

## CORRECTIONELE RECHTBANK GENT.

Vonnis: 29 oktober 2013  
 Griffienummer : 2013/ 3747  
 Parketnr. : GE66.97.974/2010 - SW4

De eenentwintigste kamer heeft het volgende vonnis uitgesproken.

## IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN

1. \_\_\_\_\_ manager, geboren te \_\_\_\_\_  
 op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ herbergierster, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
 wonende te \_\_\_\_\_

## beklaagd 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 zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_ ten kadaster  
 gekend onder \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende  
 aan \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

bij inbreuk op artikel 6.1.1., al. 1-1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> (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)

**1. namelijk door twee bijkomende kamers op de gelijkvloerse verdieping te hebben ingericht, zodat het pand met vier woonentiteiten wederrechtelijk werd omgevormd tot een pand met 6 entiteiten.**

**te** op niet nader te bepalen tijdstip in de periode van **01.07.2010 tot en met 31.07.2010 (stuk 28)**

**2. namelijk door de inrichting van voormelde twee kamers op de gelijkvloerse verdieping te hebben voortgezet**

**te** op niet nader te bepalen tijdstip in de periode van **01.08.2010 tot 12.10.2012 (stuk 97)**

**vermogensvoordeel : art. 42 en 43bis sw.**

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

van een bedrag van **22.260 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:**

studio met tuin

2010 → 2011: 600 x 10 (stuk 28) = 6.000 euro

2011 → 2012: 305 x 12 (stuk 80) = 3.660 euro

2011 → 2012: 305 x 12 (stuk 83) = 3.660 euro

andere studio

2010 → 2011: 390 x 10 (stuk 28) = 3.900 euro

2011 → 2012: 420 x 12 (stuk 88) = 5.040 euro

**totaal 22.260 euro**

## **PROCEDURE**

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

De rechtbank nam kennis van de processtukken.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 16 augustus 2013 overgeschreven op het hypotheekkantoor te . Zij 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. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013.

2. De rechtbank nam kennis van:

- De vordering van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, eiser tot herstel;
- De vordering van de procureur des Konings, bij monde van mevrouw substituuat procureur des Konings;
- Het verweer van de beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te

## **STRAFRECHTELIJK**

### **Feiten**

3. De beklaagden zijn eigenaars van een woning gelegen te kadastraal gekend onder

Een controleur van de afdeling bouwtoezicht van stelde op 7 oktober 2010 vast dat op het gelijkvloers 2 bijkomende kamers werden ingericht. Het pand met 4 wooneenheden werd omgevormd tot een woning met 6 wooneenheden.

De werken werden in juli 2010 uitgevoerd door de beklagden zelf en de kamers werden vanaf 1 september 2010 verhuurd. De studio met tuin werd verhuurd voor 600 euro en de andere studio voor 390 euro.

Hiervoor was geen stedenbouwkundige vergunning verleend.

Er werd een proces-verbaal opgesteld.

4. Op 18 januari 2011 verklaarde *"Ik neem kennis van uw onderzoek en verleen mijn vrijwillige medewerking. Meer bepaald aangaande een bouwvertreding in het pand te waarvan wij, ikzelf alsook mijn echtgenoot waarmee ik gehuwd ben in gemeenschap van goederen, eigenaar zijn. Op uw vraag wie de opdracht tot de werken heeft gegeven kan ik zeggen dat wij de werken zelf hebben uitgevoerd. De werken werden uitgevoerd in de vakantieperiode juli 2010 en hebben hoop en al één dag geduurd. Er werd namelijk enkel één muurtje van 2,5 x 4 in gyproc opgetrokken, welke uiteraard in geval dit moet kan weggenomen worden. Er is dus geen architect of aannemer aan te pas gekomen. Ik was mij er niet van bewust dat er een vergunning voor de werken moest zijn. Door het plaatsen van het muurtje, werd één grote ruimte in 2 gedeeld, gezien dit als één ruimte niet kon verhuurd worden gezien dan de huurprijs te hoog zou liggen voor 1 persoon. Het pand is gelegen vlak bij de universiteit en het was dus enkel op vraag van studenten om dit als studio's te kunnen huren. Er werd tot op heden geen regularisatieaanvraag ingediend. Het pand is momenteel in 2 studio's aan studenten verhuurd, vanaf 01/09/2010. Eén studio wordt verhuurd met tuin en alle kosten inbegrepen aan 600 euro/maand. De tweede studio wordt verhuurd met alle kosten inbegrepen aan 390 euro/maand. Ik zal u nog deze week copies van de huurcontracten laten geworden."*

