

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN

Griffiernr. : 2014/
Not.nr. : GE 66.L8.1817/07

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN
Afdeling Gent

VONNIS

Correctionele rechtbank
Kamer: 21d, 1 rechter
Datum: 24 juni 2014

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

1. , bloemist, geboren te op
en wonende te ,
2. , ondernemingsnummer
, maatschappelijke zetel te ;
3. , architect, geboren te op
, wonende te ;
ondernemingsnummer ;
maatschappelijke zetel te ;
5. , bouwkundig technicus, geboren te op
, wonende te ;

beklaagd van:

A. Om de misdaad uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, valsheid in handels-, bank- of private geschriften te hebben gepleegd, hetzij door valse handtekeningen, hetzij door namaking of vervalsing van geschriften of

HOGER BEROEP: --op 25 juni 2014 door
--op 26 juni 2014 door het OIT tegen --(S'beek P.) tegen alle beschikkingen (S'beek P.)

handtekeningen, hetzij door overeenkomsten, beschikkingen, verbintenissen of schuldbevrijdingen valselijk te hebben opgemaakt of door ze achteraf in de akten in te voegen, hetzij door toevoeging of vervalsing van bedingen, verklaringen of feiten die deze akten ten doel hadden op te nemen en vast te stellen, namelijk door

in een aanvraag van een bouwvergunning van 01.03.2004 en de erbij gevoegde bouwplannen van 20.02.2004 valselijk te hebben vermeld dat een bouwvergunning werd aangevraagd voor "oprichten van een tuinbouwbedrijf met wateropslagtank/kweekzone voor planten/sproei-installatie/bedrijfsgebouw met woonst", terwijl het in werkelijkheid de bedoeling was een residentiële villa met terrassen en waterpartij te realiseren, met de bedrieglijke bedoeling ten onrechte de stedenbouwkundige vergunning te bekomen, goedgekeurd op 01.06.2004 het stuk als van valsheid beticht neergelegd zijnde ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Gent onder de staat der overtuigingsstukken met nummer

de eerste en de tweede

te **in de periode van 01.03.2004 tot en met 01.06.2004**

B. Om de misdaad uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

met hetzelfde bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden gebruik gemaakt te hebben van de valse akte of van het valse stuk wetende dat het vervalst was, namelijk het stuk vermeld onder tenlastelegging A

de eerste en de tweede

te **op niet nader te bepalen data in de periode van 01.06.2004 tot 25.04.2012 (datum van inbeslagname)**

C. Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 146-1° en -2°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 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 van 1 juni 2004 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**

op het perceel gelegen te kadastraal
aekend als eigendom van
ondernemingsnummer met
maatschappelijke zetel te

terwijl een vergunning was afgeleverd voor het slopen van een bestaande hoeve met bijgebouwen en het oprichten van een tuinbouwbedrijf met wateropslagtank, kweekzone voor planten, sproei-installatie en een bedrijfsgebouw met woonst,

1.de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de vijfde een residentiële villa te hebben gebouwd met een oppervlakte van 400 m² en een hoogte van 6 m, waarbij het volledige nuttige volume van 2.000 m² werd ingevuld als woonfunctie, een te behouden schuur werd gesloopt en terrassen en een waterpartij van 120 m² werden aangelegd

de derde, de vierde en de vijfde

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden bij de uitoefening van hun beroep, namelijk de derde en de vierde als architect en de vijfde als aannemer

te in de periode van 01.03.2006 tot 31.01.2007

2.de eerste en de tweede

aansluitend bij de terrassen een constructie met jacuzzi van ongeveer 16 m² te hebben aangelegd

te op een niet nader te bepalen datum in de periode van 01.01.2008 tot 01.01.2009

D. Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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

op het perceel gelegen te kadastraal
gekend als eigendom van
met ondernemingsnummer met
maatschappelijke zetel te

bouwwerken te hebben verricht zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1° a):het optrekken of plaatsen van een constructie

meer bepaald

de eerste en de tweede

ondanks de weigering van bouwvergunning van 1 december 2008 een kunstwerk genaamd met een hoogte van ongeveer 5,75 m te hebben geplaatst links van de woning

te op 15.09.2009
deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1., al. 1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aannemende dat er aanleiding bestaat ten aanzien van de tenlasteleggingen A en B om slechts correctionele straffen uit te spreken wegens verzachtende omstandigheden spruitende uit de afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot criminele straffen (artikelen 1 en 2 wet van 4 oktober 1867 op de verzachtende omstandigheden zoals gewijzigd bij artikel 46 en 47 van de wet van 11.07.1994 betreffende de politierechtbanken en houdende een aantal bepalingen betreffende de versnelling en de modernisering van de strafrechtspleging).

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

Ten aanzien van de beklaagden worden voor de tenlasteleggingen A en B verzachtende omstandigheden aangenomen zoals in de dagvaarding vermeld.

