

## BESTUURLIJKE INLICHTING

Griffiennr. : 2014/ 3399  
Not.nr. : GE ~~99~~ 66.97.1094/12 SW3 (+66.97.1095/12)

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN**  
**Afdeling Gent**

**VONNIS**

Correctionele rechtbank  
Kamer: 30d, 1 rechter  
Datum: 28 oktober 2014

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

6626

1.

, wonende te

6627

2.

, wonende te

**beklaagd van:**

Om de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering ervan rechtstreeks te hebben meegewerkt, om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd (art. 66 SW)

De eerste en de tweede

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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, hiernavermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een

eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer), namelijk:

1.

Op het perceel gelegen te  
gekadastraerd als \_\_\_\_\_, in eigendom  
toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te  
\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren  
te \_\_\_\_\_, beiden wonende te \_\_\_\_\_

Meer bepaald: de eengezinswoning is omgevormd tot een kamerwoning met 3 studentenkamers

**a) Te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.01.2010 en 01.09.2010 te hebben uitgevoerd**

**b) Te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.09.2010 (aanvang verhuur) en datum bevel tot dagvaarding te hebben voortgezet (OK 2, stuk 45)**

De feiten, voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, par.1-7°, 146,1°- 3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999 "

2.

Op het perceel gelegen te  
gekadastraerd als \_\_\_\_\_, in eigendom  
toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te  
\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren  
te \_\_\_\_\_, beiden wonende te \_\_\_\_\_

**a) Te \_\_\_\_\_ in periode van 01.09.2008 tot 01.09.2009 te hebben uitgevoerd (OK 2 stuk 21)**

**b) Te \_\_\_\_\_ in de periode van van 01.09.2009 (aanvangverhuur stuk 21 OK1) tot datum bevel tot dagvaarding (stuk 45 OK 2)**

De feiten, voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, par.1-7°, 146,1°- 3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999 "



## PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor Gent I op 31 januari 2014. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 14 januari 2014.

2. De rechtbank nam op de zitting van 14 januari 2014 kennis van:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Matthias Hertegonne, advocaat te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20.
- de tweede beklaagde, | , in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Matthias Hertegonne, voornoemd.

Op de zitting van 25 februari 2014 legden de beklaagden een syntheseconclusie neer. Op de zitting van 22 april 2014 legde het openbaar ministerie vervolgens ook een conclusie neer waarin het zich aansluit bij de vraag van de beklaagden tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

3. De rechtbank heeft vervolgens een tussenvonnis uitgesproken op 20 mei 2014 waarbij de debatten werden heropend met verzoek aan het openbaar ministerie om enkele preciseringen te geven in het kader van de vraag tot het stellen van een prejudiciële vraag en waarbij de zaak in voortzetting werd gesteld op de zitting van 2 september 2014.

Op de zitting van 2 september 2014 werd de zaak verder in voortzetting gesteld naar de zitting van 30 september 2014 met verzoek aan het openbaar ministerie om schriftelijk te antwoorden op de in het tussenvonnis gestelde vragen en deze antwoorden mee te delen aan de beklaagden.





4. De rechtbank nam vervolgens op de zitting van 30 september 2014 kennis van:

- het standpunt van het openbaar ministerie, bij monde van Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings, die een tweede conclusie neerlegde;
- de eerste beklaagde, \_\_\_\_\_, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Matthias Hertegonne, advocaat te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20.
- de tweede beklaagde, \_\_\_\_\_, in haar middelen van verdediging, voorgedragen door meester Matthias Hertegonne, voornoemd.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

5. Op 5 december 2012 stelde de controleur van het bouw- en woontoezicht van de Stad \_\_\_\_\_ proces-verbaal op met betrekking tot 2 panden: het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ en het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_. Beiden eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_. Beide panden betroffen eengezinswoningen die volgens de controleur werden omgevormd tot een kamerwoning met telkens 3 studentenkamers.

\_\_\_\_\_ verklaarde op 19 februari 2013 dat in de loop van het jaar 2000 aan beide woningen werken werden uitgevoerd conform een regularisatievergunning. Dit zou volledig volgens het aangevraagde en goedgekeurde plan zijn gebeurd, behoudens de plaatsing van gyproc wanden die een extra kamer vormden en dit op beide adressen.

De woningen zouden aanvankelijk aan 2 particuliere gezinnen zijn verhuurd en vanaf het schooljaar 2008 zou zijn oudste zoon in het nummer \_\_\_\_\_ zijn ingetrokken. Het jaar nadien zouden er 2 studenten bijgekomen zijn die er een kamer huurden.

