

# AFSCHRIFT

1° blad

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN, AFDELING DENDERMONDE, Dertiende Kamer, rechtdoende in strafzaken, heeft in haar openbare en buitengewone terechtzitting van 29 SEPTEMBER 2014 het hiernavolgend VONNIS gewezen :

Notienummer : DE66.97.20564/12-GESW2  
Griffienummer : 8818

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

4852

op , belastingsconsulent, geboren te  
, wonende te

## VERDACHT VAN :

A.

Bij inbreuk op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

meer bepaald in een nieuw gebouwde zolder 2 bijkomende studio's te hebben ingericht

In het pand gelegen te  
kadastraal gekend als eigendom van  
geboren te op  
en van , geboren te op beiden  
wonende te

deze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

**Te** in de periode van **01.12.2010 tot 01.08.2011**

**B.**

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

in het pand gelegen te  
kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ eigendom van  
\_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_  
en van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, beiden  
wonende te \_\_\_\_\_

bouwwerken te hebben verricht zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1° c) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie,

meer bepaald een zolderverdieping te hebben bijgebouwd en te hebben ingericht als dakstudio's

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

**Te** in de periode van **01.12.2010 tot 01.08.2011**

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

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 5.600 euro

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:**

huuropbrengst van 1 wederrechtelijk gecreëerde studio aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro gedurende de periode van 01.01.2012 tot 01.03.2013 of 14 maanden

\* \* \*

**1. PROCEDURE**

De rechtbank nam kennis van :

- de rechtsgeldig betekende dagvaarding van het Openbaar Ministerie d.d. 30 oktober 2013 houdende aanhangigmaking en dagstelling voor de zitting van 27 januari 2014, datum waarop de zaak op verzoek van de verdediging werd uitgesteld naar de terechtzitting van 24 maart 2014, datum waarop de zaak op verzoek van de verdediging werd uitgesteld naar de terechtzitting van 30 juni 2014;
- de processen-verbaal en de overige stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 30 juni 2014, datum waarop de zaak werd behandeld en in beraad werd genomen:

- ✓ het Openbaar Ministerie in de persoon van substituu-Procureur des Konings, in haar voordracht van de zaak en in haar eis;
- ✓ de **beklaagde** in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door zijn raadsman, mr. , advocaat te

**2. DE FEITEN**

Op 18 juni 2012 stelt een ambtenaar van de Stad vast dat in een pand gelegen aan de de dak studio's zonder stedenbouwkundige vergunning werden verbouwd. Een vergunning tot regularisatie van 2 dak studio's werd aangevraagd op 30 november 2011, doch het dossier werd ingetrokken door de aanvrager.

De architect verklaart in verhoor dat beklaagde op eigen initiatief heeft beslist om de zolder in te richten tot twee bijkomende studio's. De vergunning was afgeleverd voor een laagbouw (-10 meter). Door de toevoeging en inrichting van de zolder is het gebouw een hoogbouw geworden. Een regularisatie is niet mogelijk daar dit in strijd is met de regelgeving.

Beklaagde erkent in verhoor de zolder te hebben omgevormd tot 2 studio's. Het was de bedoeling een regularisatie aan te vragen. Een van de studio's wordt verhuurd sinds januari 2012 voor een maandelijks bedrag van 400 euro, zo blijkt uit contactname door de politie met beklaagde op 4 maart 2013. Uit de gegevens van de Stad (zie feitenrelaas herstellvordering) blijkt dat er nog steeds mensen staan ingeschreven in de studio 24/0401 op 30 november 2012).

### 3. TEN GRONDE

Het bij artikel 6.1 van het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden gewaarborgde recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat de beslissing op de strafvordering melding maakt van de overwegingen die de rechtbank van de schuld of onschuld van de beklaagde hebben overtuigd en dat zij minstens de voornaamste redenen aangeeft waarom de tenlasteleggingen al dan niet bewezen worden verklaard, ongeacht of een conclusie wordt ingediend. Het recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat, ook bij ontstentenis van een conclusie, de beslissing omtrent de schuld met redenen wordt omkleed (Cass. 8 juni 2011 (P.11.0570.F), N.C. 2012/2, 170-171 en AC 2011, nr. 391). De rechter voldoet aan deze verdragsrechtelijke verplichting door vast te stellen dat de beklaagde de gegrondheid van de strafvordering niet betwist of door de concrete redenen te vermelden, zij het op beknopte wijze, die hem hebben overtuigd van zijn onschuld of schuld (Cass. 23 oktober 2012 (P.2012.0300.N)).

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor zoals decretaal vereist. De feiten zijn afdoende bewezen op basis van de objectieve elementen van het strafdossier zoals deze hierboven werden geschetst en worden ook niet ernstig door beklaagde betwist.

#### 4. STRAFTOEMETING

De feiten A en B in hoofde van beklaagde zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat conform art. 65, lid 1 Sw. slechts één straf dient te worden opgelegd, nl. de zwaarste.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend. Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de algemene en speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.

De feiten zijn ernstig. Beklaagde negeert doelbewust de stedenbouwkundige regels en plaatst telkens het bestuur voor voldongen feiten door af te wijken van de regels en dan regularisatieaanvragen in te dienen.

