

Vonnisnummer 2019/1558 U7
Rolnummer 18G012067
Systeemnummer 15RG36755
Repertoriumnummer
Notitienummer parket
Datum van uitspraak 21 mei 2019
Naam beklaagden 1. 2.

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

Vonnis

kamer G30d

Aangeboden op
Niet te registreren

meer bepaald op de gelijkvloerse verdieping 2 kamers te hebben omgevormd tot een zelfstandige woning

te op niet nader te bepalen data in de periode van **01.12.2014 tot 01.02.2015**

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Gent (art. 6.3.1.§6 VCRO). Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 6 november 2018.

De behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzittingen van 5 februari 2019, 5 maart 2019 en 2 april 2019 om het voorgehouden herstel te controleren. Er werden ook conclusietermijnen bepaald.

3. De rechtbank nam kennis van:

- de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen, vertegenwoordigd door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9051 Gent, Putkapelstraat 105 A, en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ostyn, substituut-procureur des Konings;

- het verweer van de beklaagden, van wie de eerste in persoon verschijnt.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagden zijn eigenaar van een woning aan de te

De beklaagden zijn enkel eigenaar van de gelijkvloerse verdieping van het pand nummer Die bestaat uit een garage en 2 door een koer gescheiden lokalen waarover de strafvordering handelt. De studentenkamers op de verdieping en deze in huisnummer zijn eigendom van een andere eigenaar en maken geen deel uit van deze strafzaak.

Naar aanleiding van een vraag van de beklaagden naar een conformiteitsattest kwam er een controleur van de dienst bouw- en woontoezicht op 27 februari 2015 ter plaatse en stelde het volgende vast.

Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatzijde een vergunde garage. Een deur achteraan in de garage geeft toegang tot de gang met trap naar de bovenliggende studentenkamers, de koer en het lokaal op de gelijkvloerse verdieping waarin zich de keuken en de douche van betrokken woonentiteit bevinden. Dit lokaal is vergund als 'berging' en heeft een oppervlakte van ca. 11,4 m² (inclusief douchecabine).

Op de koer bevinden zich het toilet en de toegang tot een tweede lokaal dat is ingericht als slaapkamer. Ook deze ruimte is destijds vergund als 'berging'. De oppervlakte onder een vrije hoogte van 220 cm bedraagt hier slechts ca. 8 m².

Een gedeelte van de koer (van de achterdeur tot de WC) is overdekt en boven de deur van de slaapkamer bevindt zich een klein afdak. Desondanks gebeurt de circulatie tussen de verschillende lokalen steeds via de buitenlucht, waardoor deze woonsituatie noch aan de definitie van woonentiteit, noch aan de definitie van studio beantwoordt.

Beide lokalen werden door de beklaagden als een woonentiteit verhuurd.

5. De beklaagden werden op 15 september 2015 verhoord.

Op 19 april 2016 werd de eerste beklaagde opnieuw verhoord en verklaarde: *'Ingevolge een nieuwe reglementering van de stad met betrekking tot oppervlakteafwijking inzake studentenkamers heb ik een nieuw conformiteitsattest aangevraagd op 03/02/2016. Deze aanvraag werd volledig verklaard op 03/02/2016. Ik overhandig hierbij aan jullie diensten een kopie ervan.*

Op 22/02/2016 schreef ik een brief naar brandweerzone met de vraag welke werken ik diende uit te voeren om mij in regel te stellen met het nieuwe reglement. Ik overhandig hierbij aan jullie diensten een kopie ervan. Ik ontvang van Brandweer een schrijven met daarin hun antwoord. Ik overhandig hiervan eveneens een kopie aan jullie diensten

Op 23/02/2016 verstuurde een brief naar de nieuwe mede-eigenaar, de heer met de vraag op welke wijze wij de gemeenschappelijke werken zouden uitvoeren en op wiens kosten. Gisteren heb ik een mail kunnen lezen van hem waarin hij meedeelt dat hij over deze zaken een gesprek wil voeren met mij. Dit zal vermoedelijk kortelings gebeuren.

Ik neem er kennis van dat ik het nodige dien te doen voor regularisatie binnen een termijn van 3 maanden, zoniet zal ik gedagvaard worden voor de correctionele rechtbank met het oog op vorderen van een gedwongen herstel.

Ik herhaal dat ik reeds het nodige heb gedaan. Ik heb een nieuwe aanvraag ingediend met betrekking tot het gebruik van twee studentenkamers welke echter slechts aan één student zal verhuurd worden.

Mijn aanvraag tot regularisatie behelst met betrekking tot de oppervlakteafwijking van de tweede koerkamer, die ik zal verhuren aan één en dezelfde student, als schildersatelier of tekenruimte voor een architectuurstudenten berging. Het wordt dus geen leefruimte waar hij ook kan slapen.

Mijn eigendom zal dus niet meer verhuurd worden aan twee studenten.

Verder heb ik jullie diensten niets meer te verklaren.