De dagvaarding werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te op 20 februari 2013. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De dagvaarding werd op 8 maart 2013 ingeschreven in het vergunningenregister.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 12 maart 2013.

2. Bij tussenvonnissen van 12 maart 2013 werden meester en meester aangesteld als lasthebbers ad hoc voor respectievelijk en

3. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de procureur des Konings bij monde van substituut-procureur des Konings en van het ongunstig advies over de gevraagde opschortingen van uitspraak van veroordeling;
- het verweer van eerste beklagde, bijgestaan door meester advocaat te
- het verweer van tweede beklagde, vertegenwoordigd door de lasthebber ad hoc meester advocaat te en bijgestaan door meester advocaat te en meester advocaat te
- het verweer van derde beklagde, bijgestaan door meester advocaat te
- het verweer van vierde beklagde, vertegenwoordigd door de lasthebber ad hoc, meester advocaat te

– het verweer van _____ vijfde beklaaide, bijgestaan door
meester _____ advocaat te _____

4. Na tussenvonnissen van 19 november 2013 ging de rechtbank ter plaatse en bezichtigde de omgeving van de woning.

Na tussenvonnissen van 21 januari 2014 ging de rechtbank op 27 januari 2014 opnieuw ter plaatse en bezichtigde de woning binnen.

De zaak werd verder behandeld en in beraad genomen op 13 mei 2014.

STRAFRECHTELIJK

Felten

5. _____ is de zaakvoerder van
die eigenares is van een onroerend goed aan _____

Het perceel is volgens het gewestplan _____ (KB 24 maart 1978) gelegen in een agrarisch gebied.

De _____ heeft o.m. tot doel groot- en kleinhandel en kweken van planten en bloemen en legde zich toe op het verhuren en onderhouden van bloemenmanden aan gemeenten en andere openbare besturen.

6. Op 15 maart 2004 dienden de eerste twee beklagden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf met wateropslagtank/kweekzone voor planten/sproei-installatie/bedrijfsgebouw met woonst.

Op 1 juni 2004 verleende het college van burgemeester en schepenen van _____ de stedenbouwkundige vergunning.

Een oude boerderij (zie foto's bij de aanvraag – kapt in beslag genomen overtuigingsstukken) zou afgebroken worden en vervangen door een bedrijfsgebouw met ingebouwde woning. De grote schuur zou bewaard worden.

Op 5 april 2007 meldde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur aan het gemeentebestuur van _____ dat de stedenbouwkundige vergunning niet werd nageleefd. De bedrijfswoning zou ruimer gebouwd zijn dan toegelaten en er zouden ook geen agrarische activiteiten op het terrein plaatsvinden.

Naar aanleiding daarvan ging de politie ter plaatse op 8 mei 2007 en stelde vast dat een aantal volgens het plan voorziene bedrijfsruimtes in het gebouw werden omgevormd tot woonruimtes.

Op bepaalde plaatsen werden binnenmuren, vermeld op het goedgekeurd plan, niet opgericht. Anderzijds werden op andere plaatsen binnenmuren opgericht die niet op het goedgekeurd plan zijn vermeld,

Op het gelijkvloerse werd:

1/ De bedrijfsruimte die op het goedgekeurd bouwplan is aangeduid als "opkweekruimte stekgoed" ingericht als een *vergaderzaal*; Op de foto van de politie is echter een salontafel met 6 stoelen te zien;

2/ De ernaast gelegen ruimte aangeduid als "opslag reservemanden+stekgoed" ingericht als *living*; Op de foto van de politie is een ruime en luxueus ingerichte living te zien (st.15);

3/ Tussen de vertrekken aangeduid op het plan als opslag "reservemanden+stekgoed" en de "zitruimte" werd een *binnenmuur weggelaten* over een lengte van 5,60 meter;

4/ In het woongedeelte werd op de plaats waar op het plan een "berging en wasplaats" zijn aangeduid een *enkelwandige muur* opgericht. Deze muur vormt een scheidingswand tussen de zitruimte en de keuken;

5/ Op de plaats waar "keuken+eetplaats" zijn aangeduid op het goedgekeurd plan werden een *kleine speelkamer* en een *bergruimte* opgericht. Hiertoe werden twee binnenmuren opgericht die niet op het goedgekeurd plan zijn vermeld;

6/ Op de plaats waar het "hellend vlak voor transpaletten" werd aangeduid op het goedgekeurd plan werd een *stenen trap* opgericht die leidt naar de eerste verdieping.

Op de verdieping werd:

1/ In de plaats die is aangeduid op het plan als "bureau" *twee slaapkamers* ingericht. Hiertoe werd een tussenwand opgericht;

2/ De ernaast gelegen ruimte aangeduid als "stockageruimte" werd ingericht als *bureel*;

3/ Tussen de vertrekken aangeduid op het plan als "open" en stockageruimte werd in de binnenmuur een *doorgang* gemaakt;

4/ Op de plaats aangeduid als "open" op het goedgekeurd plan werd een *slaapkamer* ingericht;

5/ De *binnenmuren* die de "badcel en nachthall" moesten vormen zijn *niet opgericht*. Op die plaats werd een enkelwandige binnenmuur opgericht die een scheidingswand vormt tussen de slaapkamer en de badkamer;

6/ Op de plaats waar de "slaapkamer" is aangeduid op het plan werd dus een *badkamer* ingericht.