In 2010 zou zijn andere zoon in nummer \_\_\_\_\_ zijn ingetrokken. Daar zouden ook nog eens 2 huurders bijgekomen zijn. Deze kamers werden verhuurd via een mondelinge overeenkomst voor een maandelijks bedrag variërend tussen de 175 à 200 euro zonder vaste kosten.

Voor beide panden nam het college van burgemeester en schepenen van de Stad \_\_\_\_\_ op 3 januari 2013 een herstelvordering. De Gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich aan bij deze herstelvorderingen



per brief van 29 januari 2013. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende positief advies over beide herstellvorderingen op 18 april 2013. Op 10 juli 2013 liet de Afdeling Bouw- en Woontoezicht van de Stad aan het openbaar ministerie weten dat hen op 23 mei 2013 een brief bezorgde waarin hij voorzag in het vrijwillig opheffen van de bouw misdrijven. In deze brief van werd het volgende gemeld:

*"(...) Met deze geef ik de bevestiging dat de woning van augustus of september dit jaar terug verhuurd wordt als ééngesinswoning.*

*In de woning zullen mijn 2 zonen het komende academiejaar samen verblijven. Normaal is dit hun laatste academiejaar.*

*Ook vraag ik met aandrang om daar de scheidingswand nog tijdens hun laatste jaar studies te kunnen behouden. Nadien zal deze verwijderd worden. De aanpalende keuken is met een klein stukje gang naar de badkamer ongeveer 14m2. (...)"*

De Afdeling Bouw- en Woontoezicht meldde aan het openbaar ministerie dat zij zich hiermee akkoord verklaarden aangezien het op zich niet zo erg zou zijn dat de wand in het pand bleef bestaan. Zij zouden dit verder opvolgen zodat de wand zou worden afgebroken na de afgesproken termijn van 1 jaar.

## Beoordeling

6. Wat de door de beklagden opgeworpen *exceptio obscuri libelli* betreft, verwijst de rechtbank naar haar tussenvonnissen van 20 mei 2014 waarin werd gemotiveerd dat bij onduidelijkheid in de dagvaarding niet zomaar kan worden besloten tot de nietigheid van de dagvaarding of onontvankelijkheid van de strafvordering maar eerst aan het openbaar ministerie moet worden gevraagd om het onduidelijke te preciseren.

Het openbaar ministerie legde een conclusie neer ter terechtzitting van 30 september 2014 waarin het volgende preciseringen aanbracht bij de dagvaarding:

*"Uit de voorgaande uiteenzetting blijkt duidelijk dat de aanvangsperiode voor de tenlastelegging 1a 01 september 2010 betreft en voor tenlastelegging 1b 01 september 2009.*

*Tenlastelegging 1b dient te eindigen op het ogenblik dat de twee zonen samen de woning betrekken, dit betreft 01 september 2013. Dit impliceert eveneens dat ook de tenlastelegging 1a eindigt op 01 september 2013, aangezien de zonen vanaf dan samen één woning betrekken.*

*De bijkomende vraag van de rechtbank waaruit de feitelijke gedragingen blijken die het voorwerp uitmaken van de*





*oprichtingsmisdrijven, blijkt reeds duidelijk uit de aanvangsdatum van de tenlastelegging. Indien het zou gegaan hebben over de gyproc-wand zou de periode aanvangen in 2000. Het plaatsen van een gyproc-wand is in casu van geen belang, wat trouwens enigszins bevestigd wordt in het schrijven van stad dd. 10.07.2013: 'Op 23 mei 2013 bezorgde de overtreder ons een brief waarin hij voorziet in het vrijwillig opheffen van de bouwmisdrijven op hogervermelde percelen. We kunnen ons hiermee akkoord verklaren. Op zich is het niet zo erg dat de wand in het pand blijft staan zolang de zonen van de eigenaar er verblijven...'*

Daarmee werden de mogelijke onduidelijkheden bij de dagvaarding voldoende gepreciseerd. De beklaagden hebben ook kennis genomen van deze conclusie en zich op deze preciseringen verdedigd.

7. Op basis van deze preciseringen is de rechtbank van oordeel dat de beklaagden moeten worden vrijgesproken.

De feitelijke gedragingen die hen worden ten laste gelegd worden door het openbaar ministerie immers aangemerkt als een inbreuk op artikel 4.2.1.7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"). Dit artikel bepaalt dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning mag opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande mag wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Een woonsplitsing als bedoeld in artikel 4.2.1.7° VCRO impliceert echter fysische ingrepen waardoor aparte entiteiten binnen de woning worden gemaakt die volledig zelfstandig door een persoon of gezin benut kunnen worden (*M.v.T. Parl. St. VI. Parl. 2008-09, stuk 2011/1, nr. 301*).

