanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 24 september 2009. Tegen deze weigeringsbeslissing werd op 22 oktober 2009 beroep aangetekend en op 17 december 2009 besliste de deputatie het beroep in te willigen. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend onder de voorwaarde dat de deur tussen het inkomsas en de leefruimte van de gelijkvloerse woonentiteit diende verwijderd te worden.

Op 7 oktober 2010 werd vastgesteld dat de keukenblokken in de 3 studentenkamers werden verwijderd.

Op 17 april 2013 werd naar aanleiding van een controle op het vlak van woonkwaliteit volgende indeling in het pand vastgesteld:

-Gelijkvloers, fietsstalling, gemeenschappelijk toilet en gemeenschappelijke douche;

-Gelijkvloers achteraan: studio;

- Eerste verdieping voorgevel: kamer met keukenfunctie;
- Eerste verdieping achtergevel: studio;
- Tweede verdieping voorgevel: kamer met keukenfunctie;
- Tweede verdieping achtergevel: kamer met keukenfunctie.

Op 26 maart 2014 verklaarde de eigenaar dat de 3 keukenblokken op de 3 kamers werden teruggeplaatst in december 2010.

6. [ ] verklaarde op 12 november 2014 kort samengevat:

- dat hij zelf de opdracht heeft gegeven om de werken uit te voeren;
- dat hij de eigenaar is van de gronden en gebouwen waar de werken werden uitgevoerd;
- dat de werken werden uitgevoerd in juli en augustus 2008 en de architect [ ] uit betref; dat de architect enkel werd aangenomen voor het opmaken van een plan, er werd geen toezicht gehouden;
- dat de metselwerken en het plaatsen van vinyl door hemzelf werden uitgevoerd;
- dat volgende aannemers werken uitvoerden: [ ] (leveren en plaatsen gyproc), [ ] (uitvoeren schilderwerken) en [ ] (leveren en plaatsen van ramen en deuren);
- dat in overleg met [ ] (verbalisant) alles in orde werd gebracht en een kamer gesloten werd (gemeenschappelijke keuken) en keukenblokken verwijderd werden;
- dat de veranderingen en het plaatsen van de keukenblokken werden gedaan op vraag van de studenten.

Verder overhandigde hij de huurcontracten sedert september 2010 tot 31 augustus 2014 alsook het contract met de architect en de facturen van de verschillende aannemers.

7. Op 10 november 2016 werd een herstelmaatregel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Deze beveelt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand door:

- Het verwijderen van de drie keukenblokken in kamer 1 op de eerste verdieping en in kamers 2 en 3 op de tweede verdieping; dit herstel moet duurzaam zijn en voldoende garanties bieden dat het herstel niet snel kan worden ongedaan gemaakt; hiervoor moeten zowel de toestellen als de kasten (boven- en onderkasten) en de leidingen van de keukens gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt worden en de leidingsopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt;
- Het omvormen van een studio op de eerste verdieping naar de oorspronkelijke toestand, zijnde een gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijke badkamer. Het ter beschikking stellen en het gebruik van deze studio als aparte woonentiteit moet worden gestaakt.

Dit onder verbeurt van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging indien het herstel niet binnen de opgelegde uitvoeringstermijn wordt gerealiseerd waarbij het college van

burgemeester en schepenen een termijn van drie maanden ruimschoots voldoende acht als hersteltermijn.

8. Op 14 november 2016 sloot de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich daarbij aan en de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid adviseerde positief op 26 januari 2017.

9. Op 17 januari 2017 werd vastgesteld dat op de tweede verdieping de keuken werd verwijderd in de achterste kamer.

10. Op 20 februari 2017 vond een overleg plaats waarbij duidelijke afspraken gemaakt werden ten behoeve van het herstel van het bouwmisdrijf.

11. Op 9 oktober 2017 werd opnieuw een onderzoek ter plaatse uitgevoerd waarbij werd vastgesteld dat:

- er een douche bijgeplaatst is op het gelijkvloers aan de traphal;
- op de eerste verdieping in de achterste studio niet de volledige keuken verwijderd is: de gootsteen werd verwijderd maar er staan nog steeds een frigo, microgolf en (verplaatsbaar) kookplaatje; alsook de kasten en tegels zijn nog behouden; deze inrichting heeft nog steeds het uiterlijk van een keuken en wordt als dusdanig gebruikt door de inwonende student;
- de kamer op eerste verdieping vooraan is als gemeenschappelijke keuken ingericht.

