

Griffiern.
Not.nr. : GE 66.97.6/06 - SW2

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 27 APRIL 2010

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **éénentwintigste** kamer, alleenrechtsprekend rechter, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. _____ , gepensioneerde, geboren te _____ op _____ , wonende te _____
2. _____ met ondernemingsnummer _____ en 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 (BS 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 :

op het terrein, gelegen te _____ ten
kadaster gekend onder _____ in eigendom
toebehorende aan _____

HOGER BEROEP :

(behoegende) tussen alle beschikkingen.
- op 7 mei 2010 door het openbaar ministerie tegen

HOGER BEROEP :

(bevl.-rechtspersoon) tegen alle beschikkingen
- op 10 mei 2010 door de Vlaamse Regering
- op 15 mei 2010 door het openbaar ministerie tegen

de uit 3 bouwlagen bestaande achterbouw met plat dak te hebben ingericht tot 2 studio's en de bovenste studio te hebben voorzien van een nieuwe trap; de studio's te hebben voorzien van een keukenblok en een sanitaire cel; het dak te hebben vervangen door boogvormige afdekplaten afkomstig van het ruim van een binnenvrachtschip; op de koerruimte een afdak te hebben gemaakt door het leggen van hetzelfde type boogvormige platen, steunend op de koermuren; in de linker koermuur een deuropening te hebben gemaakt

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 of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep,

deze feiten zijn thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1.1°, 6.1.1. al. 1-1° 1 en 6.1.1 al. 2 van de Vlaamse Odex Ruimtelijke Ordening

te in de periode van 01.01.2005 tot en met 31.12.2005.

- 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 § 1-7° (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
kadastrer gekend onder in eigendom
toebehorende aan

in een gebouw het aantal wooneenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning, een flatgebouw een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer

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 of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep,

deze feiten zijn thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1.7°, 6.1.1. al. 1-1° en 6.1.1 al. 2 van de Vlaamse Odex Ruimtelijke Ordening

te **in de periode van 01.01.2005 tot en met 31.12.2005.**

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

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 13.050 EUR

zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **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:

- verhuur van studio aan in de priode 01.04.2007-30.06.2007: 750 EUR
- 01.10.2007-30.06.2008: 2.250 EUR
- verhuur van studio aan in de periode 01.01.2005-21.09.2008: 6.750 EUR
- verhuur van studio aan in de periode 01.07.2006-01.10.2007: 2.250 EUR
- verhuur van studio aan in de periode van 09.10.2008-09.04.2009: 1.050 EUR

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.

De dagvaarding werd op 18 november 2009 overgeschreven op het

hypothekantoor 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. 6.2.1. VCRO).

De dagvaarding werd ingeschreven in het gemeentelijke vergunningenregister (art. 6.2.1 VCRO).

De beklaagden werden rechtsgeldig gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van de 21ste kamer van deze rechtbank op 8 december 2009.

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 wat betreft de strafvordering te vertegenwoordigen.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar 16 maart 2010.

3. Op de openbare terechtzitting van 16 maart 2010 aanhoorde de rechtbank :

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te
- de beklaagde-rechtspersoon, meester advocaat te in zijn hoedanigheid van la

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Over de verjaring

4. De feiten hebben zich voorgedaan op 31 december 2005.

De verjaring begint slechts te lopen

Sindsdien zijn er nog geen vijf jaren

De strafvordering is dus nog niet vervallen door verjaring.

De tenlasteleggingen

5. De eerste beklagde is de afgevaardigd bestuurder van een vennootschap die o.m. het beheer van een onroerend patrimonium en het verwerven, verbeteren, onderhouden, verhuren en verkopen van immobiëlen tot doel heeft.

Deze vennootschap is eigenaar van een rijwoning aan de

Op 4 januari 2006 stelde een controleur van de stedelijke afdeling bouwtoezicht het volgende vast: de uit 3 bouwlagen bestaande achterbouw met plat dak werd ingericht tot 2 studio's. Het gelijkvloers omvat 1 studio. Daarboven is er een duplexstudio die bereikbaar is via een buitentrapp op de koer. De gemeenschappelijke toegangsdeur voor de studio's bevindt zich in en verleent toegang tot de koerruimte van de studio's. In de bovenste studio werd een nieuwe trap geplaatst. De studio's werden voorzien van een keukenblok en een sanitaire cel. Het dak werd vervangen door boogvormige afdekplaten afkomstig van het ruim van een binnenvrachtschip. Achter dit studiogebouw werd op de koerruimte een afdak gemaakt door het leggen van hetzelfde type boogvormige platen en steun nemend van de linker naar de rechter koermuur. Achter dit afdak werd in de linker koermuur een deuropening gemaakt naar het tuintje van Voor de uitgevoerde werken was geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend.