Ook stedenbouwkundige verordeningen kunnen het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw regelen (artikel 2.3.1, derde lid VCRO). Artikel 20 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad verbiedt in dat kader het "omvormen" van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning.

Dergelijke omvorming vereist logischerwijze ook een of andere fysische ingreep (zie ook *Corr. Gent 31 mei 2011 TMR 2011, 605*, waarnaar ook de beklaagden verwijzen).

Uit de preciseringen die het openbaar ministerie heeft aangebracht in conclusie blijkt echter duidelijk dat meer in het bijzonder volgende feitelijke gedragingen worden gevisieerd:

- enerzijds de start van de verhuringen van beide huizen aan meerdere studenten, respectievelijk op/vanaf 1 september 2009 (tenlastelegging 2.a) en 1 september 2010 (tenlastelegging 1.a);

- anderzijds de verdere verhuring van de woningen vanaf die data (tenlasteleggingen 1.b en 2.b).

Geen van de geïndiceerde feitelijke gedragingen impliceren dus een fysieke ingreep aan de betrokken gebouwen.

Aldus begrepen kunnen zij ook geen strafbare gedragingen opleveren als inbreuk op artikel 4.2.1.7<sup>o</sup> VCRO.

8. Los van deze vaststelling rijst nog de vraag of het verhuren van de woningen aan meerdere studenten eventueel kan worden gezien als het voortzetten van een eerder oprichtingsmisdrijf (het inrichten van deze eengezinswoningen tot meergezinswoningen) (zie o.a. ook het arrest van het hof van beroep te Gent van 21 december 2012 dat het vermelde vonnis van de correctionele rechtbank van Gent van 31 mei 2011 in hoger beroep hervormde, C/2039/12, ongepubliceerd).

Dergelijk oprichtingsmisdrijf zou op basis van de gegevens van het strafdossier enkel nog kunnen bestaan uit het plaatsen van de gyproc-wanden in de woningen waardoor in elke kamer een extra kamer ontstond.

Deze feitelijke gedragingen worden voor alle duidelijkheid niet ten laste gelegd aan de beklaagden en een eventuele strafvordering voor deze feitelijke gedragingen zou hoe dan ook zijn verjaard zijn, gelet op het feit dat uit het strafdossier blijkt dat het plaatsen van de gyproc-wanden plaats vond in de periode 2000 (hetgeen door het openbaar ministerie in conclusie overigens ook wordt bevestigd).

Toch kan worden vastgesteld dat ook het plaatsen van de gyproc-wanden geen inbreuken waren op het toenmalige artikel 99, §1, 7<sup>o</sup> van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 ("Stedenbouwdecreet") (vandaag artikel 4.2.1.7<sup>o</sup> VCRO). Door het plaatsen van de gyproc-wanden werd immers slechts één kamer bijgecreëerd in elk van de eengezinswoningen. Zij werden daardoor niet noodzakelijkerwijze ingericht als meergezinswoningen en uit het strafdossier blijkt dat de woningen minstens tot 2008 ook effectief werden verhuurd als eengezinswoningen aan 2 particuliere gezinnen.

Bij gebrek aan oprichtingsmisdrijf kan er ook geen sprake zijn van een voortzetting van dat oprichtingsmisdrijf.

9. Samengenomen is de rechtbank van oordeel dat de beklaagden moeten worden vrijgesproken voor de hen ten laste gelegde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen 1.a, 1.b, 2.a en 2.b.

Onder deze omstandigheden is er ook geen reden voor het stellen van de door de beklaagden voorgestelde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

18

**10.** Gelet op de integrale vrijspraak van de beklaagden is de rechtbank niet bevoegd om verder te oordelen over de herstelmaatregel van het college van burgemeester en schepenen van de Stad en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194 van het Wetboek van Strafvordering;

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

### **STRAFRECHTELIJK**

Ontslaat de beklaagden en van iedere verdere rechtsvervolgning voor de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen 1.a, 1.b, 2.a en 2.b.

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de herstellvorderingen van het college van burgemeester en schepenen van de Stad en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

Laat de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten laste van de Staat, begroot op 37,10 EUR.



Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van **28 oktober 2014**,

Aanwezig:

J. Decoker, voorzitter;  
I. De Tandt, substituut-procureur des Konings;  
M. D'Asseler, griffier.

M. D'Asseler

J. Decoker