Binnenin het gebouw stelde de politie geen agrarische activiteiten vast.

De buitenomtrek van het gebouw was wel volledig in overeenstemming met het goedgekeurd plan.

De politie stelde ook vast dat er geen agrarische activiteiten plaatsvonden op het terrein rondom het gebouw.

7. werd op 8 mei 2007 ook een eerste maal verhoord en
VERHAAGDE. [...] ik neem kennis van het feit dat de stedenbouwkundige
dienst agentschap R-0 Vlaanderen te 9000 GENT ervan werd ingelicht dat
de stedenbouwkundige vergunning niet zou zijn gevolgd bij het oprichten
van het bedrijfsgebouw met wooneenheid dat is gelegen op mijn adres
zijnde te

Het gebouw is eigendom van de [] die is
gevestigd op mijn adres. Ik ben enige zaakvoerder en enige aandeelhouder
van deze [] Ik woon er samen met mijn vriendin
en haar kinderen. Zij woont er sinds 19/02/2007.

Ik neem er kennis van dat u nazicht wil doen van de situatie ter plaatse. Ik
heb hier geen bezwaar tegen. Ik zal u ter plaatse mijn toestemming geven
om een huiszoeking uit te voeren dit met de bedoeling in en buiten het
gebouw uw vaststellingen te kunnen verrichten. Ik weet dat ik deze
toestemming mag weigeren doch wens van dit recht geen gebruik te
maken.

De stedenbouwkundige vergunning werd volgens mij volledig gevolgd met
uitzondering van een niet dragende binnenmuur die niet werd geplaatst.
Het gaat over de afwezigheid van een binnenmuur tussen de zitruimte en
opslag voor reservemanden en stekgoed. Het gaat over een binnenmuur
met een lengte van 5,60 meter. Deze ruimte wordt nu gebruikt als
leefruimte. De opkweekruimte op het gelijkvloers wordt gebruikt als
vergaderruimte.

Op de eerste verdieping is de stockageruimte een bureau geworden. Het
bureau ernaast is omgevormd tot twee slaapkamers. Er werd een
gyprocwand geplaatst. Tenslotte werd op de eerste verdieping de
slaapkamer van plaats gewisseld met de badkamer.

Het komt erop neer dat de niet dragende binnenmuren rondom de
badkamer niet werden opgericht. Tussen de slaapkamer en de badkamer
werd een gyprocwand geplaatst.

De reden van deze bestemmingswijzigingen is dat de omzet van mijn
bedrijf fel is toegenomen. Ik was hiardoor genooddaakt om alles te
centraliseren in grotere serres en grotere opslagruimtes. De stekruimte en
de stockageruimte in mijn bedrijfsgebouw waren te klein. Indien nodig kan
ik dit bewijzen aan de hand van mijn balansen. De bouwaanvraag dateert
immers van 2004.

De wijziging van de slaapkamer met de badkamer is gebeurd om
technische redenen. Dit had te maken met een technisch probleem qua
riolering. Voor de rest werden alle afmetingen gerespecteerd.

Ik heb het volste recht om binnenin het gebouw bepaalde plaatsen een
andere bestemming te geven. De technische wijzigingen werden gedaan
op mijn vraag in samenspraak met mijn architect en de aannemer. Zowel
de architect als de aannemer wisten dat het bouwplan niet exact werd
gevolgd. De aannemer betreft de bouwonderneming [] uit []. De

man van deze onderneming met wie ik persoonlijk contact heb betreft
Mijn architect betrof [] met kantoor te []

Deze meld ook toezicht op de werken.

De grond waar het gebouw op is geplaatst is ook eigendom van de []

De bouwwerken werden aangevat naar ik vermoed in maart 2006 en
werden beëindigd omstreeks januari 2007.

Indien nodig zal ik een regularisatieaanvraag indienen wat betreft het wisselen van plaats voor de slaapkamer en de badkamer op de eerste verdieping. Ik zal hierover overleg plegen met mijn architect."

De beklaagde diende geen regularisatieaanvraag in.

8. Op 17 maart 2010 stelde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur ter plaatse vast dat er ondanks de weigering van de bouwvergunning van 1 december 2008 een kunstwerk werd opgericht, voorstellende een van 5,75 m hoog en dat achter de woning naast het terras een waterpartij van 10m x 12m en een jacuzzi werd opgericht (foto's zie st. 30-32).

Op 12 december 2012 stelde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de werd verwijderd.