Volgende zaken waren derhalve nog niet uitgevoerd:

- de deur van de badkamer op de eerste verdieping is nog niet verplaatst zodat de badkamer vanop de traphal gemeenschappelijk toegankelijk is;
- de te supprimeren keukens zijn nog niet integraal verwijderd; integraal betekent dat zowel de toestellen als de kasten (onder- en bovenkasten) als de leidingen moeten gesupprimeerd worden. Concreet moeten dus de kasten, het werkblad, de kookplaat, de microgolf, de frigo en de wandtegels boven het vroegere keukenwerkblad verwijderd worden en dit zowel wat betreft de keuken op de eerste verdieping achteraan als de keuken in badkamer 3 op de tweede verdieping vooraan.

12. Op 28 november 2017 deelde mevrouw [naam] mede de werken te willen uitvoeren doch dit pas op het einde van het academiejaar als de studenten weg zijn.

### Beoordeling

13. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak op de terechtzitting is gebleken dat het ten laste gelegde feit ten aanzien van beklaagde bewezen is.

Hiervoor kan onder meer verwezen worden naar de vaststellingen van de ambtenaar bevoegd om stedenbouwkundige misdrijven op te sporen en vast te stellen én de bijhorende foto's.

De tenlastelegging werd overigens ter zitting van 19 februari 2019 niet betwist door beklaagde.

### **Straf**

14. Krachtens art. 6.2.1. VCRO kunnen de feiten worden bestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van die straffen alleen in hoofde van een natuurlijke persoon, en ingevolge art. 7bis en 41 bis § 1 Strafwetboek met een geldboete van 500 tot 800.000 euro in hoofde van een rechtspersoon.

Ingeval van verzwarende omstandigheid is de minimumstraf echter een gevangenisstraf van 15 dagen en/of een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een natuurlijke persoon (en een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een rechtspersoon).

Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro en gaf negatief advies over de gevraagde opschorting.

15. De straf moet doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn. Zo staat het ook in artikel 5 van Richtlijn 2008/99/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 november 2008 inzake de bescherming van het milieu door middel van het strafrecht.

De beklaagde heeft zijn eigen belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening.

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.

De straf moet ook van die aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

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

Er kan niet ingegaan worden op het verzoek van de raadsman van beklaagde om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te verlenen. Dit betreft een buitengewone gunst met een uitzonderlijk karakter. Beklaagde toont niet aan dat een effectieve bestraffing hem op onherstelbare wijze zou declasseren. Bovendien kan de inbreuk

zoals thans bewezen verklaard op geen enkele wijze clementie verantwoorden in de verregaande vorm van opschorting.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Bij het bepalen van de boete houdt de rechtbank ook rekening met de financiële draagkracht van de beklaagde, het winstbejag en de omvang van de inbreuk.

Mede gelet op het blanco strafregister van beklaagde en gezien het herstel inmiddels is uitgevoerd, kan de helft van de geldboete met uitstel opgelegd worden.

### **KOSTEN EN BIJDAGEN**

16. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

17. De beklaagde 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 opdeclemen). Deze bijdrage heeft een elgen aard en is geen straf.

18. 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 20 euro.

19. 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 53,58 euro.

### **BURGERRECHTELIJK**

**Ten aanzien van de eiseres tot herstel**

20. Eiseres tot herstel bevestigde ter zitting van 19 februari 2019 dat het herstel is uitgevoerd.



De herstellvordering is derhalve op heden zonder voorwerp.

### **Overige burgerlijke belangen**

**21.** Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf, worden de overige 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, 38, 40, 41, 65, 66, 100 Strafwetboek;  
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 het feit, voorwerp van de tenlastelegging, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor het hierboven omschreven en bewezen verklaarde feit tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 70 opdeclemen tot 4.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitsstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **250 euro**, vermeerderd met 70 opdeclemen tot 2.000 euro, van de opgelegde geldboete 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 opdeclemen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de bijdrage tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 53,58 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten voor het openbaar ministerie, begroot op 282,18 euro.

#### **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

#### **BURGERRECHTELIJK**

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 19 maart 2019

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

S. De Schrijver  
J. Ameloot  
M. Delporte

voorzitter  
substituut-procureur des Konings  
griffier.

  
M. Delporte

  
S. De Schrijver