5. De woning is volgens het gewestplan (KB 14 september 1977) gelegen in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

6. Het college van burgemeester en schepenen van vorderde op 8 september 2011 het herstel naar de oorspronkelijke toestand, meer bepaald moeten de 2 woonentiteiten op het gelijkvloers volledig worden ongedaan gemaakt. Deze ruimtes mogen niet langer als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Het gelijkvloers

moet worden hersteld naar de functie handel of kantoor. Bovendien moeten volgende aanpassingswerken worden uitgevoerd:

- de 2 keukens moeten volledig worden verwijderd
- het sanitair blok aan de ingang met toilet en douche moet worden verwijderd
- de douche naast de keuken achteraan moet worden verwijderd
- de tussenwand vooraan moet worden verwijderd
- de muur tussen het hoofdgebouw en de achterbouw moet opnieuw worden open gemaakt.

Het college van burgemeester en schepenen vorderde eveneens een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 7 oktober 2011 aan bij deze vordering.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bracht op 18 november 2011 een positief advies uit over de herstellvordering.

7. Na kennisname van de herstellvordering verklaarden de beklagden akkoord te zijn met de herstellvordering en dat het gelijkvloers vanaf september 2012 in de oorspronkelijke toestand zou hersteld worden en zal ingericht worden voor de horeca.

8. Op 12 oktober 2012 stelde een controleur vast dat de woning overeenkomstig de herstellvordering was hersteld.

9. Het openbaar ministerie stelde een minnelijke schikking van 6.000 euro per beklagde voor maar die gingen daar niet op in.

### **Beoordeling**

10. Uit de vaststellingen en de foto's blijkt dat de tenlasteleggingen bewezen zijn. Ze worden ook niet betwist.

### **Straf**

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

**12.** Krachtens artikel 6.1.1. VCRO 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 een rechtspersoon.

In geval van 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 een rechtspersoon.

**13.** De beklaagden hebben het 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 moet worden en dat de beklagde zich niet ongestraft boven de wet kan 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 brengen voor de gemeenschap een grote kost met zich.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete aan het beoogde preventieve en repressieve doel tegemoet-komen.

De beklaagden hebben een gunstig strafrechtelijk verleden. Zij hebben ook het bouwmisdrijf ongedaan gemaakt en de plaats hersteld. Een groot deel van de geldboeten kan met uitstel worden verleend.

De beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden.

**14.** Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 22.260 euro.

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

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

De beklaagden werpen terecht op dat de studio's werden ingericht op het gelijkvloers dat een handelsruimte was en als handelsruimte wel kon en mocht verhuurd worden. In die zin hebben zij geen reëel vermogensvoordeel genoten.

Er is dus geen reden om de verbeurdverklaring uit te spreken.

### **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

15. De vordering tot herstel is zonder voorwerp.

### **BURGERRECHTELIJK**

16. Er zijn geen burgerrechtelijke belangen om ambtshalve aan te houden.

**OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

art. 11, 12, 14, 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 van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42§3, 43, 43bis, 66, 100, van het Strafwetboek; alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding  
art. 1, 8, 14§1 wet van 29 juni 1964;  
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28- 29 Wet 1 augustus 1985;  
art. 16.6.4 Decreet 5 april 1995;

**DE RECHTBANK, rechtsprekend op tegenspraak,**

**STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt hem voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.1 en 2 samen tot een geldboete van **2.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 12.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis gedurende een termijn van 3 jaar voor wat betreft **1.500 euro**;

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.1 en 2 samen tot een geldboete van **2.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 12.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis gedurende een termijn van 3 jaar voor wat betreft **1.500 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.



**Gerechtskosten**

Veroordeelt en hoofdelijk tot  
betaling van de gerechtskosten gevallen aan de zijde van het openbaar  
ministerie en begroot op 129,91 euro.

**STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

Stelt vast dat de vordering tot herstel zonder voorwerp is.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de  
éénentwintigste kamer van de correctionele rechtbank te Gent op 29  
oktober 2013, bestaande uit rechter en  
griffier, in aanwezigheid van substituut-  
procureur des Konings.