Het onderzoek toonde aan dat de studio's inderdaad verhuurd werden aan verschillende personen die er ook ingeschreven waren.

6. Het college van burgemeester en schepenen van vorderde op 12 februari 2009 dat in het pand aeleaen te kadastraal bekend als het gebruik van de achterbouw als twee afzonderlijke woonentiteiten (in het bevolkingsregister gekend als wordt gestaakt; dat de achterbouw in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld en de keukenblokken en sanitaire installaties alsook de brievenbussen en deurbellen worden verwijderd.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich per brief bij deze herstellvordering aan.

7. Volgens het gewestplan (KB van 14 september 1977) ligt het perceel in woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde. De woning is een historische woning en is samen met zijn inboedel als monument beschermd.

8. De uitgevoerde werken, handelingen en wijzigingen zijn in strijd met artikel 28 van het door de gemeenteraad op 29 juni 2004 aangenomen en door de bestendige deputatie van de provincieraad van op 16 september 2004 goedgekeurde algemeen bouwreglement. De studio's voldoen niet aan de minimum oppervlakenormen.

9. De rechtbank acht de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding naar voldoening van recht bewezen.

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

De eerste beklaagde is de afgevaardigd bestuurder van die onroerende goederen beheert en van de verhuur van de nieuwe woonegelegenheden een winstgevende activiteit maakt.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid

11. Krachtens artikel 5 Sw., in werking getreden op 2 juli 1999, 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 vennootschap heeft, onder andere, tot doel de verhuur van immobiliën.

De gepleegde misdrijven hebben bijgevolg een intrinsiek verband met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen.

De vennootschap heeft nagelaten een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.

12. 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 eerste beklaagde de verantwoordelijk was. Hij had de beslissingsmacht en nam ook de beslissingen om het misdrijf te plegen.

Hij pleegde het misdrijf wetens en willens. Wetens in de zin dat hij kon weten dat hij misdrijven pleegde, en willens, in de zin dat hij zich niet op een rechtvaardigingsgrond kan beroepen. Beide beklaagden kunnen dus samen worden vervolgd en veroordeeld.

Straftoemeting

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

14. 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. 7*bis* en 41*bis*, § 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.

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

De onderhavige feiten zijn strafbaar gebleven (art.4.2.1.7^o en 6.1.1. VCRO).

De straffen zijn dezelfde gebleven.

16. De beklaagden hebben doelbewust het misdrijf gepleegd uitgaande van de verwerpelijke opvatting dat bouw misdrijven 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.

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.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de

oorspronkelijke toestand wordt hersteld en de keukenblokken en sanitaire installaties alsook de brievenbussen en deurbellen worden verwijderd.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich per brief van 12 maart 2009 bij deze herstellvordering aan.

Het openbaar ministerie sloot zich eveneens bij deze vordering aan.

Zowel het schepencollege, de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur als het openbaar ministerie vorderen ten slotte de oplegging van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging.

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

Een te beschermen ééngezinswoning dient als ééngezinswoning behouden te worden. Er is veel vraag naar kwalitatieve ééngezinswoningen. Het ongebreideld opdelen van deze woningen in meerdere entiteiten ondergraaft de doelstelling van de stad om een voldoende groot aanbod van kwalitatieve ééngezinswoningen te hebben en zo de stadsvlucht te keren. De opdeling van dit pand voldoet ook niet aan de normen van het algemeen bouwreglement en dient dan ook ongedaan te worden gemaakt.

20. 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 125 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

21. Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven wordt in toepassing van art. 4 V.T. W.Sv. de afhandeling van de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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. 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 100 Strafwetboek, alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding;

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

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 8, 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964

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

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Veroordeelt _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B SAMEN tot een **GELDBOETE van TWEEHUNDERT EURO (2.000,00 EUR)**.

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

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

Zegt dat _____ verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT, te betalen als bijdrage tot

Wat betreft de HERSTELVORDERING

BEVEELT op vordering van het college van burgemeester en schepenen van en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur dat in het pand oeleaen te kadastraal bekend als het gebruik van de achterbouw als twee afzonderlijke woonentiteiten (in het bevolkingsregister gekend als wordt gestaakt; dat de achterbouw in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld en de keukenblokken en sanitaire installaties alsook de brievenbussen en deurbellen worden verwijderd.

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 125 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.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Veroordeelt de beklaagden **HOOFDELIJK** tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **107,34 EURO**.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

