

Parketnr. : GE 66.L5.102939/03
Griffiernr. :

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 24 NOVEMBER 2009

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éénentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgend vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

- 1. zonder beroep,
geboren te |
op wonende te
- 2. met maatschappelijke zetel te

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede :

- A. Om de misdaad of 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1° en -2°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, in casu :

HOGER BEROEP . - op 2 dec. 2009 door
 . - op 2 dec. 2009 door Meester
 . - op 2 dec. 2009 door Meester
 . - op 2 dec. 2009 door Meester

(rebell.) tegen alle beschikkingen
 in haar kwantiteitszaak van
 tegen alle beschikkingen.

met die tegen

op het terrein, gelegen te ten kadaster gekend
onder in
eigendom toebehorende aan met
maatschappelijke zetel te

1. de eerste verdieping van het schuurgedeelte te hebben omgevormd tot een appartement

te in de periode van 21 juni 2003
tot 21 september 2003

2. de zolderverdieping van het schuurgedeelte te hebben omgevormd tot een tweede appartement

te in de periode van 1 januari 2004
tot 31 december 2004

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vast-goedmakelaars 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, in casu de eerste als immobiliënmakelaar en de tweede als immobiliënmaatschappij.

- B. Om de misdaad of 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-6° (en § 3), 146-1° en -2°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning

op het terrein, gelegen te ten kadaster gekend
onder in eigendom toebehorende aan met
maatschappelijke zetel te
geheel of gedeeltelijk de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie te hebben gewijzigd voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen

terzake in strijd met artikel 2 § 1 van het Besluit van de Vlaamse regering dd. 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S. 18.05.2000)), zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering dd. 26.04.2002 (B.S.

20.06.2002) het geheel of gedeeltelijk gewijzigd hebben van de hoofdfunctie landbouw naar de hoofdfunctie bewoning

1. te in de periode van 21 juni
2003 tot 21 september 2003
2. te in de periode van 1 januari
2004 tot 31 januari 2004

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vast-goedmakelaars 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, in casu de eerste als immobiënmakelaar en de tweede als immobiëlnmaatschappij.

De tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 49.628,67

zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

huurinkomsten van twee wederrechtelijk ingerichte appartementen, die zonder de overtreding niet gegenereerd konden worden , aan een minimale huurprijs van € 545,37 (22 000 BEF) per appartement:

1. van 1 oktober 2003 tot de datum van uitvoering van het bevel tot dagvaarding : 53 maanden = € 28 904,61
2. van 1 januari 2005 tot de datum van uitvoering van het bevel tot dagvaarding : 38 maanden = € 20 724,06

totaal : € 49 628,67

DE PROCEDURE

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

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

Na herhaalde pogingen werden de beklaagden rechtsgeldig gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van de 21ste kamer van deze rechtbank op 19 mei 2009.

De Akte van de Raad van 29 mei 2000 tot vaststelling, overeenkomstig artikel 34 van het Verdrag betreffende de Europese Unie, van de Overeenkomst betreffende de wederzijdse hulp in strafzaken tussen de lidstaten van de Europese Unie (bepalingen in de zin van artikel 2, lid 1, van de overeenkomst) (PB C 197 van 12.07.2000, blz. 1) is krachtens de Overeenkomst van 26 oktober 2004 tussen de Europese Unie, de Europese Gemeenschap en _____ inzake de wijze waarop _____ wordt betrokken bij de uitvoering, de toepassing en de ontwikkeling van het Schengenacquis, van toepassing en werd nageleefd.

Bij tussenvonnis werd, met toepassing van art. 2bis van de Voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering _____ advocaat te _____ aangesteld als lasthebber ad hoc om de _____ wat betreft de strafvordering te vertegenwoordigen.

Bij tussenvonnis van 15 september 2009 werd een plaatsbezoek bevolen dat op 17 september werd gehouden.

3. Op de openbare terechtzitting aanhoorde de rechtbank :

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door _____ substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, _____ in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf,
- de beklaagde-rechtspersoon, vertegenwoordigd door meester _____ advocaat te _____ in haar hoedanigheid van lasthebber ad hoc;

4. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te
Deze dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het
onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en
identificeert de eigenaars ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving
inzake hypotheek. De strafvordering is ontvankelijk (art. 160 DORO).