Het is door het niet uitvoeren van de nodige werken door de mede-eigenaar. dat een controle door de brandweer en stadsdiensten nog steeds voorbarig is.'

Beoordeling

6. Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De VCRO werd grondig gewijzigd.

De feiten zijn echter (nu) onder artikel 6.2.1. VCRO strafbaar gebleven.

7. De vaststellingen en de foto's in het dossier spreken voor zich. Het staat vast dat de beklaagden zonder stedenbouwkundige vergunning het aantal woongelegenheden hebben gewijzigd. De telastlegging is bewezen.

Straf

8. Krachtens artikel 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 41bis §1 Strafwetboek met een geldboete van 500 tot 800.000 euro in hoofde van een rechtspersoon.

In geval 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).

9. Het openbaar ministerie vorderde voor elk van de beklaagden een geldboete van 200 euro.

10. Bij het bepalen van de straf houdt de rechtbank rekening met de omvang van de inbreuk, de leeftijd van de beklaagden en hun inspanningen om zich in regel te stellen.

De hierna bepaalde geldboetes komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Gelet op het gunstig strafrechtelijk verleden en het uitgevoerde herstel kunnen de geldboetes met uitstel worden verleend. De beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

11. Op 15 december 2016 vorderde het college van burgemeester en schepenen het volgende herstel:

De lokalen moeten naar de oorspronkelijk vergunde toestand, namelijk als bergingen worden hersteld. Hiervoor moeten volgende maatregelen worden genomen:

Zowel de keuken als het sanitair moet worden uitgebroken. Dit herstel moet duurzaam zijn en voldoende garanties bieden dat het niet snel kan worden ongedaan gemaakt; hiervoor moeten de leidingen gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt worden en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt.

Het ter beschikking stellen en het gebruik van de wederrechtelijk ingerichte lokalen als aparte woonentiteit moet worden gestaakt.

De eventueel extra geplaatste tellers voor nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) moeten verwijderd worden. Eventueel bijgeplaatste deurbel en brievenbus moeten eveneens verwijderd worden.

Het college van burgemeester en schepenen vorderde het herstel te doen uitvoeren binnen 3 maanden en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 21 december 2016 bij deze vordering aan.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 23 februari 2017 een positief advies.

12. Op 28 januari 2019 voerde de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van Gent een controle uit en stelde vast dat de volgende aanpassingswerken werden uitgevoerd:

- Uit de garage werden de gasteller en de warmteboiler voor de voormalige douche in de achtergelegen kamer verwijderd.
- Er werden twee nieuwe zekeringskasten geplaatst.
- De toegang vanuit de garage naar de gelijkvloerse gang is dichtgemaakt.
- De twee deurbellen zijn nog aanwezig maar buiten gebruik.
- In de gang werd de trap die naar de bovenliggende kamers leidt, dichtgemaakt door de eigenaar van huisnummer
- Er werd tegelijk een deur met cijferslot voorzien die toegang geeft tot de kelder, eveneens aangebracht door de eigenaar van huisnummer

- Uit de kamer op de gelijkvloerse verdieping achter de garage werden de douche en de gasconvector verwijderd, evenals het fornuis en de dampkap. De gootsteen is nog aanwezig en is nog aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. De kamer is evenwel niet meer als kamer in gebruik.
- De kamer op de koer gelegen doet dienstig als berging. De wastafel is nog aanwezig en aangesloten.
- Het toilet in de buitenruimte is nog aanwezig.

Op vraag van de rechtbank werd op 14 maart 2019 nog een herstelcontrole uitgevoerd. Er werd vastgesteld dat de gootsteen werd verwijderd maar dat de leidingen nog aanwezig zijn. De deurbellen werden eveneens verwijderd.

Het gebruik van de lokalen als aparte woonentiteit werd gestaakt.

De rechtbank neemt daarmee aan dat het herstel genoegzaam werd uitgevoerd en dat er geen bijkomende herstelmaatregel moet worden opgelegd.

KOSTEN en BIJDAGEN

13. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

14. De beklaagden moeten elk een 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.

15. De beklaagden moeten elk een 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.

16. De beklaagden moeten ook elk 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

17. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

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. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 200 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 1.200 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 14 dagen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de opgelegde **geldboete** en voor de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Veroordeelt _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 200 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 1.200 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 14 dagen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de opgelegde **geldboete** en voor de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

KOSTEN en BIJDAGEN

Veroordeelt _____ en _____ elk tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hen elk tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

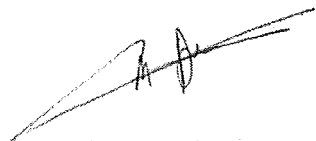
Veroordeelt hen elk tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 53,58 euro.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 309,92 euro.

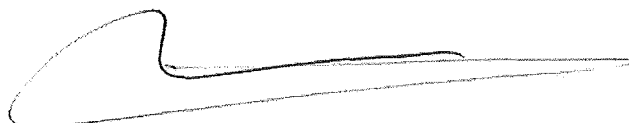
BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **21 mei 2019**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Jasmien Ostyn, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe