



Vonnisnummer / Griffienummer <b>1293 / 2024</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>22 april 2024</b>
Naam van de beklaagde
Svsteemnummer parket
Rolnummer <b>23D002936</b> Notitienummer parket <b>DE66.L4.7830/2019</b>

rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen, afdeling  
Dendermonde, sectie  
correctionele rechtbank  
Kamer D13M

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

**BEKLAAGDE**

met maatschappelijke zetel gevestigd te

KBO

*beklaagde, vertegenwoordigd door meeste  
advocaat te*

*advocaat te*

*loco meester*

**1. TENLASTELEGGING**

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

**A optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden**

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het optrekken of plaatsen 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  
appartement en niet overdekte staanplaats eigendom van de  
huwgemeenschap geboren te op en  
geboren te op beiden wonende te  
verleden bij akte van 26.02.2018 door notaris te  
appartementen en niet overdekte staanplaats eigendom van de huwgemeenschap  
geboren te op en  
geboren te op beiden wonende te  
verleden bij akte van 3.05.2017 door notaris te  
appartement en niet overdekte staanplaats in vruchtgebruik van  
geboren te op wonende te  
en blote eigendom van geboren te op  
wonende te aangekocht door voor de  
geheelheid in volle eigendom bij akte van 22.05.2017 door notaris te ingevolge  
akte schenking van 30.10.2019 door notaris te werd voor de  
geheelheid blote eigenaar: appartement en niet overdekte staanplaats eigendom van de  
huwgemeenschap geboren te op  
en geboren te op  
beiden wonende te verleden bij akte van 22.05.2017  
door notaris te appartement en niet overdekte staanplaats eigendom  
van geboren te op wonende te  
verleden bij akte van 25.04.2017 door notaris te  
appartement en niet overdekte staanplaats eigendom van geboren te  
op wonende te verleden bij  
akte van 03.05.2017 door notaris te

door de opgelegde voorwaarden uit de verleende vergunning van 27.02.2017 niet te hebben nageleefd met name alle toiletten, wasmachines en dienstkranen niet op het regenwatercircuit te hebben aangesloten en een regenwaterput van 10.000l in plaats van de vereiste regenwaterput van minstens 18.000l te hebben geplaatst

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 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; vóór 1 maart 2018 strafbaar gesteld door art. 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening )

te in de periode van 27 februari 2017 tot en met 4 maart 2019 (St. 8 verkrijgen vergunning – St. 2 vaststellingen)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; vóór 1 maart 2018 strafbaar gesteld door art. 6.1.1. lid 1 en 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

\* \* \*

## **2. PROCEDURE**

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding door het openbaar ministerie waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt. De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 4 maart 2024.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van Eerste substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

## **3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

### **3.1 Bespreking van de schuldvraag**

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het niet-naleven van de haar verleende vergunning van 27 februari 2017, met de in artikel 6.2.1. lid 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde verzwarende omstandigheid.

Sinds 1 maart 2018 is het Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd grondig gewijzigd. De handelingen vermeld onder de (enige) telastlegging A zijn nog steeds strafbaar en ook de straffen zijn dezelfde gebleven.



2.