9. De architect, werd op 9 december 2010 verhoord en verklaarde: "(...) Ik ben de architect van Ik oefen mijn beroep uit in een vennootschap zijnde

Ik neem tevens kennis van de herstellvordering en het advies van de Hoge raad voor het Herstelbeleid. Ik was daar nog niet van op de hoogte en had daar nog geen inzage van gekregen.

In 1999 hebben wij een overeenkomst ondertekend voor de oprichting van een tuinbouwbedrijf met een gezinswoning. Ik stond in voor de plannen en het bekomen van de stedenbouwkundige vergunningen. Ik oefende toezicht uit op de werken volgens de overeenkomst: uitzetten van de bouw, aanvang van de funderingswerken en einde der ruwbouwwerken.

Ik overhandig u een kopie van de overeenkomst architect en opdrachtgever, een kopie van de betaling van het ereloon, een kopie van de bouwaanvraag van de waterpartij van 400 m² en een kopie van mijn schrijven aan de opdrachtgever en diens raadsman van 13/09/2010.

Ik zal aan mijn opdrachtgever vragen naar de stukken terzake en zal mijn advies aan hem over brengen."

10. Op 14 december 2010 werd opnieuw verhoord. Hij verklaarde: "Ik heb kennis van het pv dat werd opgesteld door het agentschap Inspectie RWO, Inspectie Oost-Vlaanderen. Ik heb de opsteller van het pv, op mijn terrein toegelaten en stond hem te woord.

Er werd pv opgesteld voor het oprichten van een kunstwerk, zijnde een en het aanleggen van wat men noemt een waterpartij die in werkelijkheid een wateropslagtank is. Het klopt dat deze wateropslagtank aansluit op het terras dat gelegen is aan het bedrijfsgebouw/woning. Er is ook een jacuzzi aanwezig die ongeveer 4 op 4 meter is.

Wat betreft de heb ik naar ik vermoed omstreeks 01/12/2008 een bouwvergunning aangevraagd die werd goedgekeurd door de gemeente doch negatief werd geadviseerd door AROHM Oost-Vlaanderen. Omdat de een meerwaarde geeft aan mijn commerciële doeleinden heb ik hem toch laten plaatsen. Ik zelf heb de er geplaatst op losse bouten, niet vastgeankerd in de grond. Ik plaatste hem omstreeks

15 september 2009. Omtrent deze heb ik geen architect gecontacteerd.

Wat betreft de wateropslagtank die aansluit op het terras. Deze werd destijds aangelegd samen met het bedrijfsgebouw, ik vermoed in 2005/2006, en is essentieel bij het uitoefenen van mijn beroepswerkzaamheden. Deze wateropslagtank is vergund en is opgenomen in de bouwvergunning van het bedrijfsgebouw. Dagelijks gebruik ik de tank voor het vullen van de tanks van mijn vrachtwagens die ik gebruik voor het watergeven van planten in de steden en gemeenten die ik aandoe. Hij is dus voor mij onmisbaar voor het uitoefenen van mijn beroep. In de zomer kan ik voor het watergeven aan planten geen grondwater gebruiken, het water is te koud.

Wat betreft de jacuzzi. Deze werd aangelegd ongeveer twee tot drie jaar geleden, dus kort voor de vaststellingen die in het pv staan. Ik merk op dat voor deze jacuzzi geen bouwvergunning nodig is, enkel een meldingsplicht. Ik heb dit over het hoofd gezien, ik zal dit heel binnenkort doen. Ikzelf stond in voor de plaatsing. De bijhorende constructie betreft een open steenkorvenstructuur met een houten afdak. Die constructie werd terzelfdertijd als de jacuzzi opgericht. Uiteraard werd hieromtrent geen architect gecontacteerd.

Ik overloop samen met u de herstellvordering. Vooraleer verder op uw vragen te antwoorden vraag ik tijd om deze herstellvordering grondig te lezen. Ik zal mij morgen terug bij u aanbieden om verder op uw vragen te antwoorden. Ik sta erop."

11. Op 15 december 2010 legde volgende bijkomende verklaring af: " (...) Ik heb de herstellvordering gelezen. U vraagt mij of ik aan deze herstellvordering ga voldoen.

Mijn antwoord hierop is dat ik niet zal voldoen aan deze herstellvordering. Volgens mij heb ik geen bouwovertrading begaan. Ik baat een tuinbouwbedrijf uit en werk voor openbare besturen. Ik volg volledig de bouwvergunning die ik destijds heb verkregen. De waterpartij is effectief een wateropslagtank die ik in de zomer dagelijks gebruik voor het vullen van mijn tankwagens. De terrassen waarvan sprake zijn een toonplaats waar mijn klanten gedurende de zomermaanden mijn plantencollectie kunnen bekijken. Ik krijg hiervoor regelmatig burgemeesters, schepenen en verantwoordelijken van groendiensten over de vloer.