De inschrijving van de dagvaarding in het gemeentelijke
vergunningenregister is niet op straffe van onontvankelijkheid opgelegd
(art. 161 DORO).

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Over de verjaring

5. De feiten hebben zich voorgedaan in de periode van 21 juni 2003 tot 31
december 2004.

De verjaring begint slechts te lopen vanaf het laatste feit.

Sindsdien zijn er nog geen vijf jaren verstreken.

Bovendien werd de verjaring binnen de oorspronkelijke verjaringstermijn
gestuit door de opdracht van 10 mei 2006 van de procureur des Konings
aan de politie tot herverhoor van de beklaagde waardoor een nieuwe
vijfjarige termijn aanving.

De strafvordering is dus nog niet vervallen door verjaring.

De tenlasteleggingen

6. De eerste beklaagde is de afgevaardigd bestuurder van
een vennootschap naar recht die o.m. in
immobiliën handelt.

Deze vennootschap is sinds 2002 eigenaar van een historische hoeve aan

Op 13 oktober 2003 stelde inspecteur van politie, na aangifte
door de ex-partner van de beklaagde, vast dat in de schuur een
appartement werd ingericht.

Uiterlijk werden alleen een paar dakvensters aangebracht maar inwendig
werd, zoals blijkt uit de foto's, een volledig moderne woning ingericht.

verklaarde op 23 oktober 2003 dat in 2002 het dak van de
schuur was ingestort en dat daarna de werken werden uitgevoerd. Volgens

hem waren dit instandhoudingswerken waarvoor hij geen bouwvergunning had aangevraagd. De gemeentelijke technische dienst zou hem gezegd hebben dat dit niet nodig was.

Hij verklaarde eveneens dat het appartement verhuurd werd sinds oktober 2003 aan 22.000 BEF per maand.

Op 26 april 2004 werd hij in opdracht van de procureur des Konings opnieuw verhoord en verklaarde hij zelf de werken te hebben uitgevoerd, dat er nog steeds geen regularisatieaanvraag was ingediend, en dat het appartement nog steeds verhuurd was. Hij zou een architect raadplegen en verder wou hij niet meer verontrust worden door de politie, zoniet zou hij een klacht neerleggen.

Op 4 november 2005 ontving de politie een nieuwe aangifte met de melding dat op de zolder van de schuur een tweede appartement werd ingericht.

weigerde verder elke medewerking aan de verbalisanten en stelde zich verbaal agressief op (st.41).

6. Het college van burgemeester en schepenen van vorderde op 28 oktober 2005 het herstel door het stopzetten van de woonfunctie en de verwijdering van alle daaraan verbonden inrichtingen zoals keuken en sanitair.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich per brief van 23 februari 2006 bij deze herstellvordering aan en vorderde eveneens het opleggen van een dwangsom van 250 euro.

7. Uit het plaatsbezoek is gebleken dat van de stalling 2 woningen werden gemaakt. Het dak werd vernieuwd, er werden dakvensters aangebracht; in de muren werden vensters gemaakt; binnenmuren, trappen, keuken- en sanitaire installaties werden aangebracht. De beklagde kan bezwaarlijk volhouden dat het gaat om niet-vergunningplichtige instandhoudingswerken.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen A.1 en A.2 zoals omschreven in de verbeterende en aanvullende dagvaarding naar voldoening van recht bewezen.

8. De beklagde kan evenmin gevolgd worden dat er geen functiewijziging heeft plaats gevonden omdat de woning na verkoop niet meer als boerderij dienst doet.

De stal heeft nooit een woonfunctie gehad. Nochtans bleek tijdens het plaatsbezoek van de rechtbank dat beide woongelegenheden nog steeds bewoond waren. In het ene appartement woonde een bejaard echtpaar dat verklaarde de woning te huren. Het andere werd eveneens duidelijk bewoond. De verklaring van de tweede beklagde dat het enkel gebruikt

wordt door zijn zoon om feestjes te geven is ongeloofwaardig en wordt tegengesproken door de vaststellingen ter plaatse.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen B.1 en B.2 zoals omschreven in de verbeterende en aanvullende dagvaarding naar voldoening van recht bewezen.