De schuld van beklaagde aan de enige tenlastelegging werd in conclusie en op de terechtzitting van 4 maart 2024 niet betwist en blijkt genoegzaam uit het strafdossier. De rechtbank verwijst hiervoor naar de aan het strafdossier gevoegde op 27 februari 2017 verleende vergunning waarin uitdrukkelijk staat vermeld dat alle toiletten, wasmachines en dienstkranen moeten aangesloten worden op het regenwatercircuit en dat een regenwaterput van minstens 18.000 liter diende te worden geplaatst. In het proces-verbaal stelde verbalisant ruimtelijke ordening op 4 maart 2019 vast dat in een meergezinswoning werd opgericht in strijd met deze voorwaarden. Hij stelde vast dat een buitenkraan aansloot op het regenwatercircuit maar niet de toiletten op het gelijkvloers. Daarnaast bleek de geplaatste hemelwaterput een inhoud van 10.000 liter te hebben. Tijdens zijn verhoor van 30 juli 2019 verklaarde medezaakvoerder van beklaagde, dat alles zou geregulariseerd worden zoals voorzien in de afgeleverde vergunning. Op 20 april 2020 bleek de situatie onveranderd. Tijdens zijn verhoor van 3 juni 2020 verklaarde dat er technische aanpassingen mogelijk waren voor de toiletten op het gelijkvloers maar dat deze niet gerealiseerd werden omdat de klager (eigenaar en syndicus niet akkoord ging met de wijze waarop ze dit wilden uitvoeren. Voor de regenwaterput zouden er geen aanpassingen meer mogelijk zijn. De regenwaterput zat onder een fietsen- en containerstalling. Het was niet haalbaar om deze af te breken en de regenwaterput te vervangen. Ook voor een bijkomende of een grotere put was geen plaats omwille van boringen voor de geothermische waterpomp. Tijdens zijn verhoor van 15 december 2021 verklaarde dat de aansluiting van de toiletten en de wasmachines binnen een termijn van drie maanden zou gebeuren. Volgens hun berekeningen was een waterput van 10.000 liter voldoende. Op 4 mei 2022 bleek de toestand onveranderd.

Ook de in de dagvaarding vermelde verzwarende omstandigheid is bewezen. Deze verzwarende omstandigheid heeft betrekking op (rechts)personen zoals beklaagde die omwille van hun professionele activiteiten met betrekking tot vastgoed – activiteiten in de ruime zin, met inbegrip van aannemingswerken – meer dan de gemiddelde burger kennis hebben, of kennis moeten hebben, van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en vergunningen.

3.

De rechtbank verklaart beklaagde dan ook schuldig aan de enige tenlastelegging met inbegrip van de erin vermelde verzwarende omstandigheid.

De feiten zijn haar toerekenbaar en de rechtbank zal haar hiervoor veroordelen.

### **3.2 Straftoemeting**

1.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van het bewezen verklaarde misdrijf, de begeleidende omstandigheden en het strafrechtelijk verleden van beklaagde, voor zover de rechtbank die kent.

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

2.

Beklaagde plaatste haar eigen profijt boven het belang van een goede ruimtelijke ordening en liet na de situatie onverwijd te regulariseren. Een strenge straf dringt zich in principe dan ook op.

3.

Beklaagde geniet een blanco strafverleden.

In conclusie en op de terechtzitting van 4 maart 2024 verzocht beklaagde de rechtbank om een eenvoudige schuldigverklaring, in ondergeschikte orde om de gunst van de opschorting dan wel een straf met uitstel.

4.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van beklaagde om een eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken. Er is immers geen sprake van enige overschrijding van de redelijke termijn, hetgeen door beklaagde ook niet werd aangevoerd. Gelet op de ernst van de feiten gaat de rechtbank ook niet in op het verzoek van beklaagde om haar de gunst van de opschorting te verlenen.

Gelet op de ernst van de feiten en het aanslepend herstel, doch anderzijds ook rekening houdend met het blanco strafverleden van beklaagde, is de hierna bepaalde geldboete, gedeeltelijk met uitstel bekleed, gepast en noodzakelijk om beklaagde te doen inzien dat de regels die waken over een goede ruimtelijke ordening ernstig te nemen zijn en de handhaving ervan een grote maatschappelijke kost met zich meebrengt.

#### 4. HERSTEL

1.

De burgemeester van \_\_\_\_\_ diende op 9 september 2021 lastens beklaagde een herstellvordering in bij het openbaar ministerie, waarover de Hoge Raad voor de Handhaving uitvoering op 16 juli 2021 positief adviseerde.

Concreet vorderde de burgemeester aanpassingswerken, meer bepaald *“plaatsen van een bijkomende regenwaterput zodat een capaciteit van 18.000 liter bekomen wordt. Aansluiten van de toiletten, wasmachines en dienstkranen van alle appartementen op het regenwatercircuit”*.

2.