Ik wens op te merken dat agrarische gebieden zijn bestemd voor land- en tuinbouw in de ruime zin van het woord. Tijdens de zomermaanden plaats ik de contractueel verplicht te telen reservebloemenmanden en bloembakken op het terrein achter mijn woning. Ik wil hiermee aantonen dat ik op de plaats waar mijn bedrijfsgebouw/woning zich bevindt, ik wel degelijk een agrarische activiteit uitoefen. Dit is ook bevestigd door de hoofdcontroleur van de belastingen en BTW. Ik voldoe volledig aan de door hun gestelde eisen. Ik sta op het punt om over een contract te beschikken dat inhoudt dat er voor de zomer van 2011 voor 7000 vierkante meter een aanplanting zal gebeuren van winterbeplanting. Deze aanplanting zal plaatsvinden naast en achter het bedrijfsgebouw.

De laatste vijf jaar is mijn bedrijfsomzet verdubbeld. Dit is zo sinds mijn vestiging te

Ik neem er kennis van dat bij weigering te voldoen aan de herstellvordering een strafrechtelijke vervolging onvermijdelijk wordt. Mijn reactie hierop is

dat ik hier geen graten in zie aangezien ik geen bouwovertreiding heb begaan. Ik beoefen wel degelijk tuinbouwactiviteiten in de ruime zin van het woord. Meer wens ik niet te verklaren."

12. Op 24 september 2011 werd verhoord en verklaarde hij: "Als' zaakvoerder van de firma

ben ik gemachtigd om een verklaring af te leggen in naam van de firma. Ik neem er tevens kennis van dat ik dien verhoord te worden ingevolge de bouwwerken die in de periode 2006-2007 in opdracht van werden uitgevoerd.

In die periode ging ik directeur worden in de firma Dit betrof een zusterfirma van

zou deze firma samen met mij oprichten. Bedoeling was dat ik bestuurder zou worden van De firma zou zich bezig houden met meer particuliere werken, zoals de bouw van villa's en verbouwingswerken. Uiteindelijk werd beslist, aangezien ik een bepaalde som aan waarborgen diende te geven voor de firma om dit niet te doen. Ik zou mijn enige woning moeten in borg zetten en besliste om dit niet te doen. Ik zou ook maar 48 % van de aandelen krijgen en zodoende geen beslissingsrecht hebben in de firma. Zelf had ik ook een firma, namelijk

Toen ik mijn eigen firma oprichtte, had ik al een aantal klanten die met mij wilden bouwen. Bedoeling was aanvankelijk dat dit zou gebeuren met de firma Gezien de papieren niet in orde kwamen werden die contracten uiteindelijk afgesloten met de firma

Daar zat onder andere de werf bij van te

Op basis van een procentueel bedrag op de prijs, heb ik dan een facturatie voor prestatie geleverd op zelfstandige basis. Dit was voor de opvolging van de bouwwerken.

De werken te werden gedaan met personeel van De werfleider was eveneens een personeelslid van die firma. Dit betrof een zekere Ik stond in voor de coördinatie van de werken.

De werken die toen uitgevoerd werden, betroffen de gesloten ruwbouw met wat plakwerk. Dit betroffen enkel de werken aan de woning, de riolering en gedeeltelijk ook de oprit.

De werken die we uitvoerden werden gedaan conform de ons overhandigde uitvoeringsplannen. Deze ontvingen we van de architect en de ingenieur stabiliteit.

Voor de aanvang van de werken, ontvingen we wel een kopie van de bouwvergunning. Dit was een bouwvergunning voor de bouw van een woning met aanpalend bedrijfsgebouw.

De buitengevels en het volume werden volledig volgens de afgeleverde bouwvergunning geplaatst. Op vraag van de klant werd hier en daar een muur of deurgat niet geplaatst. Dit betroffen kleine veranderingen, o.a. wijziging aan een hellend vlak.

Dat bepaalde ruimten in het gebouw heden een andere bestemming hebben, is niet mijn verantwoordelijkheid. Dat is de beslissing van de bouwheer zelf.

*Buiten de woning werden door de firma
geen andere werken op het terrein uitgevoerd.
De terrassen en de vijver werden aangelegd door firma uit
zoals eerder vermeld werden mijn prestaties gefactureerd aan
Ik stuurde regelmatig een factuur
naar die firma met daaraan een blad met de details van mijn prestaties. Ik
kan u een factuur (2007/007) uit die periode voorleggen. Ik dien wel te
vermelden dat de prestaties, vermeld op deze factuur, niet enkel voor de
werf te waren. In de boekhouding van
kan men de details vermoedelijk wel
terugvinden. Verder kan ik niks meer verklaren."*

13. Op 23 april 2012 dagvaardde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en voor de burgerlijke rechter teneinde de afbraak van de villa te horen bevelen.

Voor deze rechtbank werd geen herstel gevorderd.

14. Pas op 6 februari 2013 werd een aanvraag tot regularisatie ingediend. Het college van burgemeester en schepenen verleende de stedenbouwkundige vergunning op 25 maart 2013.