Beklaagde heeft beperkte strafrechtelijke voorgaanden: hij werd drie maal veroordeeld voor verkeersinbreuken.

Op de vraag tot opschorting van beklaagde wordt niet ingegaan, gelet op de ernstige en doelbewuste karakter van de feiten. De ten laste van beklaagde bewezen verklaarde feiten, zoals voormeld, zijn te zwaarwichtig om het verlenen van de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling aan beklaagde te verantwoorden. Deze gunst zou onvoldoende bijdragen tot de bewustwording van beklaagde dat dergelijke feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn.

Beklaagde handelde bij het plegen van de feiten uit winstbejag. Het komt de rechtbank gepast voor om aan beklaagde een geldboete op te leggen. Bij het bepalen van de hoogte van de geldboete laat de rechtbank zich door volgende motieven leiden.

- Een geldboete moet van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.
- Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het winstbejag dat wordt nagestreefd.

- 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.
- Tenslotte vervalsten de beklagden de eerlijke concurrentie met de verhuurders die wel inspanningen doen om de wet na te leven.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt.

In hoofde van de beklagde wordt door het openbaar ministerie schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring gevorderd van een bedrag van 5.600 euro, waarmee voldaan werd aan artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek.

De berekening van dit bedrag is gebaseerd op de gegevens van het strafdossier en de eigen verklaringen van beklagde aan de politie. De berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel komt de rechtbank correct voor en de verbeurdverklaring ervan dient te worden uitgesproken.

Het bekomen vermogensvoordeel maakt inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat dan ook niet op om het misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklagde om hem bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

## **5. BURGERLIJKE VORDERINGEN**

### **A. Herstelvordering**

Het college van burgemeester en schepenen vraagt, zo blijkt uit de notulen van de vergadering van 10 december 2012 het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand door de zolderverdieping terug in te richten als zolder zonder woongelegheden. Op 13 december 2012 sluit de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich aan bij deze vordering. Op 8 februari 2013 werd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid positief advies gegeven.

Het college van de stad vraagt het volgende herstel: herstel in de oorspronkelijke toestand van de dakverdieping gelegen aan de te , kadastraal gekend als , door deze terug in te richten als zolderverdieping zonder woongelegenheden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2006.

De vordering van de stad is overeenkomstig de wet en dient te worden toegestaan.

De stedenbouwkundig inspecteur vordert een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in uitvoering van de gerechtelijke herstelmaatregel.

De rechtbank koppelt aan het herstel de volgende modaliteiten:

- het herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden;
- met machtiging van de stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen om ambtshalve in herstel te kunnen voorzien;
- onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging;
- er wordt voor recht gezegd dat de voorvermelde termijn enkel aan de hoofdveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.

#### B. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

Omdat de door de beklagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

**Gezien de hiervoor en hierna vermelde artikelen:**

Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43bis, 65, eerste lid;  
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011); (opdecimen)  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);  
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

**OM DEZE REDENEN,****DE RECHTBANK, RECHTDOENDE OP TEGENSPRAAK**

VERKLAART de beklaagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A en B;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO**, verhoogd met 45 decimen (x 5,5) of **2.750,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen;

VERMITS de tegen de beklaagde uitgesproken straf, te ondergaan als hoofdstraf, vijf jaar gevangenisstraf niet te bovengaat en de beklaagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden opgelopen heeft, en dat men mag hopen dat hij zich voortaan niet meer zal misdragen, **GELAST gedurende een termijn van drie jaar GEWOON UITSTEL van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete, de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel bepaald op 45 dagen.**

ZEGT voor recht dat overeenkomstig artikel 14-§ 1 van de wet van 29 juni 1964, het uitstel van rechtswege wordt herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

#### **Bijzondere verbeurdverklaring**

SPREEKT lastens de beklaagde- overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990 en thans gewijzigd bij de wet van 19 december 2002, de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van een bedrag van 5.600,00 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

#### **Bijdragen - vergoeding - kosten**

SPREEKT in hoofde van de beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 50 decimen verhoogd, 150,00 euro bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt de veroordeelde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van € 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

VEROORDEELT de beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 145,30 euro;

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

HOUDT de burgerlijke belangen AAN overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S., 03 mei 2005);

**Herstelvordering**

**BEVEELT** t.a.v. beklaagde het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand van de dakverdieping van het goed gelegen te kadastraal gekend als door deze terug in te richten als zolderverdieping zonder woongelegenheid zoals opgenomen op de stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2006 binnen een termijn van zes maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag;

ZEGT dat beklaagde overeenkomstig artikel 6.1.45. van de VCRO indien de herstelmaatregel vrijwillig wordt uitgevoerd, onmiddellijk de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen, bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte dienen te brengen;

MACHTIGT voor het geval dat de plaats niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld de stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad om ambtshalve in de uitvoering ervan te kunnen voorzien;

ZEGT voor recht dat de voormelde termijn van 6 maanden enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385*bis* Ger.Wb;

**ALDUS UITGESPROKEN IN OPENBARE EN BUITENGEWONE  
TERECHTZITTING VAN NEGENENTWINTIG SEPTEMBER  
TWEEDUIZEND VEERTIEN**

Aanwezig :

, alleenrechtsprekend rechter in strafzaken,  
, substituut-Procureur des Konings,  
griffier,