Niettegenstaande het door beklaagde in conclusie en op de terechtzitting van 4 maart 2024 gevoerde verweer, stelt de rechtbank vast dat de herstellvordering niet kennelijk onredelijk is en niet gesteund is op motieven die vreemd zijn aan de goede ruimtelijke ordening. De herstelmaatregel is voldoende gemotiveerd in functie van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt in de herstellvordering onder meer gewezen op het feit dat *“waterbeleid een steeds belangrijker element is in de strijd tegen de droogte en verspilling van leidingwater. Het voorzien van voldoende regenwaterrecuperatie is daarbij essentieel. Het algemeen uitgangsprincipe is immers dat het hemelwater zoveel mogelijk moet gebruikt worden en zo dicht mogelijk bij de plaats waar het valt. Wanneer de hemelwaterput niet in overeenstemming is met de dakoppervlakte kan deze beleidsdoelstelling niet waargemaakt worden. Enkel de plaatsing van een bijkomende regenwaterput, zodat een totale capaciteit van 18.000 liter bekomen wordt, kan de recuperatiecapaciteit afdoende maken. Dit zou de capaciteit in lijn brengen met de richtlijnen van \_\_\_\_\_ inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 05-01-2015) en de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. Naast voldoende capaciteit moeten ook alle gebruikers daadwerkelijk op de hemelwatervoorziening aangesloten worden zodat niet enkel leidingwater moet gebruikt worden. Bij deze meergezinswoning werd enkel een dienstkraan op het gelijkvloers op het regenwatercircuit aangesloten. Om het verzamelde hemelwater voldoende te kunnen gebruiken moeten de nodige aanpassingswerken uitgevoerd worden zodat alle appartement in het complex op het regenwatercircuit aangesloten zijn”*.

De hiervoor beschreven gevolgen van de bewezen verklaarde – enige – tenlastelegging zijn kennelijk niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, zodat het herstel, dat nog altijd niet werd gerealiseerd, moet worden bevolen.



Het gevorderde herstel is bovendien evenredig aan de concreet vastgestelde aantasting van de ruimtelijke ordening en is redelijk in vergelijking tot de last die dit voor beklaagde meebrengt. Het gegeven dat het voor beklaagde niet evident is om aan de gevorderde herstellvordering te voldoen en dat een vergelijk zal dienen te worden gezocht met (één van) de eigenaars, doet daar niets aan af.

Omwille van het talmen van beklaagde in het verleden om tot herstel over te gaan, vordert de burge-meester terecht de verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om tot herstel over te gaan. Rekening houdend met de door beklaagde aangevoerde problematiek inzake de concrete uitvoering van de herstellvordering, voorziet de rechtbank in een ruime hersteltermijn van 12 maanden.

De lange tijd sedert dewelke beklaagde al kon overgaan tot het herstel conform de verleende vergunning en de ruime termijn die haar hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385 bis, laatste alinea van het Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

## **5 BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

## **6. TOEGEPASTE WETTEN**

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 65, eerste lid, 66, 79, 80;  
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;  
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);  
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

## **BESLISSING**

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

### **OP STRAFGEBIED**

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- veroordeelt beklaagde hiervoor tot een **GELDBOETE** van **16.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **2.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);

- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 8.000,00 euro (zijnde 1.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8)) van de opgelegde geldboete voor een periode van **3 jaar**;
- wijst beklaagde erop dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

### Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **58,90 euro** overeenkomstig artikel 1 van het KB van 28 augustus 2020 tot wijziging van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **24,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **369,48 euro**.

### HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt lastens beklaagde het hiernavolgend herstel van het terrein gelegen te  
gekend onder de kadastrale gegevens  
hetgeen impliceert:

“plaatsen van een bijkomende regenwaterput zodat een capaciteit van 18.000 liter bekomen wordt. Aansluiten van de toiletten, wasmachines en dienstkranen van alle appartementen op het regenwatercircuit”

en dit binnen een termijn van twaalf maanden vanaf de dag dat dit vonnis in kracht van gewijsde is, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in nakoming van dit bevel lastens beklaagde;

- zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 6.3.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of de burgemeester onmiddellijk met een beveiligde zending ervan op de hoogte brengt als hij de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig heeft uitgevoerd;

- machtigt overeenkomstig artikel 6.3.4, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester van tot ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel op kosten van de veroordeelde indien beklagde in gebreke blijft het herstel tijdig te bewerkstelligen.

### **OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

*Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.*

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **22 APRIL 2024** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

rechter, voorzitter van de D13M kamer,

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

Met bijstand van griffier