Beoordeling

15. De verjaring van de strafvordering werd ten aanzien van de derde, vierde en vijfde beklagde gestuit door de opdracht van de procureur des Konings van 11 oktober 2011 (st. 101).

De strafvordering is niet verjaard.

16. Ten onrechte werpt de tweede beklagde op dat de rechtspleging nietig zou zijn ingevolge het plaatsbezoek van de rechtbank dat niet tegensprekelijk zou gebeurd zijn en met miskennis van de onschendbaarheid van de woning.

Geen van beide argumenten zijn juist.

De rechtbank is na tussenvonnissen op 19 november 2013 onmiddellijk ter plaatse gegaan nadat de eerste beklagde bij zijn ondervraging ter terechtzitting zelf had aangedrongen opdat de rechtbank ter plaatse zou komen. Hij heeft daar expliciet aan toegevoegd dat een plaatsbezoek best in het najaar kon gebeuren omdat dan alle bloemkorven terug op het bedrijf aanwezig zijn met het oog op de winter. Zo is geschied.

De beklaagde was tijdens het eerste plaatsbezoek afwezig wegens hospitalisatie maar was vertegenwoordigd door zijn advocaat.

Op geen enkel ogenblik is bezwaar gemaakt. Integendeel er werden afspraken gemaakt met de verdediging over het uur van ter plaatse zijn en de advocaat heeft getracht nog aan de sleutel van de woning te geraken wat niet gelukt is gelet op de hospitalisatie.

De rechtbank heeft samen met de advocaten de tuin betreden via een toegang in de draadafsluiting.

De rechtbank heeft daartoe geen bevel tot huiszoeking nodig. Het onderzoek gebeurt ter terechtzitting. Het plaatsbezoek maakt daar deel van uit.

De tegensprekelijkheid en de rechten van verdediging werden gelet op de aanwezigheid van de verdediging gegarandeerd (zie zittingsblad).

Bovendien werden foto's genomen mede op aanwijzen van de verdediging. Zo vroeg de verdediging om foto's te nemen van de waterleidingen en de vrachtwagens, hetgeen gebeurd is.

Al die foto's zijn aan het zittingsblad gevoegd en de verdediging heeft daar kennis kunnen van nemen.

Een tweede plaatsbezoek om de woning binnen te kunnen bezichtigen heeft plaatsgevonden op 27 januari 2014, na overleg ter terechtzitting van 21 januari 2014 en na tussenvonnis, en in aanwezigheid van de eerste, tweede en derde beklaagde en de lasthebber ad hoc en advocaten. Zie zittingsblad.

Ook toen werden foto's genomen en aan het zittingsblad gehecht. De opnameplaats van de foto's werd telkens in overleg met de verdediging aangeduid op het plan dat door de verdediging als stuk werd neergelegd (zie stuk 17, kaft stavingstukken van de tweede beklaagde).

De rondleiding gebeurde door de eerste beklaagde zelf.

Bovendien kan de beklaagde nu bezwaarlijk stellen dat het plaatsbezoek de rechtspleging aantast maar anderzijds wel vragen om rekening te houden met vaststellingen (zoals de aanwezigheid van waterleidingen, vrachtwagens en bedrijfsgoederen) die toen gedaan werden en die in zijn voordeel zouden spreken.

Tenlastelegging A en B

17. De eerste en tweede beklaagde hebben een totaal ander project uitgevoerd dan was aangevraagd en vergund.

In tegenstelling tot wat wordt voorgehouden zijn het geen kleine, niet-vergunningsplichtige wijzigingen als gevolg van de plotse toename van

bedrijfsactiviteiten, maar was het de doelgerichte realisatie van een ander concept.

In plaats van een 'bedrijfsgebouw met woonst' te bouwen werd een (riante) woonst met een zeer beperkte bedrijfsactiviteit opgericht.

Hoewel er plaats was voor vrachtwagens (met watertank) en er waterleidingen aanwezig zijn, was er nauwelijks 'landbouwactiviteit' op het perceel waar te nemen. Dat blijkt ook uit de vaststellingen van de politie én uit de vaststelling van de rechtbank. De tuin was ingericht als een siertuin, zelfs met taf van kunstwerken die niets met de bedrijfsactiviteit te maken hebben.

De wijzigingen binnen het gebouw zijn dermate fundamenteel dat dit van bij de aanvang zo gepland was en dat er duidelijk andere plannen werden gebruikt dan deze die moesten dienen om de vergunning te kunnen krijgen.

De opslagplaatsen voor de bloemenmanden zijn er nooit geweest.

De kweek- en stekruimte is er nooit geweest.

De landbouwloods die aanwezig was op de voormalige boerderij (zie foto's bouwaanvraag) en die volgens de aanvraag zeker zou behouden worden in functie van het nieuwe bedrijf, werd meteen gesloopt.