9. De verzwarende omstandigheid in hoofde van beide beklaagden is eveneens bewezen.

De eerste beklaagde is de afgevaardigd bestuurder van de een vennootschap naar recht die o.m. in immobiëlen handelt en van de verhuur van de nieuwe woongelegenheden wordt een winstgevende activiteit gemaakt.

Straftoemeting

10. De feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

11. Krachtens artikel 146 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 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 de rechtspersoon.

Gelet op de verzwarende omstandigheid 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.

12. Op 1 september 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 13.08.2009) in werking getreden.

De onderhavige feiten zijn strafbaar gebleven.

De straffen zijn dezelfde gebleven.

13. De beklaagden hebben doelbewust het misdrijf gepleegd uitgaande van de verwerpelijke opvatting dat bouwmisdrijven en het herstel ervan niet ernstig worden genomen.

Zij 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 beklagde heeft bovendien een ongunstig strafrechtelijk verleden.

Om deze redenen dient een effectieve geldboete te worden opgelegd.

Bij het bepalen van de geldboeten houdt de rechtbank rekening met de omvang van de inbreuken.

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

Verbeurdverklaring vermogensvoordelen

14. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 49.628,67 EURO in hoofde van de tweede beklagde.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de huurprijs.

Overeenkomstig art. 42, 3° Sw. kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen worden verbeurdverklaard.

De rechtbank is van oordeel dat het principiële niet kan aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

Aldus dient het bedrag van 49.628,67 EURO te worden verbeurd verklaard.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

15. Het college van burgemeester en schepenen van vorderde op 28 oktober 2005 het herstel door het stopzetten van de

woonfunctie en de verwijdering van alle daaraan verbonden inrichtingen zoals keuken en sanitair.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich per brief van 23 februari 2006 bij deze herstellvordering aan en vorderde eveneens het opleggen van een dwangsom van 250 euro.

Het openbaar ministerie sloot zich bij deze vordering aan.

Zowel de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur als het openbaar ministerie vorderen ten slotte de oplegging van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging.

16. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

17. Het bedrag van de dwangsom kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd werd (Benelux Gerechtshof, 2 april 1984; R.W., en Cass. 22 april 1993, AR. en Cass. 21 september 1993, AR

De door het bestuur gevorderde dwangsom van 250 euro per dag moet worden opgelegd nu uit het strafdossier en de behandeling ter terechtzitting de onwil van de beklaagden is gebleken om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte zijn het de beklaagden die veroordeeld worden om de plaats in haar vorige toestand te herstellen en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

18. Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten past het de burgerlijke belangen aan te houden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;

art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering;

art. 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 66, 100 van het Strafwetboek;

art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;

art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);

art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);

art. 4, V.T. Sv.;

alsmede de artikelen vermeld in de dagvaarding

* * * * *

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen A1, A2, B1 en B2 samen tot een **GELDBOETE van TWEEDUIZEND EURO**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **11.000,00 EURO**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN**.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EURO** in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen A1, A2, B1 en B2 samen tot een **GELDBOETE van TWEEDUIZEND EURO.**

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **11.000.00 EURO.**

Beveelt overeenkomstig artikel 42§3, 43 en 43bis strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring van 49.628,67 EUR, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

Wat betreft de HERSTELVORDERING

BEVEELT op vordering van het college van burgemeester en schepenen van _____ en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het **herstel** uit te voeren van de plaats gelegen te _____ kadastraal bekend als _____ door de herinrichting ervan als stalling, meer bepaald door de verwijdering van alle installaties en constructies die de stalling tot woning maakten en door de staking van het strijdig gebruik nl. de stopzetting van de bewoning, en dit **binnen een termijn van vier maanden** nadat dit vonnis in kracht van gewijsde is gegaan, **onder verbeurte van een DWANGSOM** lastens de veroordeelden ten voordele van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en van het openbaar ministerie van **250 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel.**

ZEGT VOOR RECHT dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, kosten hiervan verhaalbaar op de beklaagde op vertoon van een kostenstaat begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

*

Veroordeelt de beklaagden HOOFDELIJK tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **131.34 EURO**.

Laat de kosten van dubbele dagvaarding en overschrijving op het hypotheekkantoor ten laste van de Staat.

*

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **VIERENTWINTIG NOVEMBER TWEEDUIZEND EN NEGEN**.

Aanwezig :

- ondervoorzitter, die de zitting voorzit,
- substituut-procureur des Konings;
- griffier.