'De werken voorzien in de afbraak van de hoeve en de stallingen zoals zij op vandaag bestaan en in de heropbouw van één nieuw bedrijfsgebouw, dat gericht is op de tuinbouwactiviteit van verzoekster. De open schuur blijft behouden en wordt ingecalculeerd in de tuinbouwactiviteit van de verzoekster.', zo staat het onder meer te lezen in de bouwaanvraag (kaft overtuigingsstukken).

De bedrijfsactiviteiten werden elders *'gecentraliseerd in grotere serres en grotere opslagruimtes'*, aldus de eerste beklagde, terwijl volgens de aanvraag het net de bedoeling was alle bedrijfsactiviteiten naar het nieuwe bedrijf te brengen.

Een biljarttafel die gebruikt wordt als vergadertafel, een salon dat dienst doet als ontvangstruimte van burgemeesters, een beeld van een *dat dient voor de uitstraling van het bedrijf, terrassen rond de woning die dienen als demonstratieruimte...*, het zijn allen uitingen van een grote ongelooftwaardigheid.

Reeds uit het contract met de architect (st.75) blijkt dat het de bedoeling was om een ééngezinswoning te bouwen.

Maar ook recent, naar aanleiding van het te koop stellen van de woning is dit gebleken.

Op het internet werd de woning voorgesteld als: *'Uitzonderlijk, vastgoed op een domein van 1,5 ha grond omringd door de natuur. De avant-garde stijl van het pand werd gecombineerd met de meest kwalitatieve materialen overal aanwezig in deze unieke eigendom. De grote glaspartijen zorgen*

*voor een overschot aan lichtinval en voor een direct visueel contact met de landelijke omgeving. Veel aandacht werd besteed aan de zuidgerichte tuin die versierd werd met exotische bloemen en planten, petanquebaan en zwemvijver met poolhouse en wellness-centra. De verbruikskosten worden tot het laagste peil gebracht door gebruik te maken van de meest efficiënte natuurlijke bronnen van energie, en door de optimalisatie van de beste isolerende materialen. Een "nice to have property" voor de "Happy Few's".
Vraagprijs: 2.600.000 euro.*

De eerste beklaagde is nog ongeloofwaardiger wanneer hij voorhoudt dat deze publiciteit buiten zijn weten en wil door het immobiliënkantoor is gevoerd.

Die publiciteit is in zijn belang gevoerd. Ze omvat talrijke foto's van het interieur. En bovendien blijkt dat hij aan de makelaar ook verzwegen heeft dat er een bouwmisdrijf was vastgesteld.

De advertentie werd overigens slechts van het internet gehaald nadat de bouwinspectie ze had ontdekt en daarover op 18 december 2013 een proces-verbaal had opgesteld.

Het staat vast dat de eerste en tweede beklaagde valsheid in geschrifte hebben gepleegd bij het indienen van de bouwaanvraag en dat zij nog steeds gebruik maken van de valse plannen.

De tenlasteleggingen A en B zijn bewezen.

Tenlastelegging C

18. Zoals hierboven vermeld hebben de eerste en tweede beklaagden een totaal ander project uitgevoerd en laten uitvoeren dan was aangevraagd en vergund.

De wijzigingen binnen het gebouw en de afbraak van de loods waren zo fundamenteel dat dit van bij de aanvang zo gepland was.

Niet enkel de eerste en tweede beklaagde als opdrachtgevers maar ook de architect en aannemer wisten maar al te goed dat werd afgeweken van de goedgekeurde bouwplannen.

De tenlasteleggingen C.1 en C.2 zijn bewezen.

Tenlastelegging D

19. De eerste en tweede beklagde hebben ondanks de weigering van de stedenbouwkundige vergunning toch het kunstwerk genaamd met een hoogte van ongeveer 5,75 m opgericht.

De eerste beklagde verklaarde hierover: "Wat betreft de heb ik naar ik vermoed omstreeks 01/12/2008 een bouwvergunning aangevraagd die werd goedgekeurd door de gemeente doch negatief werd geadviseerd door AROHM Oost-Vlaanderen. Omdat de een meerwaarde geeft aan mijn commerciële doeleinden heb ik hem toch laten plaatsen. Ik zelf heb de er geplaatst op losse bouten, niet vastgeankerd in de grond. Ik plaatste hem omstreeks 15 september 2009. Omtrent deze heb ik geen architect gecontacteerd."

Deze verklaring onderstreept dat de eerste beklagde gewoon zijn zin doet en zich niet aan de stedenbouwregels stoort zolang het maar een 'meerwaarde voor zijn bedrijf heeft'.

De tenlastelegging D wordt niet betwist en is bewezen.

20. De verzwarende omstandigheid in hoofde van de derde, vierde en vijfde beklagde is eveneens bewezen.

21. Krachtens artikel 5 Strafwetboek (Sw) is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

De gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschappen of zijn voor haar rekening gepleegd.

was opdrachtgeefster en heeft doelbewust de valsheid en het bouw misdrijf gepleegd.

heeft doelbewust haar medewerking verleend aan het plegen van het bouw misdrijf.

22. Cumulatie in de vervolging van rechtspersoon en natuurlijke persoon is mogelijk. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden (art. 5, tweede lid, Sw.).

Uit het dossier blijkt dat de natuurlijke personen zaakvoerders/bestuurders waren en de beslissingsmacht hadden en ook doelbewust de beslissing namen om de misdrijven te plegen.

Zij pleegden de fout wetens en willens. Wetens in de zin dat zij konden weten dat zij misdrijven pleegden, en willens, in de zin dat zij zich niet op een rechtvaardigingsgrond kunnen beroepen. De eerste en derde beklagde kunnen dus samen met de rechtspersonen worden vervolgd en veroordeeld.

Straffen

23. De feiten onder A, B, C en D zijn in hoofde van de eerste en tweede beklagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

24. De feiten onder A en B zijn, ingevolge de correctionalisatie, strafbaar met een gevangenisstraf van 1 maand tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 2.000 euro.

25. Krachtens artikel 146 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kunnen de feiten onder C worden bestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 euro 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 de rechtspersoon.

Gelet op de verzwarende omstandigheid in hoofde van de derde, vierde en vijfde beklagde zijn de minimumstraffen 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 de rechtspersoon.

Op 1 september 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden.

De feiten onder C zijn strafbaar gebleven. De straffen zijn dezelfde gebleven.

26. Krachtens artikel 6.1.1. VCRO kunnen de feiten onder D 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 de rechtspersoon.

27. De rechtbank gaat niet op de vraag van de beklagden hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te verlenen. Zij hebben doelbewust het misdrijf gepleegd uitgaande van de verwerpelijke

opvatting dat bouwmisdrijven en het herstel ervan niet ernstig worden genomen.

Zij pleegden allen de misdrijven in professioneel verband en hebben hun eigen belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening.

De op te leggen straffen moeten duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening ernstig genomen moeten worden en dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen.

De straffen moeten ook van aard zijn de beklaagden ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

De eerste en tweede beklagde hebben door middel van een valse aanvraag een ernstig bouwmisdrijf gepleegd en zichzelf een groot economisch voordeel verschaft.

De eerste beklagde heeft ook een strafverleden. Een gevangenisstraf moet hem duidelijk maken dat het indienen van valse bouwplannen en het misleiden van de overheid de ruimtelijke ordening ondermijnt en totaal onaanvaardbaar is.

De gevangenisstraf kan met uitstel worden verleend. De eerste beklagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden. Dit zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagden veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekenen voor de gemeenschap een grote kost.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

28. De herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur is aanhangig voor de burgerlijke rechter.

BURGERRECHTELIJK

29. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) ambtshalve moeten de burgerlijke belangen worden aangehouden.

KOSTEN

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

31. De beklaagden moeten 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 150 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

32. De beklaagden moeten 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 51,20 euro.

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, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 42 en 43bis, 65 lid 1, 66, 100 Strafwetboek en de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

art. 11 Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

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

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

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

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt hem voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, C.1, C.2 en D samen tot een gevangenisstraf van **1 jaar** en tot geldboete van **10.000 euro**, vermeerderd met 45 opdecimen tot 55.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de duur van 3 jaar voor wat betreft de **gevangenisstraf**;

Veroordeelt hem 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 50 opdecimen tot 150 euro;

Veroordeelt hem tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Veroordeelt haar voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, C.1, C.2 en D samen tot een geldboete van **15.000 euro**, vermeerderd met 45 opdecimen tot 82.500 euro;

Veroordeelt haar 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 50 opdecimen tot 150 euro;

Veroordeelt haar tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Veroordeelt hem voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen C.1 tot een geldboete van **3.000 euro**, vermeerderd met 45 opdecimen tot 16.500 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

Veroordeelt hem 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 50 opdecimen tot 150 euro;

Veroordeelt hem tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Veroordeelt haar voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen C.1 samen tot een geldboete van **3.000 euro**, vermeerderd met 45 opdecimen tot 16.500 euro;

Veroordeelt haar 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 50 opdecimen tot 150 euro;

Veroordeelt haar tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Veroordeelt hem voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging C.1 tot een geldboete van **2.000 euro**, vermeerderd met 45 opdecimen tot 11.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent **uitzstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de duur van 3 jaar voor wat betreft de helft van de geldboete en 1 maand en 15 dagen van de vervangende gevangenisstraf;

Veroordeelt hem 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 50 opdecimen tot 150 euro;

Veroordeelt hem tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 51,20 euro.

Overtuigingsstukken

Beveelt de **teruggave** aan de **rechtmatige eigenaar** na **schrapping van de valsbevonden vermeldingen**, van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nr.

Gerechtskosten

Veroordeelt

en
hoofdelijk tot betaling van de gerechtskosten gevallen
aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 231,02 euro.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de éérentwintigste kamer van de correctionele rechtbank te Gent op **24 juni 2014**, bestaande uit
griffier, in aanwezigheid van
Konings.

rechter en
substituut-procureur des